

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

FOREST HILLS
DEVELOPMENT SE
Demandante-Apelante

Vs.

HUERTAS TRADING,
CORP.

Demandado-Apelado

KLAN202100836

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Carolina

Civil. Núm.
CA2019CV03137

Sala: 403

Sobre:

DESAHUCIO POR
INCUMPLIMIENTO
DE CONTRATO,
FALTA DE PAGO

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Mateu Meléndez.

Hernández Sánchez, Juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de enero de 2022.

Comparece Huertas Trading Corp., (Huertas Trading o a la apelante) y solicita la revocación de la sentencia emitida el 11 de octubre de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (TPI o foro primario), notificada el 12 de octubre de ese año. Mediante la referida sentencia, el foro primario declaró *Ha Lugar* la acción de desahucio por incumplimiento de contrato y falta de pago, presentada por Forest Hills Development (Forest Hills o la apelada), en contra de Huertas Trading, al amparo del procedimiento sumario y ordenó el desalojo de la propiedad en el término de treinta (30) días.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, revocamos la sentencia apelada.

I

El 20 de agosto de 2019, Forest Hills presentó Demanda de Desahucio en contra de Huertas Trading. En esencia, Forest Hills, alegó ser una Sociedad Especial dedicada al alquiler de propiedades comerciales; que es dueña de una propiedad comercial la Urb. Villa Carolina, Calle 16, 35-26 en el Municipio de Carolina la cual Huertas Trading ocupaba sin pagar canon alguno; que Huertas Trading venía obligado a pagar la suma mensual de \$1,000.00, en virtud de un contrato de arrendamiento en el que se obligó a ello y que no había pagado canon alguno en los últimos sesenta y cinco (65) meses.

El 29 de agosto de 2019, Huertas Trading contestó la Demanda y alegó ausencia de legitimación activa de Forest Hills. Expuso, además, que tanto Forest Hills como Huertas Trading pertenecen a los mismos socios y/o accionistas; que existían acuerdos entre ellos y que la relación entre estos era una de alter ego, negando así la existencia de contrato u obligación de pago de renta.¹

El 4 de agosto de 2021, Forest Hills presentó *Moción en Solicitud de que se Den por Probados Hechos Adjudicados Previamente Por Sentencia*. Allí alegó entre otros hechos, que toda vez que en el caso CA 2018CVO2007 el foro primario emitió una sentencia el 12 de septiembre de 2018, entre las mismas partes, en un litigio similar, y **entre sus determinaciones de hechos el TPI incluyó que Forest Hills es dueña de un local comercial ubicado en la Urb. Villa Carolina, Calle 16, 35-26 en el Municipio de Carolina; procedía que en el caso de epígrafe el TPI aplicara la doctrina de impedimento colateral por sentencia y acogiera ese hecho como uno probado.**

¹ Durante el procedimiento Forest Hills desistió de la reclamación de cobro de dinero.

Tras varios incidentes procesales, el juicio se celebró mediante video conferencia el 2 de septiembre y el 1ro de octubre de 2021 y ambas partes presentaron prueba testifical. Forest Hills presentó los testimonios de la Sra. Olga Huertas Torres y del Sr. Miguel Alberto Huertas Torres. Por su parte, Huertas Trading presentó como testigos al Sr. José Miguel Huerta Torres y al Sr. Miguel A. Huertas Torres.

En el interín, el 2 de septiembre de 2021, Huertas Trading presentó ante el foro primario una Certificación Registral emitida el 1ro de septiembre de ese año que certifica como titular del inmueble objeto de la acción de desahucio al Sr. José A. Mercado Vélez.²

Mediante Sentencia emitida el 11 de octubre de 2021, notificada al día siguiente, el foro primario declaró con lugar la Demanda de Desahucio presentada por Forest Hills al amparo el procedimiento sumario. El TPI acogió como hechos probados los hechos a los que hizo referencia Forrest Hills en su *Moción en Solicitud de que se Den por Probados Hechos Adjudicados Previamente Por Sentencia*. Así las cosas, el TPI determinó como hecho probado, que Forest Hills es una Sociedad Civil que se dedica al alquiler de propiedades; **que es dueña de un local comercial ubicado en la Urb. Villa Carolina, Calle 16, 35-26 en el Municipio de Carolina y que tiene la autorización y la capacidad jurídica para presentar la Demanda de Desahucio**. Asimismo, determinó el foro primario que **Huertas Trading ocupa dicha propiedad, la cual pertenece a Forest Hills, sin pagar canon alguno** y que la apelada interesa y solicita recuperar la posesión del inmueble. Concluyó el TPI que el caso trata de un procedimiento sumario que busca reestablecer la posesión de un bien inmueble a quien tiene derecho a esta y que Forest Hills, como demandante, solo debía

² Véase, Anejo XXXII de la *Apelación*, páginas 83-85 del *Apéndice*.

presentar prueba en torno a su título sobre la finca y establecer que esa es la misma finca que está en posesión de Huertas Trading. Finalmente concluyó el TPI que toda vez que Huertas Trading no presentó en su defensa contrato o permiso alguno para permanecer en la propiedad, no puede impedir a Forest Hills, como dueño, que recupere la posesión del inmueble, a menos que Huertas Trading tuviera título existente.

Inconforme, Huertas Trading presentó el recurso de epígrafe y señala la comisión de los siguientes errores por parte del foro primario:

Primer Señalamiento de Error:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL COMETER UN SERIO Y CLARO ABUSO DE DISCRECIÓN AL NO DESESTIMAR LA DEMANDA DE DESAHUCIO CUYO TITULAR NO ERA LA PARTE DEMANDANTE.

Segundo Error:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL COMETER UN CLARO ABUSO DE DISCRECIÓN AL USAR COMO BASE DE SU SENTENCIA, DETERMINACIONES ADJUDICATIVAS BAJO LA REGLA 201 DE LAS DE EVIDENCIA SOBRE CONOCIMIENTO JUDICIAL.

Tercer Error:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL COMETER UN CLARO ABUSO DE DISCRECIÓN AL DETERMINAR QUE LA PARTE DEMANDANTE TENÍA LA AUTORIZACIÓN Y CAPACIDAD JURÍDICA PARA PRESENTAR LA DEMANDA.

Por su parte, Forest Hills comparece ante nos mediante *Alegato de la parte Demandante-Apelada*. En esencia sostiene que mediante el testimonio de la Sra. Olga Huertas Torres demostró que Forest Hills es la dueña de la propiedad objeto de la acción de desahucio toda vez que la testigo declaró sobre los pagos realizados por concepto de contribución sobre dicho inmueble a favor del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM). Sostiene, además, que mediante el testimonio del Sr. Miguel Alberto Huertas

Torres, Secretario de la Sociedad Especial Forest Hills, este declaró ser custodio de la Escritura Núm. 24 de 31 de julio de 1935 otorgada por Forest Hills ante el notario Héctor Sostre Narváez, en la que este afirmó que Forest Hills adquirió mediante compraventa la propiedad objeto de la acción de desahucio.

II

A.

El Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil dispone que “[t]ienen acción para promover el juicio de desahucio **los dueños de la finca**, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes”. 32 LPRA sec. 2821. El Art. 621, 32 LPRA sec. 2822, dispone que esta acción sumaria puede interponerse, entre otros, contra un precarista. El precarista es aquel que detenta la posesión material y disfruta de la propiedad de otro, sin título que justifique la posesión material y disfrute del inmueble, por tolerancia o por inadvertencia del dueño, *Diccionario de la Lengua Española, Real Academia Española, 22ed., Madrid, Ed. Espasa Calpe, 2001, T.II, pág. 1817. (Énfasis suplido.)*

El desahucio es el medio que tiene el dueño de un inmueble para recobrar judicialmente su posesión. Se trata de un procedimiento reglamentado por los Artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838 que responde al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, al que le han interrumpido los derechos a poseer y disfrutar su propiedad.

El objetivo principal del desahucio es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna. El demandado podrá solicitar que el procedimiento se convierta en ordinario, en caso de que presente otras defensas

afirmativas, en consideraciones de otras acciones relacionadas con la acción de desahucio. *ATPR v. SLG Volmar Mathieu*, 196 DPR 5, 9-10 (2016). La acción de desahucio en precario se da contra aquellas personas que disfrutaban de la posesión de un inmueble sin derecho alguno para ello y sin pagar canon o merced alguna. *Escudero v. Mulero* 63 DPR 574, 589 (1944)

Es doctrina reiterada que el desahucio es "uno de los procedimientos más utilizados en nuestro país para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble". *Íd.*; véase también, *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992). Por consiguiente, es en el proceso de desahucio que se protege la propiedad del arrendador, para que la posesión de la cosa otorgada a persona ajena vuelva a su dueño original. *Acosta et al. v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 DPR 984, 1006 (2012) (Sentencia); pág. 1006 (*Opinión disidente del Sr. Rivera García*).

Las sentencias que el TPI emite como parte del procedimiento de desahucio sumario son apelables. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, 240 (2018). Atendida la naturaleza sumaria del procedimiento de desahucio, salvo que el juez que preside el caso ejerza su discreción y expresamente convierta el procedimiento al procedimiento civil ordinario, el derecho de someter una apelación está sujeto a lo dispuesto en los Arts. 629 y 630, 32 LPRA sec. 2831 y 2832.³

³ El Art. 629 dispone lo siguiente:

Las apelaciones deberán interponerse en el término de cinco (5) días, contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia, por las partes perjudicadas por la misma o sus abogados. 32 LPRA sec. 2831

El Art. 630 dispone en lo pertinente:

No se admitirá al demandado el recurso de apelación si no otorga fianza, por el monto que sea fijado por el tribunal, para responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar al demandante y de las costas de apelación; pudiendo el demandado, cuando el desahucio se funde en

En lo referente a si una sentencia en un caso sumario de desahucio constituye o no cosa juzgada en un pleito posterior de desahucio convertido al procedimiento ordinario por existir alguna controversia en cuanto al título, en *Cruz v. Bruno*, 76 DPR 966 (1954), el Tribunal Supremo concluyó lo siguiente:

No tiene razón, por lo tanto, la parte apelante al alegar que la opinión y sentencia en el caso de desahucio eran concluyentes, o constituía cosa juzgada, en cuanto a la cuestión relativa a la capacidad mental de Rodríguez al hacerse el contrato. Una sentencia no es concluyente en relación a una cuestión que, en vista de la naturaleza del caso, no podía ser adjudicada en el caso en que se emitió. *Cruz v. Bruno*, 966, 972 (Énfasis suplido)

Precisamente debido a la regla que prohíbe que se dicte una sentencia de desahucio cuando existe un principio auténtico de prueba que dé lugar a un conflicto de títulos, esto es, en virtud del campo limitado de investigación que tiene un tribunal en un caso de desahucio sumario, que impide considerar los méritos intrínsecos del caso, es que se ha establecido la regla, aplicable a este caso, al efecto de que una sentencia en un caso ordinario de desahucio no constituye *res judicata* en un juicio plenario u ordinario posterior. *Cruz v. Bruno, supra*, págs. 971-972.

B.

La Regla 201 de Evidencia, 32 LPRA Ap. IV, permite a los tribunales, aun en la etapa apelativa, tomar conocimiento judicial de aquellos hechos adjudicativos que no estén sujetos a controversia razonable. No son razonablemente controvertibles si: 1) son de conocimiento general dentro de la jurisdicción territorial del tribunal, o 2) son susceptibles de corroboración inmediata y exacta

falta de pago de las cantidades convenidas, a su elección, otorgar dicha fianza o consignar en Secretaría el importe del precio de la deuda hasta la fecha de la sentencia. 32 LPRA sec. 2832

mediante fuentes cuya exactitud no puede ser razonablemente cuestionada. La referida Regla promulga lo siguiente:

CONOCIMIENTO JUDICIAL DE HECHOS ADJUDICATIVOS

(a) Esta regla aplica solamente al conocimiento judicial de hechos adjudicativos.

(b) El tribunal podrá tomar conocimiento judicial solamente de aquel hecho adjudicativo que no esté sujeto a controversia razonable porque:

(1) Es de conocimiento general dentro de la jurisdicción territorial del tribunal, o

(2) es susceptible de corroboración inmediata y exacta mediante fuentes cuya exactitud no puede ser razonablemente cuestionada.

(c) El tribunal podrá tomar conocimiento judicial a iniciativa propia o a solicitud de parte. Si es a solicitud de parte y ésta provee información suficiente para ello, el tribunal tomará conocimiento judicial.

(d) Las partes tendrán derecho a ser oídas en torno a si procede tomar conocimiento judicial. De no haber sido notificada oportunamente por el tribunal o por la parte promovente, la parte afectada podrá solicitar la oportunidad de ser oída luego de que se haya tomado conocimiento judicial.

(e) El tribunal podrá tomar conocimiento judicial en cualquier etapa de los procedimientos, incluyendo la apelativa.

.

Más que un medio de prueba, el conocimiento judicial es un mecanismo que permite establecer como cierto, un hecho en controversia según alegaciones y el derecho sustantivo, sin la necesidad formal de presentar evidencia. *Pérez v. Mun. de Lares*, 155 DPR 697, 704 (2001); *Asoc. de Periodistas v. González*, 127 DPR 704 (1991). Ello, porque el tribunal presume que la cuestión es tan notoria que no será disputada. “[A] mayor generalidad el hecho, mayor probabilidad de que se puede tomar conocimiento judicial; a mayor especificidad más difícil es tomar conocimiento judicial”.⁴

La toma de conocimiento judicial está fundada en la economía procesal, ya que sustituye la presentación de prueba. *Pérez Pérez v.*

⁴ E.L. Chiesa, *Reglas de Evidencia de Puerto Rico 2009, Análisis por el Prof. Ernesto Chiesa*, San Juan, Publicaciones J.T.S., 2009, pág. 104.

Municipio de Lares, 155 DPR 697 (2001). Los tribunales pueden tomar conocimiento judicial de los procedimientos celebrados, sentencias o resoluciones dictadas en otros pleitos, pues son hechos cuya comprobación puede ser exacta o inmediata. *Asociación de Periodistas v. González*, 127 DPR 704, 714-715 (1991). Sin embargo, tomar conocimiento judicial de los procedimientos celebrados, sentencias o resoluciones dictadas en otros pleitos, no implica que, al así hacerlo, los tribunales estén obligados a admitir el contenido de dichos procedimientos, sentencias o resoluciones si entienden que debe ser excluido a la luz de alguna norma de exclusión de evidencia. De proceder tomar conocimiento judicial, aunque ello exime a la parte de presentar evidencia de la veracidad del hecho de tal forma establecido, la otra parte puede ofrecer prueba en contrario, así como objetar su admisibilidad basado en alguna otra norma de exclusión. *Lluberías v. Mercado e Hijos*, 75 DPR 7 (1953). “El conocimiento judicial no tiene el efecto de hacer admisible lo que es objeto de una regla de exclusión”.⁵

Aunque las Reglas de Evidencia autorizan la toma de conocimiento judicial por iniciativa propia en cualquier etapa de los procedimientos, también garantizan el derecho de las partes a ser escuchadas en torno a si procede la toma de conocimiento judicial. 32 LPRA Ap. VI, R. 201(d). “En todo caso, el tribunal debe respetar el derecho de las partes a ser oídas en torno a si bajo la regla 201(B) procede la toma de conocimiento judicial.” Chiesa, *op. cit.*, pág. 106. Este inciso de la Regla 201 tiene como propósito garantizar el debido proceso de ley de las partes, de manera que éstas conozcan los hechos que utilizará el foro judicial para arribar a su determinación y tengan, a su vez, la oportunidad de elaborar argumentos a favor o en contra del uso del referido mecanismo evidenciario.

⁵ *Op. cit.*, pág. 104.

III

En esencia el planteamiento del Huertas Trading es que Forest Hills no es dueño del inmueble, por lo que carece de facultad para solicitar el desahucio del inmueble.

En la sentencia apelada el foro primario concluyó que Forest Hills, como demandante, solo debía presentar prueba en torno a su título sobre la finca. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, hay ausencia de prueba sobre la titularidad de Forest Hills presentada por la apelada para probar los hechos alegados en la Demanda de Desahucio.

Aun así, en la Sentencia apelada, el foro primario acogió como hechos probados los hechos a los que hizo referencia Forrest Hills en su *Moción en Solicitud de que se Den por Probados Hechos Adjudicados Previamente Por Sentencia*, en los que solicitó al TPI tomar como hechos probados ciertos hechos adjudicados en una Sentencia emitida el 12 de septiembre de 2018, en el caso CA 2018CVO2007.

Así las cosas, el TPI determinó como un hecho probado, que Forest Hills **es dueña de un local comercial ubicado en la Urb. Villa Carolina, Calle 16, 35-26 en el Municipio de Carolina y que tiene la autorización y la capacidad jurídica para presentar la Demanda de Desahucio en el caso de epígrafe. Concluyó, además, que en el caso de epígrafe Huertas Trading no presentó en su defensa contrato o permiso para permanecer en la propiedad y que la apelante no puede impedir que Forest Hills como dueño, recupere su propiedad.**

La Regla 201 de Evidencia, supra dispone expresamente en su inciso (b) que “[e]l tribunal podrá tomar conocimiento judicial **solamente de aquel hecho adjudicativo que no esté sujeto a controversia razonable** porque: (1) es de conocimiento general dentro de la jurisdicción territorial del tribunal, o (2) es susceptible

de corroboración inmediata y exacta mediante fuentes cuya exactitud no puede ser razonablemente cuestionada”. Asimismo, la Regla 201 de Evidencia, *supra*, dispone en su inciso (c), que el tribunal podrá tomar conocimiento judicial a iniciativa propia o a solicitud de parte y que, si es a solicitud de parte, ésta deber proveer información suficiente para ello.

En el caso que nos ocupa, la alegada titularidad de Forest Hills sobre el inmueble sobre el que recae su acción de desahucio, para el 20 de agosto de 2019, fecha de la Demanda presentada en este caso, no es susceptible de corroboración inmediata y exacta mediante fuentes cuya exactitud no puede ser razonablemente cuestionada, ni es de conocimiento general dentro de la jurisdicción territorial del tribunal. La titularidad de Forest Hills sobre el aludido inmueble, para esa fecha, está sujeta a controversia razonable, y hay ausencia de prueba de Forrest Hills sobre su alegada titularidad para la fecha de la Demanda. Forest Hills no estableció la indisputabilidad de los hechos adjudicativos sobre los que solicitó al foro primario tomar conocimiento judicial.

En todo caso, la determinación previa de titularidad en la aludida Sentencia en el caso CA 2018CVO2007, lo único que probaría es que para el 12 de septiembre de 2018, fecha de aquella Sentencia, el TPI determinó que Forest Hills era titular del inmueble. Sin embargo, ello no prueba en forma alguna que cuando se presenta la Demanda de Desahucio en el caso que nos ocupa, el 20 de agosto de 2019, Forest Hills fuese titular de la aludida propiedad, ni que tuviera capacidad para presentar la Demanda de Desahucio objeto de la sentencia apelada. El procedimiento de desahucio requiere como uno de sus elementos esenciales **que la parte demandante pruebe su titularidad sobre el inmueble sobre el**

cual recae la acción de desahucio en ese momento, no anteriormente, lo que no hizo Forest Hills en este caso.

Surge, además, que el 2 de septiembre de 2021, Huertas Trading presentó ante el foro primario una Certificación Registral emitida el 1ro de septiembre de ese año que certifica como titular del inmueble objeto de la acción de desahucio al Sr. José A. Mercado Vélez y no a Forest Hills, como determinó el TPI sin prueba de la apelada que estableciera su titularidad sobre el inmueble para la fecha de la presentación de la Demanda.

Sostiene Forest Hills que mediante el testimonio del Sr. Miguel Alberto Huertas Torres, Secretario de la Sociedad Especial Forest Hills, mediante el cual este declaró ser custodio de la Escritura Núm. 24 de 31 de julio de 1935 otorgada por Forest Hills ante el notario Héctor Sostre Narváez, este afirmó que Forest Hills adquirió mediante compraventa la propiedad objeto de la acción de desahucio. Sin embargo, el TPI no aceptó la Escritura Núm. 24 a la que alude Forest Hills como prueba admitida para probar la titularidad de la apelada.

Igualmente, arguye la apelada que mediante el testimonio de la Sra. Olga Huertas Torres demostró que Forest Hills es la dueña de la propiedad objeto de la acción de desahucio toda vez que la testigo declaró sobre los pagos realizados por concepto de contribución sobre dicho inmueble a favor del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM). Dicho testimonio sobre los pagos realizados al CRIM es insuficiente para probar titularidad sobre el aludido inmueble.

Aunque en el caso que nos ocupa, no hay controversia de titularidad entre las partes, **hay ausencia de prueba sobre la titularidad de Forest Hills sobre el inmueble objeto de la acción de desahucio, hecho básico que debía probar la apelada en el procedimiento sumario.**

Si bien en el procedimiento sumario de desahucio no hay conflicto de título, es necesario que el demandante en este caso Forest Hills, presentara de forma *prima facie*, prueba de su titularidad sobre la propiedad, para luego establecer que esa es la misma finca que está en posesión de Huertas Trading. En el caso que nos ocupa, hay ausencia de prueba sobre la titularidad de Forest Hills para la fecha de la presentación de la Demanda y hay prueba documental consistente en una Certificación Registral presentada por Huertas Trading que certifica como titular del inmueble objeto de la acción de desahucio al Sr. José A. Mercado Vélez y no a Forest Hills.

Conforme a los anteriores señalamientos y a la normativa anteriormente expuesta, concluimos que en el caso de epígrafe **incidió el foro primario al utilizar como base de su sentencia determinaciones adjudicativas bajo la Regla 201 de Evidencia sobre conocimiento judicial y al concluir que Forest Hills tenía autorización y capacidad para presentar la demanda de desahucio, sin que la apelada hubiese presentado prueba de su alegada titularidad sobre el inmueble para la fecha de la Demanda de Desahucio.**

IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, revocamos la Sentencia apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones