

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

NATALIA MARÍA  
GUZMÁN PÉREZ

Apelada

v.

OWEN THOMAS  
CALLAHAM

Apelante

KLAN202100900

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Bayamón

Caso Núm.  
BY2020CV04184

Sobre:  
Desahucio en  
Precario

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de abril de 2022.

I.

El 15 de noviembre de 2014 Natalia María Guzmán Pérez y Owen Thomas Callahan contrajeron matrimonio bajo el régimen de separación de bienes. Ese mismo año, la pareja se mudó a una casa alquilada en la Urbanización Dorado Reef en Dorado. Tiempo después, los arrendadores determinaron que no renovarían el contrato de arrendamiento porque querían vender la casa.

Así las cosas, la pareja decidió comprar la propiedad que estaban alquilando. A esos fines, el 28 de abril de 2017, la Sra. Guzmán adquirió privativamente el inmueble. Posteriormente, el 10 de mayo de 2017, los esposos firmaron un documento titulado "*Side Agreement*", mediante el cual estipularon ciertas aportaciones sobre los gastos y mantenimientos del inmueble. Desde entonces, surgieron ciertas desavenencias entre la pareja, que finalmente culminaron en su separación y posterior divorcio.

Al separarse, la Sra. Guzmán se mudó a Santurce y el Sr. Callahan continuó viviendo en la propiedad ubicada en Dorado. Este último utilizó y disfrutó de la propiedad desde septiembre de 2019

hasta el 3 de febrero de 2020, sin pagar renta. Desde entonces, y a insistencias de la Sra. Guzmán, el Sr. Callahan comenzó a pagar un canon de arrendamiento de \$3,700.00 dólares, cantidad equivalente al pago de la hipoteca sobre el inmueble, más el costo mensual del “*Home Owners Association*” (HOA).<sup>1</sup>

La Sra. Guzmán le concedió hasta el 1ro de junio de 2020 para que se mudara y le propuso la venta de la propiedad. El Sr. Callahan no realizó oferta alguna, sino que notificó que estaba explorando otras opciones de vivienda. Llegada la fecha del 1ro de junio de 2020, el Sr. Callahan no compró la propiedad y continuó ocupándola. Desde ese entonces, el arrendamiento continuó mes a mes.

En vista de que el Sr. Callahan no desocupaba la propiedad ni hacía oferta de compra, la Sra. Guzmán optó por vender la propiedad a terceras personas. A pesar de contar con varios posibles compradores, el Sr. Callahan le impidió la entrada a la propiedad. No es hasta el mes de agosto de 2020 que el Sr. Callahan realizó su oferta por el valor de \$520,000.00 dólares, la cual resultó inaceptable para la Sra. Guzmán. En cambio, indicó que no aceptaría menos de \$680,000.00 dólares. El Sr. Callahan incrementó su oferta a \$560,000.00 dólares, pero no pudieron llegar a un acuerdo. Para el mes de noviembre de 2020, la Sra. Guzmán aumentó el canon de arrendamiento a \$6,500.00 dólares mensuales. El Sr. Callahan rehusó satisfacer dicha cantidad por entender que era irreal e inflada, y continuó pagando los \$3,700.00 dólares originalmente pactados.

Varios meses después, la Sra. Guzmán volvió a notificarle otro aumento en el canon de arrendamiento, esta vez a \$8,000.00 dólares mensuales. Nuevamente, el Sr. Callahan se negó a pagar el aumento y continuó pagando los \$3,700.00. Por no estar de acuerdo, y en

---

<sup>1</sup> Hecho que el Tribunal de Primera Instancia determinó probado. Véase: Ap. pág. 165.

busca de recuperar la posesión del inmueble, el 28 de diciembre de 2020, la Sra. Guzmán presentó una acción de desahucio. Pautada la Vista Inicial de Desahucio para el 11 de enero de 2021, en el interín, el Sr. Callahan presentó su *Contestación a la Demanda* y una *Reconvención*.<sup>2</sup> En esencia, solicitó una Acción Declaratoria de Dominio y que se decretara la improcedencia de la acción de desahucio. Alegó que, en virtud del “*Side Agreement*”, posee una participación y derechos propietarios sobre la propiedad. Sostuvo que realizó múltiples aportaciones mediante las cuales obtuvo una participación en el inmueble. En consecuencia, adujo que tiene derecho a disfrutar del mismo en su carácter de dueño en comunidad. En adición, aceptó que no permitió la entrada de compradores porque ello transgrede el “*Side Agreement*” suscrito por las partes. Finalmente, enfatizó que no procedía el procedimiento sumario por la complejidad del asunto, y exigió que la acción de desahucio se convirtiera al procedimiento ordinario.

Por su parte, en su *Contestación a la Reconvención*, la Sra. Guzmán alegó que, según surge del Registro de la Propiedad, ella es la única titular de la propiedad en controversia. Negó categóricamente que el “*Side Agreement*” crease una comunidad de bienes y que más bien, la verdadera intención fue otorgarle al Sr. Callahan un crédito por las aportaciones que hiciera. Por ende, alegó que este último no posee ninguna participación sobre la titularidad del inmueble. Así, adujo que el Sr. Callahan solo tiene derecho a un crédito por los pagos que hizo en concepto de hipoteca y mejoras permanentes a la propiedad. Por último, alegó que no procede la Acción Declaratoria de Dominio porque no se cumplen los requisitos necesarios para su validez y que, en todo caso, es ella quien puede reclamarla.

---

<sup>2</sup> Ambas fueron presentadas el 5 de enero de 2021.

El 28 de junio de 2021, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Sentencia Parcial*,<sup>3</sup> mediante la cual decidió mantener el caso dentro del procedimiento sumario. Además, concluyó que el "*Side Agreement*", no le reconocía al Sr. Callahan titularidad ni derecho de dominio sobre el inmueble en controversia. Intimó que dicho acuerdo solo le concedía un crédito al momento de la disposición del inmueble, proporcional a sus aportaciones. Como consecuencia, desestimó la *Reconvención* presentada por el Sr. Callahan y declaró No Ha Lugar la solicitud de conversión al procedimiento ordinario. El Sr. Callahan solicitó la *Reconsideración* del dictamen emitido por el Foro primario y la Sra. Guzmán se opuso.<sup>4</sup> El Tribunal de Primera Instancia declaró No Ha Lugar la solicitud de *Reconsideración*.<sup>5</sup>

Por esa razón, el Sr. Callahan solicitó la revocación de la *Sentencia Parcial* ante este Tribunal de Apelaciones. Tras analizar el expediente ante su consideración, este Foro Intermedio de apelaciones desestimó el recurso de *Apelación* por falta de jurisdicción.<sup>6</sup> Tras varios trámites procesales,<sup>7</sup> el 2 de noviembre de 2021, el Tribunal de Primera Instancia declaró Ha Lugar el desahucio y ordenó al Sr. Callahan a desalojar el inmueble. Inconforme con dicha determinación, al Sr. Callahan recurre ante nos. Alega:

**PRIMER ERROR:** Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar No Ha Lugar la solicitud de conversión del pleito de epígrafe en un procedimiento ordinario, dadas las controversias de índole contractual que inciden sobre los intereses propietarios de las partes sobre el inmueble,

<sup>3</sup> Dictada y notificada el 28 de junio de 2021. Posteriormente, dicha *Sentencia* fue enmendada el 8 de septiembre de 2021 a los únicos efectos de clarificar que el archivo fue sin perjuicio.

<sup>4</sup> El Sr. Callahan presentó una *Moción en Solicitud de Reconsideración de Resolución y Orden y de Sentencia Parcial* el 13 de julio de 2021. Por su parte, la Sra. Guzmán presentó una *Oposición a Reconsideración* el 13 de agosto de 2021.

<sup>5</sup> Dicha notificación fue debidamente archivada y notificada el 8 de septiembre de 2021.

<sup>6</sup> *Guzmán Pérez v. Thomas Callahan*, sentencia emitida el 13 de octubre de 2021, caso núm. KLCE202101210.

<sup>7</sup> El 22 de octubre de 2021, el Sr. Callahan presentó una *Moción Urgente en Solicitud de Posposición de Vista en su Fondo ante Incidente Procesal en el Caso BY2020RF01917 sobre Petición del Derecho a Hogar Seguro*, la cual se declaró No Ha Lugar por el foro de instancia. Posteriormente, el Sr. Callahan acudió en alzada mediante recurso de *Certiorari* y este Honorable Tribunal denegó su expedición el 18 de febrero de 2022.

impidiendo así un descubrimiento de prueba y desfile de evidencia adecuado, y privando al apelante de su derecho constitucional a un debido proceso de ley.

**SEGUNDO ERROR:** Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al desestimar la reconvencción instada por el apelante, obligándolo a litigar controversias contractuales complejas de manera atropellada dentro de un procedimiento sumario de desahucio.

**TERCER ERROR:** Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al interpretar incorrectamente la naturaleza, intención y efecto del "*Side Agreement*" suscrito por las partes y que fue declarado válido y vinculante, emitiendo órdenes a las partes para llevar a cabo acciones y procedimientos distintos a los contenidos y pactados en dicho acuerdo, autorizando a la parte apelada derechos no pactados e imponiendo al apelante cargas indebidas ocasionándole daños en el proceso.

**CUARTO ERROR:** Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no admitir en evidencia y excluir la prueba documental y testifical de la parte demandada, para demostrar la intención de las partes al momento de otorgar el "*Side Agreement*", cuando de dicha prueba, independientemente de la determinación previa del Tribunal en torno a la interpretación del referido contrato, pudo haberse demostrado elementos que otorgaran derechos al demandado para ostentar la posesión del inmueble en concepto de dueño.

**QUINTO ERROR:** Erró el Honorable Tribunal al determinar que entre las partes existe un acuerdo de arrendamiento y que la parte apelada puede unilateralmente establecer los términos y condiciones de dicho acuerdo.

**SEXTO ERROR:** Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al decretar el desahucio en precario del demandado, privándolo de su derecho a poseer el inmueble sobre el cual ostenta derechos de dominio, expresamente pactados en el "*Side Agreement*".

II.

A.

El Código de Enjuiciamiento Civil regula todo lo concerniente a la acción de desahucio.<sup>8</sup> El Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil,<sup>9</sup> dispone que los dueños de una finca, sus apoderados, usufructuarios o cualquier otro que tenga derecho a disfrutarla, así como sus causahabientes tienen "acción para promover el juicio de desahucio".<sup>10</sup> Dicha acción procede contra "inquilinos, colonos y demás arrendatarios, los administradores, encargados, porteros o

---

<sup>8</sup> 32 LPRA § 2821 *et seq.*

<sup>9</sup> *Íd.*, § 2821.

<sup>10</sup> *Íd.*

guardas puestos por el propietario en sus fincas, y cualquier otra persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna”.<sup>11</sup> El desahucio es uno de los procedimientos sumarios más utilizados para reivindicar la posesión y el disfrute de un inmueble, mediante juicio sumario.<sup>12</sup> Debe mantener su naturaleza sumaria, por lo que **su conversión en un procedimiento ordinario descansa en la sana discreción del foro de instancia.**<sup>13</sup>

Sin embargo, no podrá dilucidarse en un procedimiento sobre desahucio un conflicto de títulos entre las partes, por su carácter sumario y su objetivo en reivindicar la posesión de quien tiene derecho a ella.<sup>14</sup> Tal normativa no es inflexible ni mucho menos, absoluta. En *C.R.U.V. v. Román*,<sup>15</sup> nuestro Tribunal Supremo señaló:

A tono con tal doctrina **si un demandado en desahucio produce prueba suficiente que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar un inmueble y que tiene un título tan bueno o mejor que el del demandante surge un conflicto de título que hace improcedente la acción de desahucio. Tal conflicto, hemos resuelto, debe ser dilucidado en el juicio declarativo correspondiente;** pero no debemos extender este principio a casos en que no hay posibilidad de título en favor de la parte demandada.<sup>16</sup>

Por último, resulta pertinente señalar que:

[S]ólo puede existir el conflicto de título cuando el demandado opone un título de dominio que tienda a justificar que la posesión en que se halla no es la de arrendatario, administrador, custodio del inmueble o lo disfrute en concepto de precarista, es decir, sin título, por tolerancia del dueño y sin satisfacer renta o merced alguna.<sup>17</sup>

---

<sup>11</sup> Íd., § 2822.

<sup>12</sup> *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

<sup>13</sup> Íd., pág. 241.

<sup>14</sup> *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971).

<sup>15</sup> Íd.

<sup>16</sup> Íd. Citas omitidas. Énfasis nuestro.

<sup>17</sup> *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 194 (1966), citando a *Cruz v. Sanz*, 67 DPR 173, 175 (1947).

Así, **una mera alegación de título por parte del demandado, desprovista de prueba, es insuficiente para derrotar la acción de desahucio.**<sup>18</sup>

B.

Los contratos constituyen una de las fuentes de las obligaciones en nuestro ordenamiento jurídico civil.<sup>19</sup> En Puerto Rico rige el principio de libertad de contratación, según el cual los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.<sup>20</sup>

En armonía con lo anterior, el principio de *Pacta Sunt Servanda* establece la obligatoriedad del contrato según sus términos y las consecuencias necesarias derivadas de la buena fe.<sup>21</sup> De este modo, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de estos.<sup>22</sup> Por tal razón, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces, obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado.<sup>23</sup>

En lo que respecta a la interpretación contractual, la norma cardinal es que cuando los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de las partes contratantes, no cabe recurrir a reglas de interpretación.<sup>24</sup> Así, los Arts. 1233 y 1235 al 1237 del Código Civil de Puerto Rico de 1930,<sup>25</sup> disponen lo siguiente:

Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

---

<sup>18</sup> Íd.

<sup>19</sup> Art. 1042 del Código Civil de 1930, 31 LPRR § 2992. [Código Civil Vigente al momento de la firma del contrato entre las partes. Véase Art. 1812 Código Civil de 2020, 21 LPRR § 11717].

<sup>20</sup> Art. 1207 del Código Civil de 1930, 31 LPRR § 3372.

<sup>21</sup> *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008).

<sup>22</sup> Art. 1044 del Código Civil de 1930, 31 LPRR § 2994.

<sup>23</sup> Íd., Art. 1210, § 3375.

<sup>24</sup> *Asoc. Res. Los Versailles v. Los Versailles*, 194 DPR 258, 267 (2015).

<sup>25</sup> 31 LPRR §§ 3471, 3473-3475.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquellas.

[...]

Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar.

Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto.

Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

El precitado Art. 1233 del Código Civil de 1930,<sup>26</sup> dispone la forma en que los tribunales han de interpretar un contrato cuando el significado de sus términos está en disputa. Dicho artículo es estricto y riguroso al disponer que los tribunales deben hacer valer el contrato en su sentido literal, a menos que haya palabras contrarias a la intención evidente de las partes. Sobre este particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que:

En reiteradas ocasiones hemos sostenido que si los términos, las condiciones y las exclusiones de un contrato [...] **son claros, específicos y libres de ambigüedades, se hará valer la clara voluntad de los contratantes.** Los términos de un contrato son claros cuando por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación. En ausencia de ambigüedad, las cláusulas del contrato son obligatorias pues no se admitirá una interpretación que vulnere el claro propósito y voluntad de las partes.<sup>27</sup>

En consecuencia, si el grado de claridad del contrato es tal que solamente es posible atribuirle un significado, debemos abstenernos de hacer otra interpretación que sea ajena a la intención de las partes contratantes.

---

<sup>26</sup> Supra.

<sup>27</sup> *S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 DPR 372, 387 (2009). Énfasis Nuestro.



## C.

La doctrina de cosa juzgada responde al interés del Estado en finalizar los litigios, para así evitar que las controversias judiciales sean eternas.<sup>28</sup> Además, tiene el propósito de ponerle fin a un litigio al no permitir que se someta a un ciudadano a relitigar una misma causa en más de una ocasión.<sup>29</sup> En otras palabras, persigue poner fin a los litigios luego de haber sido adjudicados en forma definitiva por los tribunales y así garantizar la certeza de los derechos declarados por resolución judicial, así como evitar gastos adicionales al Estado y a los litigantes.<sup>30</sup> De esta forma, se preserva la efectividad y certidumbre de los dictámenes emitidos.<sup>31</sup> Para que la doctrina sea de aplicación deberán concurrir los siguientes criterios, a saber: (1) una primera sentencia válida, la cual advino final y firme que adjudicó los hechos y resolvió la controversia en los méritos; (2) las partes en ambos juicios deben ser las mismas; (3) era la misma controversia objeto en cada juicio; (4) que el remedio que se solicita sea análogo al que se pidió en el caso anterior y, por último, (5) que las partes en ambos litigios comparezcan en la misma calidad.<sup>32</sup> De cumplirse los criterios antes mencionados, el tribunal no entrará a discutir el asunto por ser cosa juzgada.

## D.

Es norma reiterada que el Tribunal de Primera Instancia está en mejor posición para evaluar la prueba desfilada, pues es quien tuvo la oportunidad de observar y escuchar a los testigos.<sup>33</sup> Por tal motivo, **el tribunal revisor no intervendrá con la apreciación de la prueba hecha por el juzgador de los hechos, salvo que exista**

---

<sup>28</sup> *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón et al.*, 133 DPR 827, 833-834 (1993).

<sup>29</sup> *Méndez v. Fundación*, 165 DPR 253, 267 (2005); *Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas*, 131 DPR 212, 219 (1992).

<sup>30</sup> *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón et al.*, supra, págs. 833-834.

<sup>31</sup> *Santiago, González v. Mun. de San Juan*, 177 DPR 43, 50 (2009).

<sup>32</sup> *Figueroa Santiago v. ELA*, 2021 TSPR 121, 6, 207 DPR \_\_\_ (2021); *Beniquez et al v. Vargas et al.*, 184 DPR 210, 221-225 (2012).

<sup>33</sup> *Pueblo v. Acevedo Estrada*, 150 DPR 84, 99 (2000).

**error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad.**<sup>34</sup> Lo anterior se fundamenta en que, de ordinario, “solo tenemos récords mudos e inexpresivos”.<sup>35</sup> Sin embargo, el Tribunal Supremo ha expresado que esta norma no es absoluta.<sup>36</sup> Así, cuando el foro primario realice una apreciación errónea de la prueba, su determinación estará sujeta a la facultad revisora de los tribunales apelativos.<sup>37</sup> De ese modo, los tribunales apelativos intervendrán cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de toda la evidencia recibida.<sup>38</sup>

### III.

En el caso ante nos, el Sr. Callahan sostiene que el Foro primario debió convertir el pleito en un procedimiento ordinario. Aduce que la existencia de un conflicto de títulos entre las partes impide el procedimiento por la vía sumaria. A su juicio, entiende que el "*Side Agreement*" le confiere titularidad sobre la propiedad en controversia. No tiene razón, veamos por qué.

En primer lugar, del lenguaje del "*Side Agreement*" se infiere la verdadera intención de las partes al momento de suscribir el acuerdo. El mismo lee como sigue:

#### RECITALS

...

WHEREAS, on April 28, 2017, [Natalia Guzmán] **NG is acquiring title** to certain real property located at H-38 Calle Arenas Dorado Reef, Dorado, PR 00646 (hereinafter the "Property"), for a purchase price of \$525,000, which purchase is being financed in part by a mortgage loan with Banco Popular de Puerto Rico in the original principal amount of \$480,863 (the "Mortgage Loan").

WHEREAS, even though [Owen Callahan] OC will not be a party to the deed of purchase and sale pursuant **to which [Natalia Guzmán] NG will acquire title to the Property** (the "Dee of Purchase"), both Parties will contribute certain amounts of cash towards the down payment, closing costs,

<sup>34</sup> *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011); *Pueblo v. Maisonave Rodríguez*, 129 DPR 49, 63 (1991).

<sup>35</sup> *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet*, 177 DPR 967, 987 (2010); *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009).

<sup>36</sup> *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26, 36 (1996).

<sup>37</sup> *Cárdenas Maxán v. Rodríguez Rodríguez*, 125 DPR 702, 712 (1990); *Rivera Pérez v. Cruz Corchado*, 119 DPR 8, 14 (1987).

<sup>38</sup> *Méndez v. Morales*, supra, pág. 36.

Mortgage Loan Payments, property taxes, insurance, recurring expenses and maintenance of the Property, among other (“the Contributions”).

WHEREAS, in consideration of the Contributions, the Parties desire to set forth certain agreements regarding **the ownership percentage and potential participation on the distributions upon a sale, refinancing or other disposition of the Property** in the future, as well as other agreements regarding the upkeep and maintenance of the Property.

#### AGREEMENT

...

**The Parties hereby acknowledge, consent and agree that, notwithstanding the language and provisions of the Deed of Purchase for the Property**, the actual percentage interest of each Party in and to the ownership of the Property shall be determined as follows (the “**Percentage interest**”).<sup>39</sup>

De entrada, el acuerdo reconoce como titular de la propiedad a la Sra. Guzmán. Esto se establece de forma expresa y clara, según el sentido literal de las palabras utilizadas. Por el lenguaje empleado, se podría inferir que se pretendió excluir al Sr. Callahan como titular, ya que de lo contrario se le hubiera reconocido como tal, así como se hizo con la Sra. Guzmán. Como si fuera poco, se menciona posteriormente que las partes desean llevar a cabo ciertos acuerdos sobre la titularidad y potencial participación **en las distribuciones** de la propiedad. Entiéndase, en las aportaciones que realicen y no en la propiedad en sí misma. De hecho, en el primer párrafo de la parte titulada *Agreement*, se aclaró que **las partes reconocen, consienten y acuerdan que la titularidad de las partes sobre el por ciento de interés (aportaciones) será sin perjuicio de lo dispuesto en la Escritura de Compraventa, la cual reconoce a la Sra. Guzmán como titular exclusiva de la propiedad.**

El Sr. Callahan argumenta que la Sra. Guzmán le reconoció titularidad sobre la propiedad en un documento suscrito por esta, ya que expresó “Although Owen is not in ‘escritura’, a side agreement would be sufficient to legally protect his ownership”.<sup>40</sup> No

<sup>39</sup> Énfasis nuestro.

<sup>40</sup> Ap. págs. 80-81.

obstante, tanto del lenguaje literal utilizado en el "*Side Agreement*" como del testimonio de la propia testigo se desprende que la intención no era otorgarle titularidad o derecho alguno sobre la propiedad al Sr. Callahan. Más bien, fue reconocerle un derecho equivalente a ciertas aportaciones.<sup>41</sup> Ello surge del propio testimonio vertido por la Sra. Guzmán durante la vista celebrada el 22 de octubre de 2021:

Abogado: Cuando usted dice *ownership*, mire a ver si lo cierto es que usted se refiere a titularidad.

Testigo: No, no me refiero a titularidad, me refería a que si él ponía algo en la propiedad pues, que tuviese un porciento de interés...

...

Testigo: Sí, que el interés era de que si él ponía algo en la propiedad, hacerlo sentir, verdad, parte de la misma y darle un crédito por aquel dinero que él pusiera. Lo cual realmente fue ínfimo a través de nuestra relación.

...

Abogado: Doña Natalia, mire a ver si lo cierto es, que la definición de *ownership* significa titularidad en español.

Testigo: No, en esto no significa eso. Por lo menos **esa no era la intención de poner esa palabra aquí.**<sup>42</sup>

Por otro lado, Sr. Callahan arguye que, como ya se divorciaron, interesa adquirir la participación de la Sra. Guzmán en la propiedad. Alega que no han podido llegar a un acuerdo sobre el precio de venta, por lo que procede contratar tres (3) tasadores para así determinar el valor en el mercado del inmueble. A esos efectos, el "*Side Agreement*" dispone lo siguiente:

Disposition Upon Divorce. In the event of separation or divorce, one of the Parties **may agree** to sell to the other its Percentage Interest in the Property. In such an event, the acquiring Party will pay the Percentage Ownership of the other individual times the purchase price determined by mutual agreement by the Parties based on the market conditions at that time. If the parties cannot agree upon a purchase price, then the valuation and purchase price of the Property shall be determined by taking an average of the values of three independent third party appraisers over the Property.<sup>43</sup>

<sup>41</sup> Según el "*Side Agreement*", no todas las aportaciones serán consideradas. Véase incisos a y c de la cláusula primera de *Agreement*.

<sup>42</sup> TE de 22 de octubre de 2021, pág. 54, líneas 20-24; pág. 56, líneas 14-17. Énfasis nuestro.

<sup>43</sup> Véase la segunda cláusula de *Agreement*. Énfasis nuestro.

Según el lenguaje de la citada cláusula, **la Sra. Guzmán puede, pero no tiene la obligación de venderle la propiedad al Sr. Callahan.** En caso de que desee hacerlo y estos no puedan llegar a un acuerdo sobre el precio, es entonces que correspondería obtener las tasaciones correspondientes. **La frase de “may agree” necesariamente implica libertad para disponer de su propiedad.** Por ende, esta cláusula no constituye una camisa de fuerza que impida a la Sra. Guzmán enajenar la casa a terceros compradores.

En cuanto a la solicitud de conversión del pleito sumario a un procedimiento ordinario, ya mencionamos que no basta la mera alegación sobre la existencia de un título. Será necesario que la parte demuestre su derecho a ocupar el inmueble en controversia, cosa que el Sr. Callahan no hizo. Conforme lo discutido anteriormente, el "*Side Agreement*" no le reconoce titularidad ni derecho de dominio alguno sobre la propiedad. En virtud de ello, este no logró justificar que su posesión era en concepto de dueño y, como consecuencia, su alegación es insuficiente para derrotar la acción de desahucio sumario. Por tal razón, el Tribunal de Primera Instancia actuó correctamente al desestimar la *Reconvención*. Al determinar que no existía un conflicto de títulos entre las partes, el Foro primario decidió continuar con el procedimiento por la vía sumaria. Siendo su objetivo la rapidez de los procedimientos, y habiendo concluido que el Sr. Callahan no ostenta titularidad alguna sobre el inmueble, no procedía la acción declarativa de dominio. Por ende, el procedimiento no debía perder su carácter sumario y su objetivo en reivindicar la posesión de quien tiene derecho a ella.

Por último, el Sr. Callahan alega que el Tribunal de Primera Instancia erró al no admitir en evidencia y excluir prueba para demostrar la intención de las partes al momento de otorgar el "*Side Agreement*". En síntesis, el Foro primario indicó que no pretendía

adjudicar los derechos de las partes sobre el acuerdo, sino que se estaba limitando a evaluar la posesión de la propiedad,<sup>44</sup> ya que anteriormente se había expresado sobre la titularidad de la Sra. Guzmán. Bajo esa premisa determinó que se estaba discutiendo un aspecto del caso que ya se había resuelto y, por lo tanto, era cosa juzgada.<sup>45</sup>

Según el tracto procesal reseñado, luego de que el 28 de junio de 2021 el Foro primario notificara una *Sentencia Parcial*, concluyendo que la Sra. Guzmán era la única titular del inmueble, este Tribunal de Apelaciones desestimó el recurso de *Apelación* que cuestionaba dicha determinación. Habiendo transcurrido el término jurisdiccional para cuestionar la *Sentencia Parcial*, esta advino **final y firme**.<sup>46</sup>

Como sabemos, los requisitos necesarios para la aplicación de la doctrina de cosa juzgada son: 1) una primera sentencia válida, final y firme; 2) las partes en ambos juicios son las mismas; 3) era la misma controversia; 4) el remedio solicitado por el Sr. Callahan era análogo al que se pidió en el caso anterior; y 5) las partes en ambos litigios comparecieron en la misma calidad.

Sin duda, cumplidos todos los requisitos necesarios para la aplicación de la doctrina de cosa juzgada, actuó correctamente el Tribunal de Primera Instancia al excluir prueba para demostrar la intención de las partes al momento de otorgar el “*Side Agreement*”. En dicha vista no se evaluaría la titularidad de la propiedad previamente adjudicada a la Sra. Guzmán, sino la posesión de esta por el Sr. Callahan.

---

<sup>44</sup> TE de 22 de octubre de 2021, pág. 108, líneas 5-11.

<sup>45</sup> Íd., líneas 13-25.

<sup>46</sup> Véase la Regla 52.2 (a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.2(a) y la Regla 13 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R.13.

## IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se *confirma* la *Sentencia* recurrida.<sup>47</sup>

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Grana Martínez concurre con el resultado de la Sentencia de epígrafe apoyándose en que, al desestimar el recurso KLCE202101210, la Sentencia Parcial, entonces emitida, se convirtió en un dictamen final y firme. En dicha Sentencia, el foro primario reconoció a la Demandante como única titular de la propiedad objeto del desahucio. Independientemente de mi interpretación del *Side Agreement* entre las partes, contraria a la incluida en la Sentencia que hoy emite una mayoría, la doctrina de cosa juzgada impide que este Tribunal evalúe lo que ya fue resuelto por el juez de instancia, y lleva en sí la firmeza de su irrevocabilidad. El Juez Adames Soto emite por escrito Voto de Conformidad y Concurrente.

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

---

<sup>47</sup> A la *Solicitud de Aumento de Fianza en Apelación* presentada por la Sra. Guzman el 31 de marzo de 2022, No Ha Lugar.





Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
Panel II

NATALIA MARÍA GUZMÁN PÉREZ  
Apelada

v.

OWEN THOMAS CALLAHAM  
Apelante

KLAN202100900

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala de  
Bayamón

Caso Núm.  
BY2020CV04184

Sobre:  
Desahucio en  
Precario

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto

**VOTO DE CONFORMIDAD Y CONCURRENTENTE DEL**  
**JUEZ NERY E. ADAMES SOTO**

Mediante los señalamientos de error identificados por la parte apelante como 1, 2, 3, 5 y 6 se pretende que revisemos asuntos que ya fueron juzgados por el Tribunal de Primera Instancia, mediante la *Resolución y Orden* emitida el 28 de junio de 2021. Los tales aluden a dos temas que fueron expresamente adjudicados por el foro primario en la *Resolución* citada: (1) que por medio del *Side Agreement* el apelante no adquirió titularidad del inmueble en controversia, sino sólo un crédito; (2) y, por lo anterior, no resultaba necesario convertir el proceso de desahucio sumario a uno ordinario. Tal determinación advino final y firme, por tanto, no susceptible de ser revisada por este foro intermedio, de lo cual resultaba innecesaria cualquier consideración sobre tales controversias en la Sentencia que hoy suscribo, y de ahí mi concurrencia con referencia a los errores que señalé.

No obstante, el cuarto señalamiento de error sí planteaba un asunto que nos correspondía atender, alusivo a la determinación del foro primario de excluir cierta prueba en la vista evidenciaria celebrada. Juzgando que en la Sentencia que hoy emitimos este asunto fue abordado, doy mi conformidad.

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de abril de 2022.

Nery Enoc Adames Soto  
Juez de Apelaciones