

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
Panel II

NELSÓN VÉLEZ VALENTÍN  
Apelada

v.

MARGARITA GONZÁLEZ PÉREZ  
Apelante

KLAN202101051

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia  
Sala de Ciales

Caso Núm.  
MT2020CV00026

Sobre:  
Desahucio en  
Precario

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

Adames Soto, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de mayo de 2022.

Comparece la señora Margarita González Pérez, (señora González Pérez o apelante), mediante recurso de apelación, solicitando que revoquemos una *Sentencia Enmendada* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ciales, (TPI), el 4 de diciembre de 2021. Mediante su dictamen el foro primario declaró Ha Lugar la solicitud de desahucio en precario interpuesta por el señor Nelson Vélez Valentín, (señor Vélez Valentín o apelado), contra la apelante, ordenando su desalojo del inmueble donde reside.

Sostiene la apelante que incidió el foro primario al dilucidar la solicitud de desahucio en precario, por existir una controversia sobre la titularidad del inmueble del cual se procuraba el desahucio, respecto a si le corresponde de manera privativa al apelado, o resulta ganancial, según la extinta sociedad de bienes gananciales que conformaron las partes. En contrario, el apelado aduce que, por virtud de una Orden

emitida por el tribunal *a quo* en el pleito sobre liquidación de los bienes pertenecientes a la extinta sociedad de bienes gananciales, fue determinado que él es quien ostenta la titularidad del inmueble referido, de manera privativa, resolución que, adujo, advino final, firme e inapelable.

**I. Resumen de los asuntos procesales que resultan pertinentes a la consideración de la controversia ante nuestra consideración**

a.

Las partes estuvieron casadas bajo el régimen de sociedad de bienes gananciales, pero el 2 de febrero de 2012 presentaron *Petición de divorcio*, por la causal de consentimiento mutuo. Citadas las partes a comparecer ante el foro primario para dilucidar tal solicitud, acudieron a la vista en sus méritos la apelante, mediante su representación legal, y el señor Vélez Valentín, por derecho propio. Luego de que el foro primario advirtiera a este último de su derecho a comparecer con abogado, y le hiciera las advertencias pertinentes, se dio lugar a la celebración de la vista sobre divorcio en los méritos. Como resultado, el tribunal *a quo* decretó roto y disuelto el vínculo matrimonial, mediante *Sentencia de divorcio* por consentimiento mutuo, de 9 de abril de 2012, Civil Núm. CDI2012-0090.<sup>1</sup>

En la referida *Sentencia de divorcio* se dispuso, en lo pertinente, lo siguiente:

**Los peticionarios son dueños de una propiedad inmueble ubicada en la Calle 648 Sector Mar Chiquita en Manatí.** Dicha propiedad tiene dos apartamentos, uno de ellos lo utilizará como vivienda el peticionario y el otro está alquilado. La renta del apartamento alquilado es de \$550.00 mensual, cuya cantidad se dividirá en partes iguales entre las partes. Dicha propiedad se encuentra hipotecada con Doral Mortgage y tiene un balance de pago de \$65,000.00 y un pago mensual de \$1,100.75. El peticionario (apelado) asumirá dicha deuda y tendrá un crédito de un 50% por los pagos realizados.

El peticionario asumirá además, el pago del préstamos con la Cooperativa de Manatí cuyo balances es de \$9,00.00 y un pago

---

<sup>1</sup> Apéndice 10mo del escrito de apelación, págs. 37-38.

mensual de \$100.00 mensual, teniendo un crédito a su favor del 50% de los pagos realizados.

Los peticionarios se dividirán los bienes muebles del hogar y el peticionario retendrá el vehículo de motor marca Saturn, modelo Sky y pagará a la peticionaria la mitad del valor del mismo con el producto de la venta de la propiedad conyugal<sup>2</sup>.

(Énfasis provisto).

Pasados unos años, el 28 de octubre de 2016, el señor Vélez Valentín presentó ante el foro primario una *Moción asumiendo representación legal y en Solicitud de Ejecución de Sentencia*, peticionando el inicio del proceso de liquidación de la extinta sociedad de bienes gananciales que constituía junto a la apelante. En la moción adujo que la propiedad descrita en la *Sentencia de Divorcio* era un bien privativo del cual era titular, por lo que la sociedad de bienes gananciales solo tenía un crédito por los pagos realizados al préstamo y otras gestiones.

La referida petición de liquidación de bienes gananciales dio lugar a que el foro primario requiriera información a la apelante sobre el bien inmueble aludido, en términos de su titularidad. Entonces, luego de evaluar la prueba documental que presentaron las partes, **el TPI emitió una Resolución y Orden el 22 de agosto de 2018, en la que determinó, en lo pertinente, que el bien en controversia, (inmueble sito en el Sector Mar Chiquita) es privativo, y que las partes, habían inducido a error al Tribunal al expresar que fuese ganancial toda vez que fue adquirido antes de contraer nupcias<sup>3</sup>.**

Luego de que la parte apelante solicitara la reconsideración de dicho dictamen interlocutorio, y fuera denegada, acudió a este Tribunal de Apelaciones mediante recurso que identificó como de *apelación*<sup>4</sup>. Adujo que la *Resolución y Orden* emitida por el TPI el 22 de agosto de

---

<sup>2</sup> Id.

<sup>3</sup> Apéndice 4to del escrito de apelación, págs. 13-15.

<sup>4</sup> KLAN201801241. Aunque fue denominado como recurso de apelación, el foro hermano lo acogió como un certiorari, por tratarse de la revisión de un asunto interlocutorio.

2018, al declarar el inmueble como bien privativo de señor Vélez Valentín, tuvo el efecto de anular la estipulación alcanzada por las partes mediante la *Sentencia de divorcio*, en la que se había determinado que dicho bien era ganancial. Esgrimió que la *Sentencia de divorcio* aludida había advenido final, firme e inapelable.

Examinado el recurso de certiorari presentado, el 21 de diciembre de 2018, un foro hermano determinó **denegar su expedición**.

b.

Entonces, aludiendo al resultado alcanzado en la *Resolución y Orden* de 22 de agosto de 2018, -antes discutida-, el señor Vélez Valentín acudió al TPI presentando una demanda de desahucio en precario contra la parte apelante, el 17 de enero de 2020, que dio inicio al asunto bajo nuestra consideración. En esta, alegó ser dueño y titular de la propiedad inmueble sita en la Carretera 648, Sector Mar Chiquita, en el Municipio de Manatí. Aseveró que, mediante la referida *Resolución y Orden* emitida por el foro primario en el proceso de ejecución de sentencia por él iniciado, CDI2012-0090, se determinó que el referido inmueble era un bien privativo, cuya titularidad le correspondía. Describió que la propiedad consta de dos pisos, y la apelante se encontraba ocupando la segunda planta, sin pagar canon de arrendamiento alguno. Ante la situación descrita, solicitó como remedio que se ordenara el desahucio de la apelante.

En respuesta, la señora González Pérez presentó *Moción de Desestimación*, arguyendo que existía una controversia real sobre quién ostentaba la titularidad del bien objeto de litigio. En específico, sostuvo que persistía controversia sobre si el referido inmueble era un bien privativo o ganancial, lo cual imposibilitaba continuar el proceso sumario contemplado en la acción de desahucio en precario. Advirtió que, habiendo denegado el Tribunal de Apelaciones la expedición del recurso

que presentó para que se dilucidara la controversia sobre si el bien inmueble era ganancial o privativo, la controversia se mantenía viva. En definitiva, que sólo procede la acción de desahucio en ausencia de controversia sobre titularidad, pero en este caso no hay una determinación final sobre el asunto.

Mediante *Réplica a Moción de Desestimación*, el apelado aseveró que no quedaba controversia alguna que atender respecto a la naturaleza privativa del inmueble, por cuanto la determinación del Tribunal de Apelaciones sobre el tema tornó final, firme e inapelable.

Visto lo cual, el TPI declaró No Ha Lugar la moción de desestimación, ordenando la continuación de los procedimientos.

Inconforme, la apelante presentó oportuna *Moción de Reconsideración por Inminente Daño Irreparable*.

No obstante, el TPI continuó los procedimientos, citando a las partes para la celebración del juicio. Llegada la fecha pautada para el juicio, este fue celebrado, teniendo las partes oportunidad de presentar la prueba testifical y documental que estimaron pertinente. Como adelantamos en la introducción, terminado el juicio, el foro apelado emitió la Sentencia cuya revocación se nos solicita, declarando Ha Lugar la acción de desahucio en precario, en consecuencia, ordenando a la apelante desalojar la propiedad.

En desacuerdo, la señora González Pérez acudió una primera vez ante este foro intermedio, mediante recurso de apelación. Sin embargo, un panel hermano de este Tribunal desestimó dicho recurso, por falta de jurisdicción, tras esta haberse presentado sin acreditarse el pago de la fianza, o su exención autorizada por el foro primario, en los casos en que se apela una determinación sobre desahucio en precario.

En vista de lo anterior, el TPI dictó *Sentencia Enmendada*, a los únicos fines de eximir a la apelante del pago de fianza para apelar, según

lo prevé el Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2832.

Con referencia a los fundamentos utilizados para conceder el desahucio solicitado, en la *aplicación del derecho a los hechos* de la *Sentencia Enmendada* apelada, el foro primario plasmó que la apelante no había presentado prueba de titularidad sobre el inmueble, descansando para dichos fines únicamente **en el contenido de la Sentencia de divorcio por mutuo consentimiento emitida**. En oposición a ello, el mismo foro apelado resaltó que, **mediante la Resolución y Orden de 22 de agosto de 2018, ya se había determinado que dicha propiedad era privativa del señor Vélez Valentín, determinación que es final, firme e inapelable**<sup>5</sup>.

Es del anterior dictamen del cual acude ante nosotros la señora González Pérez, haciendo los siguientes señalamientos de error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia en atender un procedimiento de desahucio de manera prematura y sin existir madurez y/o en atender o asumir jurisdicción o competencia en dicho caso ordenando el desahucio y lanzamiento de la parte apelante siendo dicha determinación un fracaso a la justicia, yendo en contra de la moral y el orden público.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia en no admitir como “exhibit” los documentos ofrecidos por la parte apelante: dos copias certificadas de los memorandos de derecho sometidos por las partes en el Tribunal de Arecibo para impugnar el testimonio de la parte apelada y plasmar para récord los planteamientos de falta de jurisdicción o intervención prematura (por existir controversias sustanciales sobre el inmueble objeto de desahucio en otro foro ordinario) aun cuando dicho tribunal admitió para récord que leyó y evaluó dichos memorandos con anterioridad a la celebración de la vista.

Por su parte, el apelado compareció mediante *Alegato en oposición de parte apelada*.

Como parte del trámite apelativo, le concedimos un término de 10 días a la apelante para que mostrara causa por la cual no debíamos desestimar el recurso presentado, por estar pendiente de resolver la moción de reconsideración que había presentado ante el TPI. En

---

<sup>5</sup> Apéndice 2do del escrito de apelación, pág. 9.

cumplimiento, la señora González Pérez presentó moción explicativa sobre por qué no deberíamos desestimar, la cual acogemos.

Por tanto, estamos en posición de resolver.

## **II. Exposición de Derecho**

### **A. Desahucio**

La acción de desahucio es el mecanismo que tiene el dueño de un inmueble para “recuperar la posesión de hecho de una propiedad, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detenta sin pagar canon o merced alguna.” *Cooperativa de Vivienda Rolling Hills v. Colón Lebrón*, 203 DPR 812 (2020).<sup>6</sup> El Código de Enjuiciamiento Civil, según enmendado, 32 LPRA sec. 2821 *et seq.*, contempla un procedimiento especial sumario para las acciones de desahucio. Se trata de un proceso expedito, que puede ser presentado por los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios, o cualquier otro que tenga derecho a disfrutar la propiedad y sus causahabientes. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987). Su carácter sumario responde al interés del Estado en atender con agilidad el reclamo de una persona que es dueña de un inmueble la cual se le ha impedido ejercer su derecho a poseer y disfrutar del mismo. *Cooperativa de Vivienda Rolling Hills v. Colón Lebrón, supra; ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016).

Los procesos de desahucio se centran únicamente en recobrar la posesión del inmueble, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente. *Acosta et al. v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 DPR 984, 989 (2012) (Sentencia); *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318 (1971). Por ello, en la acción sumaria se debe limitar la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas. Cuando el demandado presenta otras defensas afirmativas, dicha parte puede solicitar que el

---

<sup>6</sup> Citando a *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244, 247 (1956).

procedimiento se convierta en uno ordinario. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu, supra*, pág. 10.<sup>7</sup> En tales casos, la reclamación estará sujeta a las reglas de la litigación civil ordinaria, excluyendo la reglamentación de desahucio y sus restringidas condiciones. *Id.*

De otro lado, **si una parte alega la existencia de un conflicto de título, éste deberá dilucidarse en un juicio ordinario.** *C.R.U.V. v. Román, supra; Negrón v. Corujo*, 67 DPR 398 (1947); *Escudero v. Mulero*, 63 DPR 574 (1944); *González v. Colón*, 49 DPR 557 (1936); *Ermita de Nuestra Señora del Rosario v. Collazo*, 41 DPR 596 (1930). (Énfasis provisto). Se entiende que existe un conflicto de título sólo si un demandado en desahucio produce prueba que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar el inmueble en cuestión, y que tiene un título tan bueno o mejor, que el del demandante. *C.R.U.V. v. Román, supra*, pág. 322. Una mera alegación de título por parte del demandado, desprovista de prueba, es insuficiente para derrotar la acción de desahucio por la vía sumaria. *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 194 (1966). **Para que exista un conflicto de título, el demandado debe oponer 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 que lo disfruta en concepto de precarista, esto es, sin título, por la tolerancia del dueño y sin satisfacer renta o merced alguna.** *C.R.U.V. v. Román, supra*, pág. 322. (Énfasis provisto).

## **B. Aplicación del Derecho a los hechos**

### a.

En su primer señalamiento de error la parte apelante elabora sobre las razones por las cuales, a su juicio, el foro primario estaba impedido de actuar sobre la solicitud de desahucio en precario. Cónsono con la posición que ha esgrimido a través de distintas mociones presentadas ante el foro apelado, (moción de desestimación y de reconsideración), resumiendo, la apelante sostiene su contención en las siguientes aseveraciones: (1) que mediante la *Sentencia de divorcio* por consentimiento mutuo emitida por el tribunal *a quo* se determinó sobre la titularidad del inmueble cuyo desahucio se procura, determinándose como perteneciente a las partes (apelante y apelado); (2) que la

---

<sup>7</sup> Citando a *Jiménez v. Reyes*, 146 DPR 657 (1998); *Mora Dev. Corp. v. Sandín, supra*, 747-748.



*Resolución y Orden* el 22 de agosto de 2018, en la que se determinó en el proceso de ejecución de sentencia que el bien en controversia, (inmueble sito en el Sector Mar Chiquita) era privativo, resulta contraria a la Sentencia de divorcio que le precede, pero, en cualquier caso, tal dictamen no es final y firme; (3) que la denegatoria del Tribunal de Apelaciones al denegar expedir el recurso que presentó, tuvo el efecto de permitir que la controversia allí formulada, -sobre la titularidad del inmueble-, pueda ser planteada nuevamente al finalizar el pleito sobre división de bienes gananciales; (4) en definitiva, que la *Resolución y Orden* emitida por el foro primario el 22 de agosto de 2018 no es final y firme, menos inapelable, por lo cual subsiste la controversia sobre la titularidad del bien inmueble, por lo que el foro aquí apelado no podía considerar la solicitud de desahucio, al haber un conflicto de titularidad.

El apelado opone a lo anterior, que no hay tal conflicto de titularidad sobre el inmueble, al haber sido dilucidado por el foro primario en el proceso de ejecución de sentencia, mediante la *Resolución y Orden* aludida. Además, reitera que, al Tribunal de Apelaciones denegar expedir el recurso de *certiorari* presentado por la apelante para revisar la citada *Resolución y Orden*, esta advino final, firme e inapelable, de modo que la titularidad privativa del inmueble no puede ser ya cuestionada.

b.

No hay duda de la centralidad que ha tenido la *Resolución y Orden* emitida por el foro primario, el 22 de agosto de 2018 (dentro del proceso de ejecución de sentencia), para determinar si existía algún conflicto de título que impidiera considerar la solicitud de desahucio en precario presentada por el apelado. La importancia de la resolución aludida en el pleito ante nosotros se refleja en la propia demanda de desahucio presentada por el apelado, al este afirmar allí, que ostentaba la

titularidad sobre el bien inmueble, presentando como único fundamento para ello, precisamente, lo resuelto en la *Resolución y Orden* de 22 de agosto de 2018, cuya copia incluyó<sup>8</sup>. De igual forma, en la *Sentencia Enmendada*, cuya revocación se nos solicita, el foro apelado concedió lugar primordial a la determinación recogida en la referida *Resolución y Orden*, expresando que mediante la misma se había establecido que la propiedad es privativa del apelado. En la misma *Sentencia Enmendada* el foro apelado expresamente concluyó que la *Resolución y Orden* mencionada había advenido final, firme e inapelable, por lo cual, la titularidad privativa del apelado era un hecho adjudicado<sup>9</sup>. *Ergo*, ante la presunta ausencia de conflicto de titularidad del inmueble, por virtud de la *Sentencia y Orden* aludida, procedía considerar la petición de desahucio.

Incidió el Tribunal de Primera Instancia al así concluir, la *Resolución y Orden* de 22 de agosto de 2018, emitida en el proceso de ejecución de sentencia, **no había advenido final y firme al momento en que se inició y concluyó el proceso de desahucio en precario**. Muy por el contrario, y como explicaremos en los párrafos siguientes, la determinación sobre la titularidad del bien inmueble incluida en la *Resolución y Orden* aludida, todavía era susceptible de ser cuestionada al finalizar el pleito sobre ejecución de sentencia.

Juzgamos que el yerro del foro apelado fue producto de la interpretación que dio a la determinación del Tribunal de Apelaciones, en el KLAN201801241, al **denegar** la expedición del recurso de certiorari solicitado por la apelante para revisar la *Resolución y Orden* de 22 de agosto de 2018.

La denegatoria de un tribunal apelativo a expedir un recurso de *certiorari* **no** implica que el dictamen revisado esté libre de errores **o que**

---

<sup>8</sup> Apéndice 3 del escrito de apelación, págs. 11-12.

<sup>9</sup> Apéndice 2 del escrito de apelación, págs. 5 y 9.

**constituya una adjudicación en los méritos.** (Énfasis suplido). *Cacho Pérez v. Hatton Gotay*, 195 DPR 1,12 (2016). La denegatoria por un foro apelativo a expedir un recurso discrecional, tampoco constituye la ley del caso. Id. La parte afectada por la denegatoria a expedir el auto de *certiorari* **podrá revisar esta determinación cuando el Tribunal de Primera Instancia dicte sentencia final y ésta resulta adversa para la parte**, quien aún estima importante revisarla por entender que ha afectado la decisión del caso. (Énfasis suplido). *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008).

Sobre lo mismo, nuestro Tribunal Supremo ha resaltado que;

*...una resolución denegatoria de auto de certiorari no implica posición alguna del Tribunal respecto a los méritos de la causa sobre la cual trata dicho recurso; esto es, una resolución de este Tribunal declarando “no ha lugar” un recurso de certiorari **no resuelve implícitamente cuestión alguna contra el peticionario a los efectos de cosa juzgada.** La resolución denegatoria simplemente es índice de la facultad discrecional de este Tribunal para negarse a revisar, en determinado momento, una decisión emitida por un tribunal de instancia. (Énfasis provisto). *Sociedad Legal de Gananciales v. Pauneto Rivera*, 130 DPR 749, 755-756 (1992).*

Precisamente, la Resolución emitida por el Tribunal de Apelaciones en el KLAN201801241, fue una **denegatoria** de expedición del recurso de *certiorari* presentado por la apelante para cuestionar la determinación contenida en la *Resolución y Orden* de 22 de agosto de 2018, la cual aludía a la titularidad del inmueble del cual luego se presentó la demanda de desahucio. De lo que se sigue que la referida *Resolución y Orden* **no** era final y firme e inapelable, sino, por el contrario, susceptible de ser apelada, una vez el Tribunal de Primera Instancia emitiera su dictamen final sobre el proceso de ejecución de sentencia.

En consecuencia, sí persistía una controversia sobre la titularidad del inmueble, que imposibilitaba dar lugar al proceso de desahucio en precario. Según acotáramos en la exposición de derecho, el proceso sumario habilitado para procurar la expulsión de un arrendatario o

precarista mediante el desahucio sólo es dable allí donde no exista controversia sobre titularidad.

Por lo expuesto, no resulta necesario discutir el segundo error señalado, procede revocar.

**C. Parte dispositiva**

Por los fundamentos expuestos, revocamos la Sentencia apelada. En consecuencia, ordenamos que el asunto sea conducido a través del procedimiento ordinario.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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