

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

G.A.D. L.L.C.

Apelada

v.

VÍCTOR M. VILLEGAS
MORALES, ET. AL.

Apelantes

KLAN202101072

Apelación
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Carolina

Civil Núm.:
CA2021CV01879

Sobre:
Desahucio

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Pagán Ocasio y la Juez Barresi Ramos

Pagán Ocasio, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de marzo de 2022

I.

El 28 de diciembre de 2021, el señor Víctor M. Villegas Morales (señor Villegas Morales o el apelante) presentó una *Apelación*. Solicitó que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (TPI), el 21 de diciembre de 2021.¹ Mediante ésta, el TPI declaró “ha lugar” la *Demanda* y, en consecuencia, ordenó al apelante y a Krajo Beach Bar, LLC (los demandados) desalojar el inmueble sito en la Carr. 187, Km 8.2 del barrio Torrecilla Baja, Loíza, Puerto Rico, en los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la sentencia adviniera final y firme. Además, ordenó a los demandados prestar una fianza de quinientos dólares (\$500.00) como requisito previo a la presentación de una apelación.

¹ Notificada a las partes en esa misma fecha. Anejo 1 del apéndice de la *Apelación*, págs. 1-10.

Surge de autos que, previo a la presentación de la *Apelación*, el apelante consignó en la Secretaría del TPI la cantidad de quinientos dólares (\$500.00) de fianza.²

El 14 de enero de 2022, emitimos una *Resolución* mediante la cual concedimos a G.A.D. LLC. (GAD o parte apelada) hasta el 27 de enero de 2022 para presentar su alegato en oposición.

En esa fecha, GAD presentó su *Alegato en Oposición* en el cual solicitó que declaremos “No Ha Lugar” la *Apelación*. Arguyó que no existía abuso de discreción, actuación de prejuicio o parcialidad, o equivocación en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o derecho sustantivo que justificara nuestra intervención con la determinación del TPI.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes mencionadas, pormenorizaremos los hechos atinentes a la *Apelación*.

II.

El caso de marras tuvo su génesis en una *Demanda* incoada por GAD contra el apelante, John Doe, Jane Doe, y Corporaciones X, Y, y Z, el 27 de julio de 2021, sobre desahucio sumario.³ En ésta, alegó que, el 4 de septiembre de 2020, adquirió la propiedad inmueble de los anteriores propietarios, señor Alfonso Acosta Clemente y señora Irma Virginia Cruz de Jesús, mediante contrato de compraventa. Arguyó que el apelante estaba ocupando la propiedad de manera ilegal y que entre estos no existía ningún contrato, acuerdo o negocio jurídico que le permitiese ocupar y permanecer en la misma. Por lo que, solicitó al TPI que ordenara el desahucio sumario y el lanzamiento del apelante de la propiedad inmueble. Además, pidió al TPI que ordenara al señor Villegas Morales el pago de cinco mil dólares (\$5,000.00) por concepto de

² Íd., pág. 11.

³ Anejo 3, íd., págs. 12-15.

costas, gastos y honorarios de abogados. Posteriormente, la *Demanda* fue enmendada para incluir como parte a Krajo Beach Bar, LLC.⁴

El 19 de agosto de 2021, el señor Villegas Morales presentó una *Moción de Desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil o Solicitud para que se dicte Sentencia Sumariamente*.⁵ Además, incluyó, como anejos a dicha moción, los siguientes documentos: i) Resolución emitida por este Tribunal en el caso **Alfonso Acosta Clemente v. Víctor M. Villegas Morales; Janet A. Morales y otros**, KLCE202001200; ii) *Notificación Enmendada* emitida en el caso **Alfonso Acosta Clemente v. Víctor M. Villegas Morales y otros**, CA2019CV02585; iii) *Contestación a Demanda* del caso **Alfonso Acosta Clemente v. Víctor M. Villegas Morales y otros**, *supra*; iv) *Réplica a Urgente Moción En Solicitud De Orden A Secretaria Para Que Notifique Todas Las [Ó]rdenes, Resoluciones Y Sentencias De Conformidad Con La Determinación Del Tribunal De Apelaciones; Nulidad De Orden Sobre Ejecución De Sentencia Y Todos Los Efectos De Esta O En La Alternativa Moción de Reconsideración* presentada en el caso **Alfonso Acosta Clemente v. Víctor M. Villegas Morales y otros**, *supra*; v) Carta dirigida al Lcdo. Héctor Rivera Rivera, con fecha de 25 de abril de 2019, suscrita por la Lcda. Maraliz Rivera Gutiérrez; vi) Carta dirigida al señor Villegas Morales por la señora Elaine Guzmán Cortés, con fecha de 5 de octubre de 2020; vii) *Contrato de Arrendamiento con Opción a Compra*; viii) Carta dirigida a la Lcda. Rivera Gutiérrez por el señor Villegas Morales, fechada 27 de diciembre de 2018; ix) *Certificado de Organización de una Compañía de Responsabilidad Limitada*, KRAJO BEACH BAR, LLC; x) Copia de un reportaje de *Bar Rescue*, titulado *Puerto Rico El K'rajo Beach Bar Update*, con fecha de 21 de

⁴ Anejo 28, íd., págs. 213-215.

⁵ Anejo 7, íd., págs. 29-91.

julio de 2018; xi) *Moción en Solicitud de Orden de Desahucio y Ejecución de Sentencia*, presentada en el caso.

El apelante alegó que la parte apelada no presentó prueba para sostener que era el titular de la propiedad inmueble objeto del desahucio, a pesar de que adujo que lo adquirió mediante contrato de compraventa. Argumentó que el TPI ordenó la celebración de la vista de desahucio sin requerir a la parte demandante (GAD) que presentara su título previo a ello.

Además, arguyó que existía otro pleito activo sobre desahucio, cuyo objeto era el mismo bien inmueble que en el caso de marras. Adujo que el 5 de julio de 2021, en dicho caso, identificado con el alfanumérico CA2019CV02585, el señor Acosta Clemente reclamó ser dueño de la propiedad que también reclama GAD como suya en el presente caso. Por lo cual, alegó que los autos del caso eran relevantes y pertinentes al caso de epígrafe, a los fines de determinar la posible existencia de un conflicto de títulos.

Asimismo, alegó que el programa “Bar Rescue” donó a Krajo Beach cerca de \$200,000.00 como ayuda para reestructurar la propiedad tras los embates del huracán María. Alegó que realizó mejoras a la propiedad con la anuencia del señor Acosta Clemente por lo que era edificante de buena fe con derecho a retención.

A su vez, sostuvo, que era un hecho irrefutable que GAD no adquirió el bien inmueble de su legítimo dueño. En apoyo a su argumento, incluyó una carta, con fecha de 25 de abril de 2019, en la que el señor Acosta Clemente admitió que no posee título sobre la propiedad, por lo que no podía completar el proceso de compraventa con el apelante.⁶ Asimismo, señaló que el señor Jorge J. Marrero le envió una carta, con fecha de 5 de octubre de 2020, en la cual alegó también ser el dueño de la propiedad inmueble en controversia.⁷

⁶ Íd., pág. 76.

⁷ Íd., págs. 77-78.

Argumentó que GAD, el señor Acosta Clemente y el señor Marrero reclamaban ser, al unísono, dueños de la misma propiedad inmueble, para la cual no existía un documento que acreditara titularidad para disponer de ella.

Luego de su argumentación, el apelante enumeró veintitrés (23) hechos que alegó no estaban en controversia e hizo referencia en cada uno a los anejos. Argumentó que, basado en el tracto procesal, este ha poseído y continúa ostentando la posesión real del bien inmueble en controversia como edificante de buena fe, con el pleno conocimiento y autorización de quien se presumía era su legítimo dueño. Esgrimió que, dado a lo anterior, existía controversia de título entre tres personas que reclamaban ser dueños de la misma propiedad inmueble. Por lo que, solicitó al TPI que desestimara la demanda y dictara sentencia sumariamente a su favor.

En la misma fecha en que se radicó la moción antes aludida, el apelante presentó su *Contestación a Demanda*.⁸ Alegó que el 28 de junio de 2021 el señor Acosta Clemente solicitó el lanzamiento del apelante de la misma propiedad en el caso CA2019CV02585 y, ante ello, cuestionó que GAD fuera la dueña de la propiedad desde el 4 de septiembre de 2020. Solicitó al TPI que desestimara la demanda, entre otras razones, por haber un claro conflicto de título. A su vez, señaló que “entró en un juicio sin conocer la prueba del demandante” en violación al debido proceso de ley, por lo que procedía la desestimación. Además, solicitó al TPI que lo declarara un edificante de buena fe por ostentar un título superior, oponible a todo tercer adquirente.

El 19 de agosto de 2021 fue celebrada una vista.⁹ Luego de la argumentación de las partes, el TPI ordenó al apelante solicitar la

⁸ Anejo 8, íd., págs. 92-96.

⁹ Véase la Minuta, anejo 11, íd., págs. 100-104.

consolidación del caso de marras con el caso CA2019CV02585 e informar el status de dicha solicitud.

El 20 de agosto de 2021, el apelante presentó una *Moción Solicitando Orden*.¹⁰ Solicitó al TPI ordenar a la parte apelada presentar el contrato de compraventa del 4 de septiembre de 2020, así como prueba que evidencie que adquirió la propiedad objeto de controversia de su legítimo dueño. Arguyó que dicha prueba era necesaria para poder presentar la solicitud de consolidación del caso de epígrafe con el CA2019CV02585. Esgrimió que, en ausencia de dicha prueba, “nos encontramos ante una persona sin legitimación activa para reclamar lo que no le pertenece”.

El 20 de agosto de 2021, el TPI emitió una *Orden* en la que declaró “No Ha Lugar” la solicitud del apelante.¹¹ Resolvió que: “para solicitar la consolidación de los pleitos basta que de las alegaciones surja la controversia de la cual emanan las cuestiones comunes de hechos o de derecho”.

El 24 de agosto de 2021, GAD presentó una *Moción para que se tome conocimiento judicial, solicitud de vista y sanciones*.¹² Alegó que en el caso CA2019CV02585 el apelante, en su Contestación a Demanda, reconoció que GAD era la propietaria del inmueble objeto del litigio. Arguyó que el apelante había realizado falsas representaciones en cuanto a la supuesta titularidad del inmueble. Alegó que el señor Acosta Clemente desistió del caso CA2019CV02585, tras alegar que en ese momento no ostentaba el derecho ni legitimación para continuar la causa de acción toda vez que vendió la propiedad a GAD.¹³ En consecuencia, el TPI dio por desistida la causa de acción.¹⁴ Por lo que, adujo que la orden para solicitar la consolidación de los casos resultaba académica.

¹⁰ Anejo 9, íd., págs. 97-98.

¹¹ Anejo 10, íd., pág. 99.

¹² Anejo 12, íd., págs. 105-111.

¹³ Íd., págs. 112-113.

¹⁴ Íd., pág. 114.

Ese mismo día, el TPI emitió una *Orden* en la que concedió un término de diez (10) días al apelante para replicar a la *Moción para que se tome conocimiento judicial, solicitud de vista y sanciones*.¹⁵

Por su parte, el apelante presentó una *Contestación a Moción Conocimiento Judicial, Vista y Sanciones*, en la que adujo que procedía declarar “no ha lugar” la solicitud de desahucio debido a que existía una controversia de título.¹⁶

El 3 de septiembre de 2021, el señor Villegas Morales presentó *Moción en Cumplimiento de Orden*.¹⁷ Alegó que ejerció su derecho preferente sobre la propiedad y que le cursó al señor Acosta Clemente una oferta por la cantidad de \$118,000.00. Sin embargo, adujo que la compraventa no se concretó pues dependía de que el señor Acosta Clemente le presentara el título de la propiedad. Arguyó que, una vez ejerció la opción, cambió de ser arrendatario para tener un derecho preferente sobre la cosa, por lo que contaba con un título superior que el de la parte apelada. A su vez, sostuvo que, en su contestación a la demanda del caso CA2019CV02585, expresamente alegó que: “[...] En la alternativa se alega que la propiedad le pertenece a la compañía G.A.D. LLC., según surge de las alegaciones contenidas en los párrafos cinco (5) y seis (6) de la Demanda Núm. CA2021CV01879 del 27 de julio de 2021”. Por lo que, su alegación de que GAD era la propietaria estaba basada en las alegaciones del caso de epígrafe. Por otro lado, argumentó que la solicitud de desistimiento en el caso CA2019CV02585 fue presentada justo el día luego de la vista celebrada en el caso de epígrafe. Esgrimió que existía una controversia de título. Por lo que, solicitó al TPI que declarara “no ha lugar” la solicitud de desahucio.

¹⁵ Anejo 13, íd., pág. 115.

¹⁶ Anejo 18, íd., págs. 161-167.

¹⁷ Anejo 14, íd., págs. 116-142.

El TPI emitió una *Orden* en la que resolvió: “El Tribunal se reitera en esperar la resolución de la solicitud para consolidar ambos casos. El Tribunal ordena continuar los trámites procesales para que ambos casos se consoliden”.¹⁸

La parte apelada presentó una *Moción de Reconsideración* en la cual alegó que la orden se tornó académica.¹⁹ El TPI concedió al apelante hasta el 30 de septiembre de 2021 para replicar.²⁰

El 30 de septiembre de 2021, el señor Villegas Morales presentó una *Urgente Moción Aclaratoria y Réplica a Moción de Reconsideración* en la cual reiteró que existía una clara controversia de titularidad.²¹ Solicitó al TPI, entre otras cosas, que aclarase que en el caso CA2019CV02585 hubo una solicitud y orden de desistimiento sobre la causa de acción de desahucio y no una desestimación.

Por su parte, GAD presentó una *Breve Réplica a Moción Aclaratoria*.²² Alegó que no existía duda de que era la dueña del inmueble objeto de controversia y solicitó la celebración de una vista para la próxima fecha hábil.

Luego de varios trámites, el TPI declaró “ha lugar” la *Moción de Reconsideración* presentada por GAD y señaló la vista en su fondo para el 21 de octubre de 2021, a las 3:00 pm.²³

Finalmente, el juicio fue celebrado los días 2 y 7 de diciembre de 2021. La prueba testifical consistió en el testimonio de Louis Alexander Rodríguez Gerena (Presidente de GAD) y del señor Villegas Morales. La prueba documental estipulada por las partes fue una resolución corporativa de GAD (marcada como Exhibit 1). La prueba documental por la parte demandante (GAD) admitida consistió en

¹⁸ Anejo 15, íd., pág. 143.

¹⁹ Anejo 16, íd., págs. 144-150.

²⁰ Anejo 17, íd., pág. 160.

²¹ Anejo 19, íd., págs. 170-192.

²² Anejo 20, íd., págs. 193-196.

²³ Anejo 24, íd., pág. 200.

copia del contrato de compraventa (marcada como Exhibit A). La prueba documental de la parte demandada (el apelante y Krajo Beach Bar, LLC) fue la siguiente: i) Exhibit I: resolución corporativa del Krajo Beach Bar, LLC; ii) Exhibit II: copia del contrato de arrendamiento con opción a compra; iii) copia de carta fechada el 1 de mayo de 2017; iv) copia de carta fechada el 27 de diciembre de 2018; y v) copia de carta con fecha de 25 de abril de 2019.

Luego de evaluar la prueba presentada, el TPI emitió la *Sentencia* apelada. Resolvió que el derecho de GAD a poseer el inmueble era de mejor calidad que el derecho del señor Villegas Morales, ya que la parte apelada adquirió su derecho en calidad de dueño a través de una compraventa. Ello a pesar de reconocer que el señor Acosta Clemente, por admisión, expresó que no era el titular dominical de la propiedad inmueble. En consecuencia, declaró “ha lugar” la *Demanda* y ordenó a la parte demandada que en los 5 días siguientes a que la sentencia adviniese final y firme, desalojara el inmueble.

Inconforme, el apelante presentó la *Apelación* ante nos e imputó al TPI el siguiente error:

Erró el TPI al declarar con lugar el desahucio a pesar de que reconoció en su sentencia que la parte apelada adquirió la propiedad inmueble de una persona que no era su legítimo dueño.

Esgrimió que la parte apelada no tenía derecho a promover la acción de desahucio debido a que no adquirió la propiedad de su legítimo dueño.

Por su parte, GAD planteó en su alegato en oposición que el apelante no hizo los planteamientos ante el TPI y los trajo por primera vez ante este Tribunal y que la *Sentencia* fue emitida a base de la prueba presentada durante el juicio en su fondo. Alegó que, por tal razón, procedía confirmar la *Sentencia*.

A continuación, pormenorizaremos las normas jurídicas atinentes a la controversia.

III.

El Código de Enjuiciamiento Civil regula el procedimiento a seguir para presentar una acción de desahucio. 32 LPRA sec. 2821 *et seq.* El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuyo propósito principal “[...]es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna.” **ATPR v. SLG Volmar-Mathieu**, 196 DPR 5, 10 (2016). Véase, además, **Fernández & Hno. V. Pérez**, 79 DPR 244 (1956). Debido a que lo único que se pretende recobrar es la posesión, el Tribunal Supremo en reiteradas ocasiones ha resuelto que: “en la acción sumaria debe limitarse la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas”. **ATPR v. SLG Volmar-Mathieu**, *supra*, pág. 10. No obstante, el Art. 627 del Código de Enjuiciamiento Civil²⁴, dispone que: “en los casos en que la demanda se base en la falta de pago del canon o precio convenido, el tribunal podrá ‘permitir la acumulación de una reclamación en cobro de dinero, fundamentada en la falta de pago del canon o precio en que se base la reclamación de desahucio, con esta última en el mismo procedimiento judicial sobre desahucio [...]’”. Íd. esc. 6. Ahora bien, “cuando el demandado presenta otras defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio, éste puede solicitar que el procedimiento se convierta al trámite ordinario”. **ATPR v. SLG Volmar-Mathieu**, *supra*, pág. 10; **Jiménez v. Reyes**, 146 DPR 657 (1998).

El Art. 621 del Código de Enjuiciamiento Civil establece que: “[p]rocederá el desahucio contra los inquilinos, colonos y demás

²⁴ 32 LPRA sec. 2829.

arrendatarios, los administradores, encargados, porteros o 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”.²⁵ Le corresponde a la parte demandante demostrar que ostenta justo título sobre la propiedad. “En ausencia absoluta de título por parte del demandante en desahucio, su pleito no puede prosperar. A él incumbe probar sus alegaciones, **no pudiendo en ningún caso descansar en la debilidad o falta de título del demandado para sostener su acción**”. (Énfasis suplido) ***De León v. Pérez***, 54 DPR 215 (1939).

El Art. 631 del Código de Enjuiciamiento Civil dispone que cuando la acción de desahucio esté fundamentada en la falta de pago, “será deber del demandado consignar en la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia el importe de todos y cada uno de los cánones de arrendamiento que vayan venciendo u otorgar fianza, a satisfacción del tribunal, para responder del importe de todos y cada uno de dichos arrendamientos.”²⁶

Ahora bien, si en un procedimiento de desahucio el demandado presenta prueba suficiente para demostrar que tiene derecho a ocupar el inmueble y posee algún título igual o mejor que el demandante sobre éste surge un conflicto de título que hace improcedente la acción de desahucio. ***CRUV v. Román***, 100 DPR 318, 322 (1971). Véase, además, ***Escudero v. Mulero***, 63 DPR 574 (1944). Es norma reiterada por nuestro Tribunal Supremo “...que **los conflictos de título no pueden dilucidarse en el juicio de desahucio** por ser éste uno de carácter sumario en que únicamente se trata de recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ella.” (Énfasis nuestro). ***CRUV v. Román***, supra, pág. 321; ***Negrón v. Corujo***, 67 DPR 398 (1947); ***Escudero v. Mulero***, supra.

²⁵ 32 LPRA sec. 2822.

²⁶ 32 LPRA 2835. Véase, además, *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra.

Ante tales circunstancias, la controversia debe ser dilucidada en juicio plenario. Íd. **González v. Colón**, 49 DPR 557 (1936); **Laureano v. Díaz**, 48 DPR 705 (1935); **Brunet v. Corte**, 45 DPR 901 (1933).

IV.

En el caso de marras, el apelante imputó al TPI haber errado al declarar “ha lugar” la *Demanda* y, en consecuencia, ordenar el desahucio de la propiedad objeto de controversia, a pesar de que reconoció en su *Sentencia* que la parte apelada no adquirió la propiedad inmueble de una persona que era su legítimo dueño.

Según pormenorizamos, en las causas de acción sobre desahucio sumario corresponde a la parte demandante demostrar que ostenta justo título sobre la propiedad. De lo contrario, su pleito no podrá prosperar.

De los hechos pormenorizados, surge palmariamente que, contrario a lo planteado por GAD, el apelante presentó su reclamo ante el TPI en torno a que existía un conflicto de titularidad sobre el bien inmueble objeto de controversia. Advertimos que de la propia *Sentencia* apelada surge que el señor Acosta Clemente admitió no ser el titular dominical del inmueble. Ello por sí solo es un hecho suficiente para concluir que existe un conflicto de titularidad del inmueble, pues GAD arguyó ser titular de éste por virtud de una compraventa mediante la cual el señor Acosta Clemente (que no tenía título sobre la propiedad) le vendió el inmueble. Además, existe controversia en cuanto a si el apelante tiene derecho a poseer la propiedad debido a las mejoras que le realizó a ésta. Las que se pudieron realizar, en parte, por el donativo del programa “Bar Rescue”

De los documentos que fueron admitidos en evidencia²⁷ y del expediente en su totalidad, resulta palmario que GAD no demostró ostentar justo título sobre la propiedad inmueble. En consecuencia, no puede prosperar una acción sumaria de desahucio predicada en un título cuya validez es cuestionable. Procede dirimir dicha controversia en un pleito ordinario. Recordemos que es norma reiterada que las controversias sobre la titularidad de los bienes inmuebles deben ser dilucidadas en un caso ordinario, pues la acción sumaria de desahucio se limita a recuperar la posesión del bien inmueble. Por lo cual, el TPI cometió el error imputado.

V.

Por los fundamentos antes expuestos, se *revoca* la *Sentencia* apelada. Las partes deberán resolver el conflicto de título en un pleito ordinario previo a solicitar el desahucio.

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

²⁷ Entre estos, véase la carta con fecha de 25 de abril de 2019. Anejo 37 del apéndice de la Apelación, pág. 242.