

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

AKRAM SAMMY ODEH

Apelado

v.

AWADALAH SAMMY  
ODEH

Apelante

KLAN202200041

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

Caso Núm.  
BY2021CV04784

Sobre:  
Desahucio

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 8 de junio de 2022.

I.

El 1 de diciembre de 2021 el señor Akram Sammy Odeh presentó *Demanda de Desahucio* contra el señor Awaldalah Sammy Odeh.<sup>1</sup> Sostuvo que, el 19 de noviembre de 2019 compró al señor Awaldalah Sammy propiedad ubicada en la Urb. Valle Verde III, Calle Planicie DF16, Rio Hondo Bayamón, Puerto Rico. Expuso que había permitido que el señor Awaldalah Sammy continuara viviéndola de forma transitoria en lo que se mudaba a los Estados Unidos. Sin embargo, señaló que el señor Awaldalah Sammy no se mudó y ocupa la propiedad en precario, negándose a mudarse. El 13 de diciembre de 2021 el señor Awaldalah Sammy presentó *Contestación a Demanda*,<sup>2</sup> en la que negó las alegaciones de la *Demanda* y expuso que él era el verdadero dueño de la propiedad. Sostuvo que la escritura de compraventa otorgada fue una simulada, debido que sus hermanos le aconsejaron llevar a cabo este negocio, para prevenir futuros contratiempos por su próximo divorcio. Por consiguiente, planteó que el título de la propiedad era

<sup>1</sup> Ap. 3, págs. 6-21.

<sup>2</sup> Íd., 14, pág. 40-99.

nulo e inexistente debido a que el señor Akram Sammy nunca tuvo intención verdadera de tener el título o de poseer la propiedad y, por ende, no producía efectos jurídicos.

Tras celebrarse la vista de desahucio mediante videoconferencia,<sup>3</sup> el 11 de enero de 2022, notificada el 12 del mismo mes y año, el Tribunal de Primera Instancia mediante *Sentencia* determinó:

[...]

Luego de evaluada la prueba y conforme la credibilidad que nos merecieron ambos testigos este tribunal establece las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte demandante es dueño de la propiedad localizada en la Urb. Valle Verde III, Calle Planicies DF 16, Río Hondo, Bayamón, P.R.
2. El demandado reside en la propiedad del demandante.
3. El 19 de noviembre de 2013, mediante Escritura Pública Número 9, otorgada ante la Notario Pública Sonimar Lozada Rodríguez, el demandante adquirió la propiedad objeto del presente caso.
4. El demandante permitió que el demandado la utilizada como residencia transitoria en lo que el demandado completaba los trámites para mudarse a Orlando, Florida, EEUU.
5. El demandado ha permanecido residiendo la propiedad del demandante sin contrato.

[...]

Consecuentemente, el Tribunal, a solicitud de la parte demandante, y de conformidad a las disposiciones del art. 620, y siguientes del *Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico*, 32 L.P.R.A. §2821, et seq., según emendado, declara **Ha Lugar** la demanda de desahucio en precario.

[...].<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> La parte demandante, el señor Akram Sammy, presentó su propio testimonio; y como prueba documental: escritura de compraventa y certificación registral. Por su parte, la parte demandada, el señor Awaldalah Sammy, presentó su propio testimonio; y como prueba documental: Declaración Intereses Hipotecarios BPPR Año 2016 y 2016, Declaración de Intereses Hipotecarios Años 2017-2019, Historial de Pagos 1/01/15 a 12/07/21, Reporte de Estado de Cuenta desde el 13/02/20 al 12/03/20, Estado de Cuenta 15/11/19 al 13/12/19, Estado de Cuenta transacción 15/01/20 al 2/12/20.

<sup>4</sup> Ap. 1, págs. 1-3.

Inconforme, el 18 de enero de 2022,<sup>5</sup> el señor Awaldalah Sammy recurrió ante nos mediante el recurso de *Apelación*. Plantea:

**PRIMER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, AL DETERMINAR AL PRINCIPIO DE LA VISTA Y SIN HABER CONSIDERADO PRUEBA ALGUNA QUE EL CASO NO MERECEÍA CONVERTIRSE A UN PROCEDIMIENTO ORDINARIO.**

**SEGÚN ERRORE (SIC): ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, AL CONSIDERAR EL TESTIMONIO CONTRADICTORIO Y MENDAZ DEL APELADO PARA CONCLUIR QUE AQUEL ERA EL DUEÑO LEGITIMO DE LA PROPIEDAD.**

**TERCER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, AL CONCLUIR QUE LA PRUEBA PRESENTADA NO TIENDE A DEMOSTRAR QUE SAMMY TIENE DERECHO A LA PROPIEDAD POR HABER CONFLICTO DE TITULO BASADO EN UNA COMPRAVENTA SIMULADA.**

Mediante *Resolución* de 21 de enero de 2022, concedimos al señor Awaldalah Sammy cuarenta y cinco (45) días para presentar la transcripción de la vista celebrada el 14 de diciembre de 2021, así como su alegato suplementario. Una vez presentada la transcripción, el señor Akram Sammy tendría treinta (30) días para presentar sus enmiendas y objeciones a la transcripción, así como su alegato en oposición al recurso. El 9 de marzo de 2022 el señor Awaldalah Sammy presentó *Solicitud de Prórroga*, el cual fue concedido mediante *Resolución* de 10 de marzo. El 25 de marzo de 2022 el señor Awaldalah Sammy presentó *Alegato Suplementario del Apelante*. El 25 de abril de 2022 el señor Akram Sammy presentó su *Alegato de la Parte Apelada*. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, la transcripción de la vista de desahucio, el Derecho y jurisprudencia aplicable, estamos en posición de resolver.

---

<sup>5</sup> Ese mismo día, el señor Sammy presentó *Urgente Solicitud de Reconsideración*. Acompañó su *Moción* con documentación en apoyo a su posición que no se habían podido conseguir a la fecha de la vista. Ap. 22, págs. 135-186. Mediante *Orden* de 19 de enero de 2022, notificado ese mismo día, el foro primario determinó: "Académica, nada que disponer. Caso en apelación según hoy informado". SUMAC entrada núm. 31.

## II.

El Código de Enjuiciamiento Civil regula todo lo concerniente a la acción de desahucio.<sup>6</sup> El Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil,<sup>7</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>8</sup> Dicha acción procede contra “inquilinos, colonos y demás 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”.<sup>9</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>10</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>11</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>12</sup> Tal normativa no es inflexible ni mucho menos, absoluta. En *C.R.U.V. v. Román*,<sup>13</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**

<sup>6</sup> 32 LPRA § 2821 *et seq.*

<sup>7</sup> *Íd.*, § 2821.

<sup>8</sup> *Íd.*

<sup>9</sup> *Íd.*, § 2822.

<sup>10</sup> *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

<sup>11</sup> *Íd.*, pág. 241.

<sup>12</sup> *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971).

<sup>13</sup> *Íd.*

**posibilidad de título en favor de la parte demandada.**<sup>14</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>15</sup>

Así, **una mera alegación de título por parte del demandado, desprovista de prueba, es insuficiente para derrotar la acción de desahucio.**<sup>16</sup>

III.

El señor Awaldalah Sammy arguye que erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el caso no debía convertirse en un procedimiento ordinario. Sostiene que dicho Foro erró al concluir que el señor Akram Sammy es el dueño legítimo de la propiedad y que la prueba presentada el día de la vista no demostró que existía conflicto en cuanto título de la propiedad. Por estar íntimamente relacionado los errores señalados procederemos a resolverlos conjuntamente.

Surge del expediente que **las partes suscribieron una escritura de compraventa el 19 de noviembre de 2013.** En la misma el señor Awaldalah Sammy le vendió a su hermano, el señor Akram Sammy, una propiedad localizada en Bayamón, Puerto Rico. El 1 de diciembre de 2021 el señor Akram Sammy presentó *Demanda de Desahucio* arguyendo que el señor Awaldalah Sammy se niega a desalojar la propiedad. Por su parte, el señor Awaldalah Sammy no niega la existencia del negocio celebrado, sino que sostiene que el mismo es nulo por ser uno simulado.

---

<sup>14</sup> Íd. Citas omitidas. Énfasis nuestro.

<sup>15</sup> *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 194 (1966), citando a *Cruz v. Sanz*, 67 DPR 173, 175 (1947).

<sup>16</sup> Íd.

De la vista celebrada el 14 de diciembre de 2021, no surge que el señor Awaldalah Sammy presentara prueba que rebatiera la validez, autenticidad o contenido de la escritura de compraventa y la certificación registral presentada en evidencia por el señor Akram Sammy, **documentos que desprenden que el señor Akram Sammy es el titular registral del inmueble.** Como evidencia en apoyo a su alegación sobre la alegada simulación en la compraventa, el señor Awaldalah Sammy solo presentó su testimonio. Cuando se le cuestionó al señor Awaldalah Sammy sobre si tenía prueba documental o electrónica en apoyo a sus alegaciones, expuso,

P: ¿Usted tiene alguna evidencia documental, electrónica, en donde aparezca alguna comunicación del señor Ibrahim – que no es parte del pleito- y Akram, la parte demandante en este pleito, dándole ese alegado consejo de la... de que usted hiciera una simulación de la compraventa, señor Awaldalah?

R: ¿Me la puede repetir, de nuevo?

P: Que si, ¿usted tiene alguna evidencia documental, ya sea carta, correo electrónico, mensaje de texto, WhatsApp, todos los medios que hay comunicaciones por escrito, en donde usted pueda establecer que el señor Awada... Ibrahim -que no es parte del pleito-, y Akram, parte demandante, le aconsejaron de esa forma que usted testificó, de la simulación de la compraventa?

**R: No, ya que fue verbal.**

P: ¿No tiene nada, verdad, por escrito?

**R: No.**<sup>17</sup>

A su vez, se le cuestionó al señor Awaldalah Sammy sobre la alegación efectuada en otro juicio --SJ2018CV02848--, en torno a la disposición del inmueble objeto del presente caso, en el cual admitió que se refería a la misma propiedad. En cuanto a esto,

HONORABLE JUEZ:

...del Caso Civil SJ2018CV02848. Y para beneficio de las partes, el documento al cual está haciendo referencia en su línea de preguntas el licenciado, es un documento que es una réplica mocion solicitando

---

<sup>17</sup> Transcripción de vista celebrada el 14 de diciembre de 2021, pág. 94, líneas 22-25 y pág. 95, líneas 1-14. Énfasis Nuestro.

resolución. En este es la parte deman... aquí demandada es demandante.

LCDO. OMAR J. TORRES RODRÍGUEZ:  
Sí.

[...]

HONORABLE JUEZ:  
Habla de que se dispuso de la propiedad inmueble.

LCDO. ROSENDO E. MIRANDA LÓPEZ:  
Unjú.

[...]

POR EL LCDO. OMAR J. TORRES RODRÍGUEZ:  
Por favor.

P En cuanto, ¿Sammy se refiere a usted, verdad, señor Awadalah?

R Sí.

P Correcto. **¿En alguna parte de ese documento se aclara que la compraventa y esa liquidación fue simulada?**

R [No hubo respuesta verbal]

P ¿Sí o no?

R ¿Que si lo dice el documento?

P Sí.

**R Bueno, no lo dice.**<sup>18</sup>

Evaluada la prueba vertida en la vista de desahucio, debemos concluir, que el señor Awaldalah Sammy falló en demostrar al Foro primario que tenía derecho a ocupar dicho inmueble en controversia y que tenía un título de dominio que justificaba su posesión. **Una mera alegación de título por parte del demandado, desprovista de prueba, es insuficiente para derrotar la acción de desahucio.**<sup>19</sup> No bastaba la alegación que la escritura de compraventa fue una simulada para derrotar la acción de desahucio presentada por el señor Akram Sammy. No existiendo en este caso

<sup>18</sup> Íd, pág. 112, líneas 9-17; pág. 113, líneas 1-5 y 14-25; pág. 114, línea 1. Énfasis Nuestro.

<sup>19</sup> *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades*, supra, pág. 194 (1966).

conflicto de título que impidiera el procedimiento sumario de desahucio, actuó correctamente el Tribunal de Primera Instancia al declarar *Ha Lugar la Demanda en Desahucio*.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se *confirma* la *Sentencia* recurrida.

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