

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I (OAJP-2021-080E)

SUCESIÓN DE JOSÉ RAFAEL
CARABALLO TIRADO

Demandante Apelado

v.

EDDIE RAMÍREZ SANTOS,
JANE DOE, LA SOCIEDAD
LEGAL DE GANANCIALES
POR ELLOS COMPUESTA,
JONH DOE, RICHARD DOE

Demandada Apelante

KLAN202200266

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

Civil Núm.:
KPE2013-4925
Sala: 803

Sobre:
Desahucio

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Marrero Guerrero.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de junio de 2022.

El apelante, Sr. Eduardo Ramírez Santos (señor Ramírez), nos solicita la revisión de una *Sentencia Enmendada* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, el 31 de marzo de 2022. Mediante esta, el foro declaró con lugar la solicitud de dictamen sumario presentada por la apelada, Sucesión del Sr. José Rafael Caballero (Sucesión) y, como resultado, ordenó el desalojo de las propiedades en cuestión. Adelantamos la revocación de tal *Sentencia Enmendada*.

En la *Demanda* sobre desahucio presentada por la Sucesión se alegó que el causante, Sr. José Rafael Caballero (causante) dejó, al fallecer, dos propiedades inmuebles ubicadas en el Barrio Puerta de Tierra, en San Juan. La apelada sostuvo que el señor Ramírez ocupaba

ambas propiedades en carácter de precarista, por no ser titular, arrendatario o de alguna forma con derecho alguno sobre ellas, y que se negaba a desalojarlas. El señor Ramírez presentó una *Contestación a Demanda y Reconvención*, en donde alegó ser dueño de las referidas propiedades, por haber sido adquiridas por la sociedad compuesta por él y el causante; en la alternativa, sostuvo que adquirió el derecho de titularidad por usucapión. También solicitó al foro primario que declarara la existencia de dicha sociedad entre el causante -actualmente, la Sucesión- y el apelante, y que se declarara a este último como único titular de las propiedades objeto de la *Demanda*.

Posteriormente, la Sucesión presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria* y estableció, entre los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia, que el causante era -para la fecha en que falleció el señor José Rafael Caballero- el único titular de las fincas en disputa y que el apelante nunca se las compró. Asimismo, sostuvo que no existía una sociedad mercantil o civil, ni algún contrato escrito de sociedad entre el causante y el señor Ramírez. Basó sus afirmaciones en estudios de título y en una deposición al apelante. Por su parte, el señor Ramírez presentó la correspondiente oposición y admitió la mayoría de los hechos propuestos como libres de controversia y propuso otros adicionales. No obstante, sostuvo la existencia de un contrato de sociedad verbal con quien fue su amigo de toda la vida, que impedía la disposición sumaria del caso, dado que era necesario contar con evidencia testifical y circunstancial sobre actos anteriores, simultáneos o posteriores que demostraran la intención de las partes.

Luego de evaluar los escritos, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Sentencia Enmendada* apelada.¹ Mediante esta, sostuvo que de la prueba se desprende que el señor Ramírez y el causante compartieron una amistad cercana, que el causante compró la propiedad y que en algún momento el apelante utilizó una de las fincas como residencia principal. No obstante, no encontró probado que el señor Ramírez tuviese un derecho de propiedad mejor que el de la Sucesión sobre las fincas en disputa, ni que el primero hubiese usucapido las mismas. Por tal motivo, declaró con lugar la moción de sentencia sumaria presentada por la Sucesión, por lo que ordenó el desalojo. En desacuerdo, el apelante presentó el recurso del título y argumentó la existencia de una controversia real de hechos que surgen del expediente, los cuales impiden la disposición sumaria del caso.² La Sucesión, por su parte, presentó su alegato y sostuvo la corrección del dictamen apelado.

Nuestro ordenamiento jurídico contempla que cualquiera de las partes pueda solicitar que se dicte sentencia sumaria sobre la totalidad o sobre cualquier parte de una reclamación. Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36; *Torres Pagán et al. v. Mun. de Ponce*, 191 DPR 583, 597 (2014). La Regla 36, *supra*, exige que el peticionario de un dictamen sumario establezca su derecho con claridad y demuestre que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material; es decir, suficiente para que sea necesario dirimirlo en un juicio plenario.

¹ Aunque el dictamen se emitió originalmente el 23 de junio de 2021, fue enmendado el 31 de marzo de 2022 para incluir la fianza de apelación.

² El apelante también sostuvo que erró el Tribunal de Primera Instancia al no incluir la advertencia en torno al término de cinco (5) días contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la Sentencia para apelar. No obstante, no discutió en ese señalamiento de error alguna fuente jurídica indicativa de que existe una obligación por parte del foro primario de incluir ese término en el cuerpo del dictamen. Véase *Quiñones López v. Manzano Pozas*, 141 DPR 139 (1996), en cuanto a la norma claramente establecida de que la mera alegación de un error, que posteriormente no se fundamenta en derecho, no es motivo para modificar una determinación del foro recurrido.

SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo, 189 DPR 414 (2013). Para ello, la parte promovente viene obligada a desglosar los hechos relevantes sobre los cuales aduce que no existe controversia sustancial, en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. *Id.*; Regla 36.3(a)(4), *supra*.

Asimismo, la Regla 36, *supra*, regula la oposición a que se dicte sentencia sumaria, la cual debe citar específicamente los párrafos enumerados que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente. *Id.*, inciso 3(b)(2). Como se puede apreciar, el oponente debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede simplemente descansar en sus alegaciones. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664 (2018). En la medida en que meras afirmaciones no bastan para derrotar una solicitud de sentencia sumaria, la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados. *Id.*; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010).

Ahora bien, en cuanto al estándar de revisión aplicable, este Tribunal de Apelaciones utilizará los mismos criterios que el foro de primera instancia al determinar la correspondencia de la sentencia sumaria, aunque limitado a considerar aquellos documentos presentados en el foro primario y obligado a cumplir con la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*. Debemos, por tanto, examinar *de novo* el expediente y verificar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma; luego, revisar si en

realidad existen hechos materiales en controversia y, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015).

Por otra parte, el desahucio sumario es el procedimiento regulado por los Arts. 620-634 del antiguo *Código de Enjuiciamiento Civil*, actual *Ley de Procedimientos Legales Especiales*, 32 LPPRA secs. 2821-2838, que responde al interés del Estado en atender rápidamente la reclamación del dueño de un inmueble que ve interrumpido el derecho a poseer y disfrutar de su propiedad. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5 (2016). De ordinario, el procedimiento es uno de carácter sumario, por lo que los conflictos de títulos no pueden ser dirimidos dentro de un juicio sobre desahucio. *CRUV v. Román*, 100 DPR 318 (1971). En ese sentido, surgirá un conflicto de título cuando el demandado produzca evidencia suficiente para demostrar que ostenta algún derecho a ocupar un inmueble y que tiene un título igual o mejor que el del demandante. *Escudero v. Mulero*, 63 DPR 574 (1944).

En el presente caso, en la medida en que el señor Ramírez logró demostrar que podría tener algún derecho sobre las fincas en cuestión, independientemente de la prueba que acompañó la Sucesión junto con su *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*, concluimos que incidió el Tribunal de Primera Instancia al disponer sumariamente del pleito. La naturaleza de las alegaciones del apelante hace necesaria la celebración del juicio en su fondo, durante el cual se desfile prueba sobre qué derecho -si alguno- posee el apelante sobre las fincas en cuestión, basado en sus alegaciones de que existió una sociedad con el apelante, o algún otro tipo de acuerdo verbal.

En cambio, al momento de la celebración del juicio en su fondo, no será necesario el desfile de prueba sobre los hechos esenciales y pertinentes propuestos por la Sucesión como libres de controversia que fueron admitidos por el señor Ramírez en su oposición a que se dicte sentencia sumaria. Así delimitada la controversia, y por los fundamentos expuestos y discutidos, revocamos la *Sentencia Parcial* apelada. Devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos, de manera compatible con lo aquí resuelto.

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