

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

ELÍAS PEREIRA ORTIZ

Parte Apelante

v.

LUISA MARGARITA  
GUTIÉRREZ MARRERO,  
ET ALS.

Parte Apelada

KLAN202200310

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Fajardo

Caso núm.:  
NSCI201600392  
(301)

Sobre:  
Solicitud de  
Sentencia  
Declaratoria y  
Desahucio

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, la Juez Lebrón Nieves y el Juez Rodríguez Flores

Rodríguez Flores, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de diciembre de 2022.

Comparece ante este Tribunal, Elías Pereira Ortiz (en adelante Pereira Ortiz) mediante un recurso de apelación y nos solicita la revisión de una *Sentencia Sumaria* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo, en adelante TPI. En virtud del referido dictamen, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de desahucio instada en contra de Omar Reboso, Wanda Esteves y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante Reboso-Esteves) de una propiedad edificada por Pereira Ortiz en la Parcela A-1 en la comunidad rural Mata de Plátano, en Fajardo, y cuya posesión la ostentan los esposos Reboso-Esteves.

No obstante, al examinar el dictamen recurrido, resulta que la denominada Sentencia emitida por el TPI el 23 de marzo de 2022, **no adjudicó la totalidad de las reclamaciones**<sup>1</sup>. Por ello, la

---

<sup>1</sup> Quedó pendiente de adjudicar la demanda de coparte contra el Departamento de la Vivienda y su Directora la Sra. Carmen Caratini Diana. (Apéndice, pág. 108). Dicha demanda de coparte fue presentada por los Reboso-Esteves el **28 de septiembre de 2016**, mediante escrito titulado “Contestación a Demanda, Reconvención y Demanda contra Copartes”. (Apéndice, págs. 97-111). Resulta

decisión impugnada realmente constituye una resolución interlocutoria, revisable mediante un recurso de *certiorari*, y de ese modo lo acogemos.<sup>2</sup> Por entender que la decisión impugnada es contraria a derecho y constituye un fracaso irremediable de la justicia, al amparo de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil,<sup>3</sup> y la Regla 40 de nuestro Reglamento,<sup>4</sup> ejercemos nuestra discreción y expedimos el auto de *certiorari*.

Examinada la comparecencia de Pereira Ortiz, así como el estado de derecho aplicable, procedemos a disponer del presente recurso.

### I.

Para el **30 de diciembre de 1999**, Pereira Ortiz y Luisa M. Gutiérrez Marrero (en adelante Gutiérrez Marrero), ambos solteros, suscribieron un *Contrato Privado de Compraventa*<sup>5</sup> en el que adquirieron la titularidad de la siguiente propiedad:

RUSTICA: - **Mejoramiento** consistentes en **zapata, verja y pozomuro** [sic] construido en concreto. Enclava dicha construcción en la Parcela A 1 de la comunidad rural Mata de Plátano del Bo. Mata de Plátano de Luquillo de la cual son usufructuarios los vendedores.

[...]

Manifiesta[n] los comparecientes que esta transacción **se refiere única y exclusivamente a las mejoras y no a la Parcela donde enclavan las mismas por ser esta propiedad del Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.**<sup>6</sup> (Énfasis nuestro).

---

importante señalar que el **21 de octubre de 2016**, se dictó una Sentencia Parcial desestimando la demanda original a favor del Departamento de la Vivienda, conforme a la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil. Esta desestimación estaba relacionada únicamente a las alegaciones de Elías Pereira Ortiz. Es decir, en esa Sentencia Parcial no se mencionó nada de la demanda de coparte presentada por los esposos Rebozo-Esteves, contra el Departamento de la Vivienda y la directora regional. (Apéndice, págs. 70-73).

<sup>2</sup> No obstante, el recurso conserva la identificación alfanumérica original asignada por la Secretaría del Tribunal de Apelaciones.

<sup>3</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

<sup>4</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

<sup>5</sup> Apéndice, págs. 117-119.

<sup>6</sup> *Íd.*, págs. 117-118. (Énfasis suplido).

Pereira Ortiz y Gutiérrez Marrero, quienes a la fecha de suscribir el contrato mantenían una relación de pareja, pagaron en partes iguales el precio de venta (\$6,000.00).

El **14 de marzo de 2000**, Pereira Ortiz, por sí solo, suscribió un *Contrato de Arrendamiento de Parcela de Vivienda*<sup>7</sup> con el Departamento de la Vivienda (en adelante Vivienda), a tenor con el Artículo 75 de la Ley de Tierras de Puerto Rico, Ley Núm. 26 del 12 de abril de 1941, según enmendada.<sup>8</sup> Como resultado de dicho contrato, Pereira Ortiz adquirió el derecho de arrendamiento de la Parcela A-1<sup>9</sup> (en adelante La Parcela A-1) donde ubican las mejoras que este adquirió en conjunto con Gutiérrez Marrero mediante el contrato de compraventa suscrito en 1999.

El *Contrato de Arrendamiento de Parcela de Vivienda* quedó perfeccionado con las siguientes condiciones:

- a) “El arrendatario” deberá edificar entro de los seis (6) meses siguientes a la firma de este documento un local adecuado para llevar a cabo lo anteriormente consignado. La edificación deberá reunir todas las normas sujetas a supervisión por parte de la Administración de Desarrollo y Mejoras de Vivienda, obligándose “el arrendatario” a seguir cualquier consejo técnico en materia de construcción que le sea suministrado por “el arrendador” o por la Honorable Junta de Planificación de Puerto Rico.
- b) “El arrendatario” se compromete y obliga a consultar la edificación que va a usar para vivienda en el término de seis (6) meses a partir de la fecha de este contrato. En caso de no poder construir en el terreno antes mencionado, el mismo quedará rescindido al vencerse el término de los seis meses, si no fuese prorrogado dicho término por escrito.
- c) “[sic] No podrá venderse, cederse, hipotecarse, gravarse, subarrendarse, permutarse ni en forma alguna enajenarse la parcela arrendada, construcciones y mejoras a ella inherentes, ni el derecho adquirido a virtud de este consentimiento y aprobación por escrito de “el arrendador”.
- d) “El arrendatario” no podrá dedicar la parcela arrendada en ningún otro uso que no sea el establecido por este contrato.

---

<sup>7</sup> *Íd.*, págs. 120-123.

<sup>8</sup> 28 LPRA sec. 241 *et seq.*

<sup>9</sup> *Íd.*, pág. 120.

e) Solamente se podrá construir una sola estructura en la parcela arrendada, entendiéndose que en ningún momento dicha estructura podrá destinarse a otro uso que el aquí previsto.

[...] Se concede este derecho de arrendamiento por el canon establecido de \$10.00 mensuales, pagaderos por adelantado en el domicilio de “el arrendador”, estableciéndose expresamente que la falta de pago de seis (6) mensualidades consecutivas a su vencimiento podrá en aptitud a “el arrendador” de dar por rescindido este contrato, en cuyo caso “el arrendatario” se obliga a desalojar la parcela y dejar la misma libre y expedita a disposición de “el arrendador”. Este canon de arrendamiento será revisado cada 3 años de acuerdo con el aumento del costo de vida del Departamento del Trabajo de Puerto Rico.

[...] **Este contrato entrará en vigor el día 1ro de abril de [20]00 y terminará el día 1ro de abril de [20]03 quedando de esta fecha en adelante renovado por períodos sucesivos de un mes a menos que cualquiera de las partes notifique a la otra por escrito su intención de darlo por terminado.** Esta notificación deberá hacerse con quince (15) días de anticipación a la terminación del mismo.<sup>10</sup> (Énfasis nuestro).

A su vez, la Parcela A-1 es arrendada “con todos sus anexos y servidumbres, para que se establezca en ella una vivienda.”<sup>11</sup> Por ello, Pereira Ortiz y Gutiérrez Marrero edificaron una estructura de madera y zinc sobre la misma.<sup>12</sup>

Consta que, a mediados del **año 2000** y, como resultado de una crisis de pareja, Pereira Ortiz se mudó de la residencia edificada sobre la Parcela A-1.<sup>13</sup>

El **28 de agosto de 2014**, Gutiérrez Marrero, por sí sola, y sin el conocimiento y consentimiento Pereira Ortiz y del Departamento de la Vivienda, otorgó un *Contrato con Opción a Compra*<sup>14</sup> con los Rebo-so-Esteves **por La Parcela A-1**. En este, los Rebo-so-Esteves

<sup>10</sup> *Íd.*, pág. 121. (Énfasis suplido).

<sup>11</sup> *Íd.*

<sup>12</sup> *Íd.*, pág. 4.

<sup>13</sup> *Íd.*

<sup>14</sup> *Íd.*, págs. 166-169. En el referido contrato, Gutiérrez Marrero (vendedora) expresó ser dueña de la propiedad (esto es, de *La Parcela A-1*), que adquirió la misma mediante contrato de arrendamiento suscrito con el Departamento de la Vivienda y que estaba a la espera de recibir el título de propiedad. Quien suscribió el contrato de arrendamiento con el Departamento de Vivienda fue el Sr. Pereira Ortiz, por sí solo. La Sra. Gutiérrez no compareció en el aludido contrato.

expresaron su intención de comprar la Parcela A-1. En el contrato se establece que:

[M]ientras llega el documento de Título de propiedad, las partes han acordado que [los Rebozo-Esteves], podr[án] ocupar (vivir) dicha propiedad desde el día veinte (20) de octubre del dos mil catorce (2014), hasta que se perfeccione el Título de propiedad.<sup>15</sup>

En virtud del contrato, los Rebozo-Esteves pagaron \$2,500.00 a Gutiérrez Marrero y ocuparon la propiedad.

Ante esto, el **27 de junio de 2016**, Pereira Ortiz presentó una *Demanda*<sup>16</sup> contra Gutiérrez Marrero, los Rebozo-Esteves y el Departamento de la Vivienda. En la misma presentó dos causas de acción: **1.** Que se dicte sentencia declaratoria a los efectos de declarar a Pereira Ortiz y a Gutiérrez Marrero dueños en común proindiviso, en una participación equivalente al 50% de las mejoras edificadas sobre la Parcela A-1; y **2.** Se ordene el desahucio en precario de los Rebozo-Esteves por poseer y ocupar la estructura edificada sobre dicha parcela, sin que mediara consentimiento, autorización o ratificación de Pereira Ortiz y del Departamento de la Vivienda.<sup>17</sup>

Por su parte, el **31 de agosto de 2016**, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por sí y en representación del Departamento de Vivienda, presentó *Moción de Desestimación*. En esta, adujo que procedía la desestimación del pleito en cuanto al Departamento de la Vivienda. Lo anterior, porque la controversia no giraba en torno a la parcela, sino en cuanto a la *titularidad del inmueble edificado* por Pereira Ortiz y Gutiérrez Marrero. Pereira Ortiz presentó su oposición a la desestimación.<sup>18</sup>

Mientras, el **28 de septiembre de 2016**, los Rebozo-Esteves presentaron *Contestación a Demanda, Reconvención y Demanda*

---

<sup>15</sup> *Íd.*, pág. 166.

<sup>16</sup> *Íd.*, págs. 15-20.

<sup>17</sup> *Íd.*, págs. 18-19.

<sup>18</sup> *Íd.*, pág. 51-60.

*contra Co-Partes*. En esta contestaron las alegaciones de la demanda y presentaron sus defensas afirmativas. Igualmente, presentaron reconvencción contra Pereira Ortiz y dos *Demanda contra Coparte*, una contra Gutiérrez Marrero y la otra contra el Departamento de la Vivienda y su directora regional en su carácter oficial. El **4 de noviembre de 2016**, el TPI emitió una *Orden* en la que se anotó la rebeldía a Gutiérrez Marrero y ordenó a las partes presentar el informe para manejo de caso.<sup>19</sup>

Luego de varios trámites procesales, el **21 de octubre de 2016**, notificada el 24 de octubre de 2016, el TPI dictó *Sentencia Parcial* en la que desestimó con perjuicio la demanda presentada por Pereira Ortiz, en cuanto al Departamento de Vivienda.<sup>20</sup> El TPI basó su fundamento en que

la controversia planteada por el demandante no gira en torno a la parcela que es propiedad de Vivienda, **sino sobre la titularidad del inmueble construido** en dicha parcela. Por lo que, **enfocándose la controversia en la alegación de que el inmueble fue construido por el demandante y la codemandada**, entendemos que la intervención del Departamento de Vivienda no es necesaria para dilucidar y resolver la misma.<sup>21</sup>

Pereira Ortiz no solicitó reconsideración al TPI, ni recurrió ante este foro sobre la *Sentencia Parcial*.

Luego de celebrada una vista sobre el estado de los procedimientos, el **23 de mayo de 2018**, Pereira Ortiz presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*.<sup>22</sup> Por su parte, los Rebozo-Esteves oportunamente presentaron una *Moción de Desestimación*.<sup>23</sup>

El **23 de marzo de 2022**, notificada el 25 de marzo de 2022, el TPI emitió la *Sentencia Sumaria*<sup>24</sup> que nos ocupa. En esta, el TPI enumeró las siguientes determinaciones de hechos:

---

<sup>19</sup> *Íd.*, pág. 38.

<sup>20</sup> *Íd.*, págs. 70-73.

<sup>21</sup> *Íd.*, pág. 72.

<sup>22</sup> *Íd.*, págs. 74-205.

<sup>23</sup> *Íd.*, págs. 206-224.

<sup>24</sup> *Íd.*, págs. 1-11.

1. El 30 de diciembre de 1999, mediante contrato privado de compraventa [...] el demandante [Eliás Pereira Ortiz] y la codemandada Luisa Margarita Gutiérrez Marrero, siendo solteros adquirieron por compra a Manuel Casanova Pérez y Brunilda Casado Maldonado, una serie de **mejoras** consistentes en: una zapata, verja y pozo séptico construido en concreto enclavado en la Parcela A-1 de la Comunidad Rural Mata de Plátano del Barrio Mata de Plátano en Luquillo, [P]uerto [R]ico, cuyo sector es conocido como Estancias del Atlántico.

2. Esta venta se efectuó por el ajustado y convenido precio de \$6,000.00, cuya suma de dinero fue satisfecha por el demandante y la codemandada Luisa Margarita Gutiérrez Marrero en partes iguales, tres mil dólares por la codemandada y tres mil dólares por el codemandante.

3. El **14 de marzo de 2000**, [Eliás Pereira Ortiz] suscribió **un contrato de arrendamiento de parcela** para la vivienda con el Departamento de la Vivienda, Administración de Desarrollo y Mejoras de Vivienda del ELA [...]. Mediante dicho contrato de arrendamiento, el demandante arrendó la siguiente propiedad:

RUSTICA: Parcela de terreno marcada con el número A-1 en el Plano de Subdivisión de la comunidad rural Mata de Plátano de término municipal Luquillo, Puerto Rico, compuesta de (561.75) metros cuadrados, en lindes por el Norte, con la calle número 1, por el SUR [sic], con la parcela número 2; por el Este con la calle de la comunidad número 4; y con el Oeste con la parcela 28-A.

4. Durante su convivencia con la codemandada Luisa Margarita Gutiérrez Marrero estos edificaron **una estructura de madera y zinc** en la parcela de terreno descrita en el inciso anterior.

5. A mediados del año 2000 la pareja compuesta por [Eliás Pereira Ortiz] y la codemandada Luisa Margarita Gutiérrez Marrero atravesó una crisis de pareja. Como resultado, [Eliás Pereira Ortiz] se vio obligado a mudarse de su residencia Parcela A-1 de la Comunidad Rural Mata de Plátano del Barrio Mata de Plátano en Luquillo, Puerto Rico, y la codemandada Luisa Margarita Gutiérrez Marrero se muda a la residencia.

6. El **28 de agosto de 2014**, la codemandada Luisa Margarita Gutiérrez Marrero y los codemandados Omar Rebozo Gómez y Guanda [sic] Esteves otorgaron contrato de opción de compra del solar, [...], por el precio de \$17,000.00.

7. La codemandada Luisa Margarita Gutiérrez Marrero recibió la cantidad de \$2,500.00 de los codemandados Rebozo-López [sic].<sup>25</sup>

8. Los esposos Rebozo-López [sic] poseen y ocupan la propiedad.<sup>26</sup>

A su vez, el TPI determinó las siguientes conclusiones de derecho:

Como cuestión de umbral, nos corresponde determinar si el demandante Sr. Pereira Ortiz es dueño del 50% **de la propiedad** objeto de este litigio. A tales efectos, de los hechos incontrovertibles se desprende que el 30 de diciembre de 1999 Pereira Ortiz y Gutiérrez Marrero adquirieron las referidas **mejoras** mediante el “*Contrato Privado de Compraventa*” [...] procede que se dicte Sentencia Sumaria a favor del demandante Sr. Pereira Ortiz, **declarando que es dueño de una participación equivalente al cincuenta por ciento (50%) de unas mejoras (zapata, verja y pozo séptico) edificadas** sobre el solar de la Parcela A1; se declara nulo el contrato de opción de compra otorgado entre los codemandados **por no haber contado con el consentimiento de todos los dueños de la propiedad.**<sup>27</sup>

Finalmente, el TPI determinó lo siguiente en cuanto al desahucio:

[C]oncluimos que el matrimonio Rebozo-Esteves **carece de legitimación activa para solicitar rescisión del [Contrato de Arrendamiento de Parcela de Vivienda] y que la entidad con legitimación activa para solicitarlo es el Departamento de la Vivienda.** Por todo lo cual, el contrato de arrendamiento otorgado con el Departamento de Vivienda no puede ser interpretado en el presente pleito. **Cónsono con lo anterior, aunque no se interprete el mencionado contrato, si [sic] procede declarar ha lugar la desestimación de la acción de desahucio.**

En cuanto a la **Reconvención** se declara NO HA LUGAR.<sup>28</sup> (Énfasis nuestro)

<sup>25</sup> El TPI se refiere al matrimonio Rebozo-Esteves.

<sup>26</sup> Apéndice del apelante, págs. 3-4.

<sup>27</sup> *Íd.*, págs. 8-9. (Énfasis suplido).

<sup>28</sup> *Íd.* Sobre la demanda contra coparte instada por los Rebozo-Esteves, el TPI la declaró Con Lugar y condenó a Gutiérrez Marrero devolver los \$2,500.00 que pagaron los Rebozo-Esteves por el contrato de opción a compra, más los intereses costas, gastos y \$5,000.00 en honorarios de abogado. Como antes mencionáramos, el TPI nada dispuso en cuanto a la Demanda contra coparte contra el Departamento de la Vivienda y la Directora Regional de Carolina.



Inconforme con esta determinación, Pereira Ortiz acude ante nos y le imputa al TPI la comisión del siguiente señalamiento de error:

Primer Error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al Declarar No Ha Lugar la Solicitud de Desahucio presentada por el demandante-apelante por la ocupación en precario de los co-demandados apelados Rebozo-Esteves.

Ha transcurrido el término reglamentario para que la parte apelada presente su alegato en oposición, por lo que resolvemos sin el beneficio de su comparecencia.

## II.

Como norma general, nuestro ordenamiento procesal civil requiere que las sentencias dictadas por los tribunales cumplan con ciertas exigencias de forma. A esos efectos, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, establece que “[e]n todos los pleitos el tribunal especificará los hechos probados y consignará separadamente sus conclusiones de derecho y ordenará que se registre la sentencia que corresponda”. La regla exceptúa el cumplimiento de tales requisitos en aquellos pleitos que consisten en adjudicaciones de mociones bajo las Reglas 10 o 36.1, 36.2 o 39.2 de Procedimiento Civil. Asimismo, están excluidos los casos de rebeldía, cuando las partes así lo estipulen o cuando el tribunal así lo disponga por razón de la naturaleza de la causa de acción o el remedio concedido.

Las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho del tribunal constituyen los fundamentos en que apoya el juez la sentencia que emite en el caso. Es además la manera que tiene el foro primario de asegurarse de que verdaderamente ha atendido todas las controversias planteadas y permite tanto a las partes como al foro apelativo estar completamente informados de lo resuelto y de la base de la decisión. Es necesario contar con una resolución en la que el tribunal de primera instancia exponga los fundamentos de su

determinación para ejercer adecuadamente la función revisora de un tribunal de mayor jerarquía.

Al evaluar los requisitos de forma establecidos en la aludida Regla 42.2 de Procedimiento Civil, supra, el tratadista Rafael Hernández Colón sostiene que las determinaciones de hechos probados que de ordinario se consignan en una sentencia “no son más que el resultado del proceso adjudicativo al que se adentra un tribunal luego de celebrado el juicio en su fondo”. Este proceso, a su vez, consiste en “dirimir los conflictos que pueda haber, determinar la credibilidad de los testigos, determinar qué documentos se tendrán por auténticos, y determinar qué hechos se tendrán por probados”. Es decir, que mediante las determinaciones de hechos “el tribunal dictamina los hechos que resultan probados de la evidencia presentada y los enumera, dirimiendo a la vez todo conflicto que haya existido sobre esos hechos en la prueba de las partes”.

Por su parte, la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.3, permite que en un litigio civil en el cual existan múltiples partes o reclamaciones sea posible adjudicar una de ellas de forma parcial sin disponer de la totalidad del pleito. De acuerdo con la precitada regla, una adjudicación constituye una sentencia parcial final cuando el foro de instancia concluye taxativamente al final del dictamen que “no existe razón para posponer que se dicte sentencia sobre tales reclamaciones [o partes] hasta la resolución total del pleito” y ordene el registro de la sentencia.

El motivo primordial por el cual debe disponerse de una sentencia parcial conforme con los términos de la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, supra, y ordenar su registro debidamente es que la parte afectada por el dictamen quede advertida de su derecho de apelar la sentencia dictada. A su vez, lo anterior le confiere finalidad a la sentencia parcial para todos los efectos, por lo que los

términos para los remedios post sentencia disponibles comenzarán a decursar una vez se notifique la sentencia y se archive en autos.

De carecer la referida determinación de la finalidad que exige la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, supra, una sentencia parcial no advendrá final y la misma no constituirá más que una resolución interlocutoria, que podría revisarse solamente mediante recurso de *certiorari*, o mediante recurso de apelación cuando recaiga sentencia final en el caso sobre el resto de las reclamaciones.

### III.

El desahucio es el medio que tiene el dueño de un inmueble para recobrar judicialmente su posesión. Se trata de un procedimiento reglamentado por los Artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2827; 2829-2832 y 2835-2838, que responde al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, al que le han interrumpido los derechos a poseer y disfrutar su propiedad.

Según el Artículo 620 del Código de Enjuiciamiento Civil los legitimados para instar una acción de desahucio son “los dueños de la finca, sus apoderados, **los usufructuarios o cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes**”.<sup>29</sup>

Nuestro Tribunal Supremo ha reiterado jurisprudencialmente que el desahucio es "uno de los procedimientos más utilizados en nuestro país para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble".<sup>30</sup> El objetivo principal del desahucio es recuperar la posesión material de un bien inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna.<sup>31</sup> El demandado podrá solicitar que el procedimiento se convierta en ordinario, en

<sup>29</sup> 32 LPRA sec. 2821. (Énfasis suplido).

<sup>30</sup> *Íd.*; Véase también, *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

<sup>31</sup> *Escudero v. Mulero*, 63 DPR 574, 588-589 (1944).

caso de que presente otras defensas afirmativas, en consideraciones de otras acciones relacionadas con la acción de desahucio.<sup>32</sup>

#### IV.

Pereira Ortiz sostiene, como único señalamiento de error, que procedía el desahucio de los Rebozo-Esteves.<sup>33</sup> En este punto resulta pertinente reiterar que los esposos Rebozo-Esteves nunca solicitaron al TPI reconsideración de los asuntos que les resultaron adversos y que estaban contenidos en la Sentencia Sumaria dictada el 22 de marzo de 2022. Tampoco recurrieron ante nos.

Al enfocarnos en el único señalamiento de error presentado, y en vista del derecho aplicable con relación a la figura del desahucio, le asiste la razón a Pereira Ortiz. Veamos.

La propiedad sobre la Parcela A-1 fue construida a tenor con el *Contrato de Arrendamiento de Parcela de Vivienda*<sup>34</sup> el cual autorizó a Pereira Ortiz al uso y disfrute de la propiedad. No surge de los autos que obran en el expediente prueba alguna de que dicho contrato no sea válido o no esté vigente. Por ello, Pereira Ortiz está legitimado para instar una acción de desahucio, toda vez que el *Contrato de Arrendamiento de Parcela de Vivienda*<sup>35</sup> **lo establece como titular en derecho de un usufructo sobre la Parcela A-1** en donde se edificó la propiedad que ocupan los Rebozo-Esteves. Al ser el desahucio el mecanismo adecuado para recuperar la posesión material de un bien inmueble **cuando no existe controversia sobre la titularidad de este**,<sup>36</sup> erró el TPI al desestimar dicha causa de acción.

En cuanto acoger la apelación como un *certiorari*, como indicáramos al principio de nuestro escrito, la Sentencia Sumaria dictada el 23 de marzo de 2022, no resolvió la totalidad de las causas

<sup>32</sup> *ATPR v. SLG Volmar Mathieu*, 196 DPR 5, 9-12 (2016).

<sup>33</sup> *Íd.*, pág. 12

<sup>34</sup> *Íd.*, págs. 120-123.

<sup>35</sup> *Íd.*

<sup>36</sup> *Escudero v. Mulero*, 63 DPR 574, 588-589 (1944).

de acción. De los autos del caso, se desprende que la **demanda de coparte** instada por los Reboso-Esteves contra el Departamento de la Vivienda y contra su Directora el 28 de septiembre de 2016, no fue adjudicada.

Por los fundamentos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, se expide el auto de *certiorari* y se **modifica** el dictamen impugnado, a los únicos efectos de declarar **Ha Lugar** el desahucio de los Reboso-Esteves. Así modificado, se devuelve, para la continuación de los procedimientos y se otorgue finalidad a todas las causas de acción mediante la correspondiente Sentencia.

Notifíquese.

Lo acuerda y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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