

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

**CLUB DEPORTIVO DEL
OESTE, INC.**
DEMANDANTE(S)-APELADA(S)

v.

MBK, INC.
DEMANDADA(S)-APELANTE(S)

KLAN202200351

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de CABO
ROJO

Caso Núm.
CB2022CV00166 (200)

Sobre:
Desahucio en Pre-,
cario; Cobro de Dinero

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

Barresi Ramos, juez ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 21 de julio de 2022.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones la corporación **MBK, Inc.** mediante *Apelación* instada el 11 de mayo de 2022. En su recurso, nos solicita que revisemos la *Sentencia*¹ dictada el 3 de mayo de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Cabo Rojo (TPI). Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró *con lugar* la *Demanda* sobre desahucio y cobro de dinero presentada por el **Club Deportivo del Oeste, Inc. (Club Deportivo)** contra **MBK, Inc.** así como ordenó el lanzamiento.

Exponemos el trasfondo fáctico y procesal que acompaña a la presente controversia.

- I -

El 29 de marzo de 2022, el **Club Deportivo** presentó una *Demanda*² sobre desahucio y cobro de dinero contra la corporación **MBK, Inc.** El **Club Deportivo** expuso que opera un centro recreativo y deportivo en el

¹ Dicho dictamen fue notificado y archivado en autos el 5 de mayo de 2022. Véase Apéndice de la *Apelación*, págs. 1-4.

² Véase Apéndice de la *Apelación*, págs. 5- 10.

municipio de Cabo Rojo, el cual cuenta con varias instalaciones dedicadas a la venta de comestibles y bebidas para sus socios e invitados. Alegó que el 26 de septiembre de 2019, los señores Omar Muñiz Otero y Carlos Díaz Díaz, en representación del **Club Deportivo** y **MBK, Inc.**, respectivamente, suscribieron un contrato³ mediante el cual el **Club Deportivo** le arrendó a **MBK, Inc.** un local habilitado para barra con salón comedor y merendero ubicado en el área del campo de golf del complejo. En conformidad con los términos del contrato, el arrendamiento tendría una duración de diez (10) años. Durante los primeros dos (2) meses no se cobraría renta. Desde el tercer mes hasta un año y tres (3) meses, el canon de arrendamiento sería el dos por ciento (2%) de las ventas brutas. A partir de esta fecha, y hasta que finalizara el término del arrendamiento, el canon sería de tres por ciento (3%) de las ventas brutas.

El **Centro Deportivo** expuso que **MBK, Inc.** incumplió varias de las obligaciones que asumió en dicho contrato; entre estas: nunca evidenció sus ingresos mensuales de venta; varias veces dejó de pagar el canon de arrendamiento dentro del término acordado, llegando a adeudar en una ocasión más de cinco (5) mensualidades; nunca informó el costo de unas mejoras que debía realizar en el local; no mantuvo las instalaciones abiertas durante el horario regular de operación del complejo; no mantuvo en su inventario productos básicos como café y pan; nunca le dio mantenimiento a los baños, teniendo que encargarse el **Club Deportivo** de esta tarea; nunca evidenció haber obtenido la póliza de responsabilidad pública requerida; no ofreció su servicio a las personas que se encontraban en el campo de golf, y; modificó el precio de los productos del menú sin consultar antes con la junta de directores del **Club Deportivo**.

Además, el **Club Deportivo** argumentó que, el 3 de febrero de 2022, le cursó una misiva señalándole las faltas antes enumeradas y solicitó su

³ Véase *Contrato de Arrendamiento*, Apéndice de la *Apelación*, págs. 72- 76.

inmediato cumplimiento. Luego, el 11 de marzo de 2022, **MBK, Inc.** procedió a cerrar de forma permanente el local. En consecuencia, el 15 de marzo de 2022, la representación legal del **Club Deportivo** le notificó al señor Díaz Díaz la resolución del contrato y solicitó la entrega de la propiedad. En consideración a lo acontecido, el **Club Deportivo** solicitó al TPI que ordenara **MBK, Inc.** desalojar la propiedad en cuestión, y condenara al pago de \$800.00 por concepto de renta adeudada.

El mismo día en que se presentó la *Demanda*, la secretaría expidió un *Emplazamiento y Citación por Desahucio (Emplazamiento)*,⁴ dirigido a **MBK, Inc.**, en el cual se requirió su comparecencia a una audiencia sobre desahucio pautada para el 12 de abril de 2022, a las 11:30 de la mañana, **mediante videoconferencia**. En este documento se incluyó, además, el siguiente apercibimiento (énfasis suplido):

Para poder participar de la Vista Inicial deberá presentar una moción en el término de cinco (5) días antes de la fecha de la vista informando la dirección de correo electrónico a donde se le enviará la invitación o enlace para acceder a la vista. De igual forma, de no contar con las herramientas tecnológicas para la celebración de una videoconferencia, deberá informarlo de inmediato al Tribunal para coordinar la comparecencia mediante un salón de videoconferencia desde el Tribunal.

Se le advierte que, de no comparecer a la Vista Inicial, por sí o por legítimo apoderado, se podrá dictar sentencia sin más citarle ni oírle, declarando ha lugar la demanda y ordenando su lanzamiento y el de las personas que ocupen el inmueble. También se podrá ordenar el pago de cualquier cantidad adeudada según alegado en la demanda.⁵

El 5 de abril de 2022, el **Club Deportivo** presentó *Moción al Expediente Judicial*⁶ informando que el **1 de abril de 2022** se había diligenciado el emplazamiento.

El 12 de abril de 2022, se celebró la audiencia sobre desahucio. A dicha

⁴ Véase Apéndice de la *Apelación*, págs. 11- 12. El documento en cuestión corresponde al formulario OAT 972 *Emplazamiento y Citación por Desahucio (Rev. Septiembre 2021)*. Por inadvertencia, dicho documento llevaba en su encabezado el nombre de la Sala Superior de Hormigueros. No obstante, el documento exhibía el sello correspondiente a la Sala Superior de Cabo Rojo junto a la firma de la secretaria auxiliar del tribunal *a quo*. Más aún, en el epígrafe se identificaron a las partes correctamente y se incluyó la identificación alfanumérica del caso bajo el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC).

⁵ *Id.*

⁶ Véase Apéndice de la *Apelación*, pág. 13-15. Dicho emplazamiento fue diligenciado por conducto de su agente residente, el señor Díaz Díaz.

audiencia, compareció la parte demandante, **Club Deportivo**, acompañada de su representación legal, Lcdo. Juan M. Aponte Castro, y dos (2) testigos. La parte demandada, **MBK, Inc.**, no compareció ni representación legal alguna. En dicha audiencia, se desfiló prueba testifical y documental, así como el tribunal expresó que resolvería por escrito.⁷

Días más tarde, el 28 de abril de 2022, **MBK, Inc.** presentó su *Contestación a Demanda, Reconvención y Demanda Contra Tercero Enmendada*,⁸ en la cual negó que adeudara alguna cantidad en concepto de canon de arrendamiento. En cambio, alegó afirmativamente que el **Club Deportivo** fue la parte que incumplió el acuerdo al alquilar un segundo local dentro del complejo a otro negocio de comidas, violando con esta actuación una cláusula de exclusividad del contrato de arrendamiento. En la demanda de tercero contra dicho negocio —conocido como La Marina by Chef Carles (La Marina)— **MBK, Inc.** arguyó interferencia torticera con obligaciones contractuales ajenas. Finalmente, argumentó que su inversión de 200 mil dólares en la propiedad del **Club Deportivo** lo convertían en *edificante de buena fe*, y la pretensión del **Club Deportivo** constituía *enriquecimiento injusto*. De esta forma, **MBK, Inc.** solicitó al foro primario que desestimara la *Demanda* sobre desahucio, declarara la vigencia del contrato de arrendamiento, y decretara la nulidad del contrato suscrito entre el **Club Deportivo** y La Marina. También solicitó que se condenara al reconvenido y al tercero demandado a pagar solidariamente la suma de \$1,200,000.00 por las pérdidas económicas sufridas, y reclamó del **Club Deportivo** la compensación de los \$200,000.00 invertidos en el local arrendado.

Por su parte, el 29 de abril de 2022, el **Club Deportivo** presentó una solicitud de desestimación.⁹ Expuso que **MBK, Inc.** fue debidamente

⁷ Véase *Minuta*, Apéndice de la *Apelación*, pág. 49.

⁸ Véase, Apéndice de la *Apelación*, págs. 61-71. Ese mismo día, **MBK, Inc.** presentó otro escrito intitulado *Contestación a Demanda y Reconvención* (Apéndice de la *Apelación*, págs. 50- 60). En esta *Contestación Enmendada*, solo se modificó el epígrafe y título del escrito.

⁹ Véase *Urgente Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción y para que se Dicte Sentencia*, Apéndice de la *Apelación*, págs. 81- 83.

emplazada, citada y advertida de las consecuencias de no comparecer a la audiencia sobre desahucio. Replicó que el TPI carecía de jurisdicción para considerar la reconvencción y demanda contra tercero dentro del procedimiento sumario sobre desahucio, y **MBK, Inc.** debía presentar cualquier reclamación que tuviera en un procedimiento independiente. En mérito de lo anterior, solicitó la desestimación de la reconvencción y demanda contra tercero, e interpeló que se declarara con lugar la *Demanda*.

El 2 de mayo de 2022, **MBK, Inc.** replicó y rogó al tribunal primario que tomara en consideración la deficiencia en el *Emplazamiento*, se abstuviera de dictar sentencia y convirtiera el procedimiento sobre desahucio a uno ordinario.¹⁰

Al día siguiente, el 3 de mayo de 2022, el foro sentenciador dictó la *Sentencia* recurrida. En dicho dictamen, el foro primario determinó que **MBK, Inc.** incumplió con el pago del canon de arrendamiento y, en su consecuencia, declaró *con lugar* la *Demanda* sobre desahucio y ordenó el lanzamiento de **MBK, Inc.** El 5 de mayo de 2022, el **Club Deportivo** presentó un escrito intitulado *Dúplica a “Réplica a Moción Urgente de Desestimación”*.¹¹ Ese mismo día, el foro *a quo* emitió *Resoluciones* en las cuales determinó: “*Nada que proveer. Ver Sentencia final*”¹² y “*Nada que proveer. El tribunal aclara que los asuntos civiles y criminales menos graves de la Sala de Hormigueros se atienden en la Sala de Cabo Rojo*”.¹³

Inconforme con dicha determinación, el 10 de mayo de 2022, **MBK, Inc.** incoó ante este Tribunal de Apelaciones un recurso de *Apelación*,¹⁴ y señaló el(los) siguiente(s) error(es):

Erró el TPI al celebrar la vista de desahucio teniendo una notificación deficiente hacia el demandado.

Erró el TPI al declarar con lugar la demanda de desahucio bajo

¹⁰ Véase *Réplica a Moción Urgente de Desestimación*, Apéndice de la *Apelación*, págs. 84- 88.

¹¹ Véase Apéndice de la *Apelación*, págs. 93- 98.

¹² Véase Apéndice de la *Apelación*, pág. 100.

¹³ Véase Apéndice de la *Apelación*, pág. 104.

¹⁴ Ese mismo día, **MBK, Inc.** consignó la suma de \$800.00 equivalentes a la deuda por concepto del canon de arrendamiento en la secretaría del TPI. Véanse *Moción de Consignación*, y; *Recibo oficial*, entradas 24 y 25 del expediente digital en SUMAC.

un procedimiento sumario establecido en los Artículos 620 a 634 del Código de Enjuiciamiento Civil (32 LPRA secs. 2821-2838).

El 26 de mayo de 2022, el **Club Deportivo** presentó *Alegato del Apelado Club Deportivo de Oeste* esgrimiendo que **MBK, Inc.** no tiene razón en sus argumentos y procede confirmar la *Sentencia* recurrida.

A continuación, exponemos las normas de derecho pertinentes a la controversia planteada.

- II -

A.

El desahucio sumario reglamentado por el Código de Enjuiciamiento Civil (CEC)¹⁵ es un procedimiento especial cuya finalidad es recuperar la posesión de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detenta sin pagar canon o merced alguna.¹⁶ Tratándose de un procedimiento sumario, se busca conseguir, de la forma más rápida y económicamente posible, la reivindicación del derecho a poseer y disfrutar un inmueble, reduciendo al mínimo constitucionalmente permisible el elenco de garantías procesales disponibles a la parte demandada.¹⁷ Ello se logra acortando términos y prescindiendo de ciertos trámites comunes al proceso ordinario, pero sin negar a la parte demandada una oportunidad real de presentar efectivamente sus defensas.¹⁸

Entre las personas con derecho a promover la acción de desahucio se encuentran los dueños del inmueble y cualquiera que tenga derecho a disfrutarlo.¹⁹ La acción procede contra cualquier persona, incluyendo arrendatarios, que detenten la posesión material de una finca, o que la disfruten precariamente, sin pagar canon o merced alguna.²⁰ Con la

¹⁵ Hoy vigente mediante la *Ley de Procedimientos Legales Especiales*, 32 LPRA §§ 2821-2838.

¹⁶ *Acosta Rodríguez v. Ghigliotti Lagares*, 186 DPR 984, 989 (2012); *Telesforo Fernández & Hno., Inc. v. Pérez*, 79 DPR 244, 247 (1956).

¹⁷ *Autoridad de Tierras de PR v. Volmar Figueroa*, 196 DPR 5, 9 (2016); *Turabo Limited Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234 (1992).

¹⁸ *Id.*

¹⁹ Artículo 620 del CEC, 32 LPRA § 2821.

²⁰ Artículo 621 del CEC, 32 LPRA § 2822.

presentación de la demanda de desahucio deberá convocarse a las partes para juicio, el cual tendrá lugar dentro de los diez (10) días siguientes a la presentación de la reclamación.²¹ Al citarse a la parte demandada para la vista de desahucio se le apercibirá que, de no comparecer por sí o por apoderado, se decretará el desahucio sin más citarle ni oírle.²² La parte demandada deberá presentar en su contestación a la demanda cualquier defensa que le asista.²³ La prueba documental con la que cuenten la parte demandante y la parte demandada deberá presentarse el día del juicio.²⁴ Tras el desfile de prueba, el tribunal deberá dictar sentencia dentro de un término mandatorio no mayor de diez (10) días.²⁵ “Cuando la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon o precio convenido en un contrato, no se admitirá al demandado otra prueba que la del recibo o cualquier otro documento en que conste haberse verificado el pago”.²⁶ Esta limitación aplica únicamente a los casos en que la parte demandada disputa el hecho relativo a la falta de pago y fundamenta su defensa en el hecho del pago, mas no así cuando la defensa principal es alguna otra que no sea la del pago.²⁷ Sin embargo, “[p]ara probar que la acción no procede debe el arrendatario si su prueba no se funda en el pago, estar en condiciones de poder presentar sus otras pruebas, y deberá ser oído en juicio”.²⁸ Además, en los casos en que la demanda se apuntala en la falta de pago del canon convenido en un contrato, el tribunal puede, “a modo de excepción y únicamente a solicitud de parte interesada, permitir la acumulación de una reclamación en cobro de dinero [...]”.²⁹

El procedimiento sumario de desahucio persigue únicamente la recuperación de la posesión de hecho del inmueble, por lo que el único

²¹ Artículo 623 del CEC, 32 LPRA § 2824. El CEC también se refiere al juicio como “la comparecencia”.

²² Artículo 624 del CEC, 32 LPRA § 2825.

²³ Artículo 625 del CEC, 32 LPRA § 2826.

²⁴ Artículo 626 del CEC, 32 LPRA § 2827.

²⁵ Artículo 625 del CEC, *supra*.

²⁶ Artículo 627 del CEC, 32 LPRA § 2829.

²⁷ *Más v. Borinquen Sugar Company*, 18 DPR 304 (1912).

²⁸ *Id.*

²⁹ Artículo 627 del CEC, *supra*.

pronunciamiento en la sentencia de desahucio es si procede o no ordenar el desalojo.³⁰ De ahí que el tratamiento de los demás derechos y cuestiones colaterales correspondan a la acción ordinaria.³¹ Por consiguiente, si lo que un arrendador interesa es la rescisión del contrato con la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, corresponde a este la elección del procedimiento ordinario.³² Tampoco cabe ventilar en el procedimiento de desahucio una reconvención de la parte demandada contra el desahuciante —como lo sería una reclamación en cobro de dinero—, la cual deberá atenderse en un procedimiento ordinario paralelo.³³ No obstante, “cuando el demandado presenta otras defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio, éste puede solicitar que el procedimiento de desahucio se convierta al trámite ordinario. En tal caso, la reclamación estará sujeta a las reglas de la litigación civil ordinaria [...]”.³⁴

Tampoco procede dilucidar conflictos de título sobre el bien inmueble mediante el procedimiento sumario de desahucio.³⁵ Existe un conflicto de título cuando una parte demandada 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 [...]”.³⁶ No basta, sin embargo, la mera alegación de título, sino que la parte demandada debe presentar “por lo menos un principio de prueba”.³⁷ “[S]i después de aportada toda la evidencia se establece prima facie, real y efectivamente un conflicto de título, este conflicto debe dilucidarse en el juicio declarativo correspondiente y no en el procedimiento especial, rápido y sumario de la acción de desahucio”.³⁸

La decisión de convertir el trámite sumario del procedimiento de

³⁰ *Telesforo Fernández & Hno., Inc. v. Pérez*, *supra*, págs. 247-248.

³¹ *Id.*

³² *Mora Development Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 741 (1987).

³³ *Id.*

³⁴ *Autoridad de Tierras de PR v. Volmar Figueroa*, *supra*, pág. 10.

³⁵ *CRUV v. Román Bonilla*, 100 DPR 318, 321 (1971).

³⁶ *Id.*, pág. 322.

³⁷ *Pérez Pimentel v. Castro*, 52 DPR 274 (1937).

³⁸ *Mora Development Corp. v. Sandín*, *supra*, pág. 753.

desahucio a uno ordinario descansa en la discreción del juez o jueza del Tribunal de Primera Instancia.³⁹ Similarmente, “dentro del marco procesal sumario de la Ley de Desahucio, el sano discernimiento judicial será la guía para prorrogar términos, posponer señalamientos y permitir enmiendas a las alegaciones”.⁴⁰

B.

“El propósito del *emplazamiento* es notificar a la parte demandada, a grandes rasgos, que existe una acción judicial en su contra para que, si así lo desea, ejerza su derecho a comparecer en el juicio, ser oído y presentar prueba a su favor”.⁴¹ Además, “[e]l *emplazamiento* es el mecanismo procesal principal que permite al tribunal adquirir jurisdicción sobre el demandado de forma tal que este quede obligado por el dictamen que finalmente se emita”.⁴² “El *emplazamiento* es un trámite medular para el cumplimiento con el debido procedimiento de ley de un demandado y afecta directamente la jurisdicción del tribunal”.⁴³ “Dada la dimensión constitucional del procedimiento de *emplazamiento* [se ha] establecido que sus requisitos deben cumplirse estrictamente y que su inobservancia priva de jurisdicción al tribunal”.⁴⁴

El *emplazamiento* está dispuesto por la Regla 4 de las de Procedimiento Civil de 2009. La Regla 4.2⁴⁵ instituye los siguientes requisitos de forma:

Forma

El *emplazamiento* deberá ser firmado por el Secretario o Secretaria, llevará el nombre y el sello del tribunal, con especificación de la sala, y los nombres de las partes, sujeto a lo dispuesto en la Regla 8.1. Se dirigirá a la parte demandada y hará constar el nombre, la dirección postal, el número de teléfono, el número de fax, la dirección electrónica y el número del abogado o abogada ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico de la parte demandante, si tiene, o de ésta si no tiene

³⁹ *Turabo Limited Partnership v. Velardo Ortiz*, *supra*, pág. 241.

⁴⁰ *Id.*

⁴¹ *Cirino González v. Administración de Corrección*, 190 DPR 14, 30 (2014).

⁴² *Id.*

⁴³ *Rivera Báez v. Jaume Andújar*, 157 DPR 562, 579 (2002).

⁴⁴ *Global Gas, Inc. v. Salaam Realty Corp.*, 164 DPR 474, 480 (2005).

⁴⁵ 32 LRPA Ap. V.

abogado o abogada, y el plazo dentro del cual estas reglas exigen que comparezca la parte demandada al tribunal, apercibiéndole que de así no hacerlo podrá dictarse sentencia en rebeldía en su contra concediéndose el remedio solicitado en la demanda o cualquier otro, si el Tribunal, en el ejercicio de su sana discreción, lo entiende procedente.

C.

La figura jurídica de la *rebeldía* se refiere a “la posición procesal en que se coloca la parte que ha dejado de ejercitar su derecho a defenderse o de cumplir con su deber procesal.”⁴⁶ El propósito del mecanismo de la *rebeldía* es desalentar el uso de la dilación como estrategia de litigación.⁴⁷ La *rebeldía* esta prescrita en la Regla 45 de Procedimiento Civil. La Regla 45.1, *supra*, sobre la anotación de *rebeldía*, establece lo siguiente (énfasis suplido):

Anotación

Cuando una parte contra la cual se solicite una sentencia para conceder un remedio afirmativo haya dejado de presentar alegaciones o de defenderse en otra forma según se dispone en estas reglas, y este hecho se pruebe mediante una declaración jurada o de otro modo, el Secretario o la Secretaria anotará su rebeldía.

El tribunal, a iniciativa propia o a moción de parte, podrá anotar la rebeldía a cualquier parte conforme a la Regla 34.3(b)(3).

Esta anotación tendrá el efecto de que se den por admitidas las aseveraciones de las alegaciones afirmativas, sujeto a lo dispuesto en la Regla 45.2(b).

La omisión de anotar la rebeldía no afectará la validez de una sentencia dictada en rebeldía.

Evaluado concienzudamente el expediente del caso, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, nos encontramos en posición de adjudicar.

- III -

Como primer señalamiento de error **MBK, Inc.** sostiene que el *Emplazamiento y Citación por Desahucio* fue defectuoso debido a que el documento que se utilizó (formulario OAT 972) identificaba en su epígrafe la Sala Superior de Hormigueros, en lugar de la de Cabo Rojo. Argumenta que esto provocó que no se le notificara adecuadamente el lugar donde se

⁴⁶ *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 587 (2011) (citando a R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, Ed. Lexisnexis, 2010, § 2701, pág. 287).

⁴⁷ *Id.*

estaba ventilando la reclamación en su contra, pues el emplazamiento “indicaba que debía comparecer al Tribunal Superior de Hormigueros”.⁴⁸

Antes advertimos que los requisitos del *emplazamiento* deben observarse estrictamente, pues “[a] través del *emplazamiento* se satisfacen las exigencias del debido proceso de ley, que requiere que se notifique al demandado toda reclamación en su contra para que tenga la oportunidad de comparecer a juicio, ser oído y presentar prueba a su favor”.⁴⁹ No obstante, lo anterior, y conscientes de la importancia medular del mecanismo del *emplazamiento* para garantizar los derechos de la parte demandada a un trato justo —y aun sobre nuestra jurisdicción para actuar sobre su persona— encontramos inmeritoria la posición de **MBK, Inc.**.

El propósito del *emplazamiento* es notificar a la parte demandada que existe una acción judicial en su contra para que pueda comparecer al procedimiento.⁵⁰ Para asegurar la efectividad de esta notificación, la Regla 4.2 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, establece, entre otros requisitos, “que el *emplazamiento* deberá ser firmado por el Secretario o Secretaria, llevará el nombre y sello del tribunal, con especificación de la sala, y los nombres de la partes [...]”. La demanda en el caso que hoy atendemos se incoó de forma telemática a través del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC), creándose con ello un expediente digital para el caso bajo la identificación alfanumérica CB2022CV00166. Al igual que en todos los casos que se tramitan a través de SUMAC, las partes aquí tenían que presentar sus escritos telemáticamente en el referido expediente digital. Surge del *Emplazamiento* diligenciado a **MBK, Inc.** que se le requirió su comparecencia “a una vista inicial para el 12 de abril de 2022 a las 11:30 a.m., **mediante videoconferencia**”. Por esta razón, en el documento se requirió que **MBK, Inc.** debía “presentar una moción en el término de cinco (5) días

⁴⁸ Véase *Apelación*, pág. 6.

⁴⁹ *Global Gas, Inc. v. Salaam Realty Corp.*, *supra*, pág. 48o.

⁵⁰ *Cirino González v. Administración de Corrección*, *supra*, pág. 30.

antes de la fecha de la vista informando la dirección de correo electrónico a donde se le enviaría la invitación o enlace para acceder a la vista”. Esto es, la parte demandada debía presentar un escrito en el expediente digital del caso, a través del sistema telemático de SUMAC, para informar su dirección de correo electrónico. Una vez completada esta gestión, el tribunal le enviaría la información necesaria para poder comparecer a la audiencia sobre desahucio mediante videoconferencia.

Es menester señalar, que el *Emplazamiento* que le fuese diligenciado a **MBK, Inc.** contiene el sello de la Sala Superior de Cabo Rojo del TPI, y se encuentra firmado por la secretaria auxiliar de dicho tribunal. Contiene, además de la información antes indicada, los nombres de las partes, el número del salón de sesiones (200) y la identificación alfanumérica necesaria para que las partes pudieran presentar sus escritos a través de SUMAC. De lo anterior, solo podemos colegir que a **MBK, Inc.** se le proveyó toda la información necesaria y suficiente para cumplir con el propósito del *emplazamiento* y con las garantías del derecho a un debido proceso de ley. Tal y como sostiene **Club Deportivo** en su alegato, dado que el caso se estaba tramitando a través de SUMAC y el *Emplazamiento* indica con claridad que la audiencia se llevaría cabo mediante videoconferencia, resulta inconsecuente que en el epígrafe del documento se identificara a la Sala Superior de Hormigueros. Es pertinente añadir que **MBK, Inc.** nunca alegó que hubiera dirigido oportunamente un escrito físico a otra sala del TPI, o hubiera comparecido el día de la audiencia a un tribunal distinto al de Cabo Rojo.⁵¹ Inclusive, el 28 abril de 2022, **MBK, Inc.** presentó a través de SUMAC —sin inconvenientes— su contestación a la demanda y en ella no aludió en forma alguna a que el documento de *Emplazamiento* le hubiera causado confusión, o hubiera provocado su tardanza en responder. No fue hasta su

⁵¹ Tomamos conocimiento judicial de que en octubre de 2007 cerró la Sala Municipal de Hormigueros, y se trasladaron los casos allí pendientes al centro judicial de Mayagüez.

*Réplica a Moción Urgente de Desestimación*⁵² que **MBK, Inc.** argumentó por primera vez que la identificación errónea del encabezado del documento de *Emplazamiento* le impidió tener una notificación adecuada “del lugar donde habría de ventilarse la vista del 12 de abril”.

Como parte de este primer señalamiento, **MBK, Inc.** también sostiene que la avería al sistema eléctrico (apagón) que experimentó Puerto Rico el 7 de abril de 2022 limitó el plazo de “cinco días laborables”⁵³ con los que contaba para comparecer de forma electrónica. No tiene méritos su argumento. Una simple lectura del *Emplazamiento* revela que **MBK, Inc.** debía presentar una moción “en el término de cinco (5) días **antes** de la fecha de la vista”, no que este dispusiera de cinco (5) días para informar su dirección de correo electrónico.

En su segundo señalamiento de error, **MBK, Inc.** sostiene que el foro primario incidió al dar paso y declarar con lugar la demanda de desahucio bajo el procedimiento sumario del Código de Enjuiciamiento Civil. En apoyo de este señalamiento, **MBK, Inc.** elabora varios argumentos. Indica, primeramente, que de la demanda no surge que esta se hubiera radicado bajo el procedimiento sumario de desahucio, y en esta solo se establece la acción del cobro de dinero. No tiene razón. En el *Emplazamiento* claramente se indica la causa de acción de desahucio y cobro de dinero, y al pie del documento se hace referencia al “Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPPA § 2824, según enmendadas”. La demanda, además, contiene una referencia al Artículo 627 del CEC, y en la sección de la súplica se solicita que se “ordene el desahucio de MBK”. El referido Artículo 627 del CEC⁵⁴ señala que cuando la demanda se fundamente en la falta de pago del canon convenido en un contrato de arrendamiento, el tribunal “podrá permitir la acumulación de una reclamación de cobro de dinero”.

⁵² Véase Apéndice de la *Apelación*, pág. 85.

⁵³ Véase Apéndice de la *Apelación*, pág. 7.

⁵⁴ 32 LPPA § 2829.

MBK, Inc. también argumenta, sin éxito, que el Artículo 622 del CEC⁵⁵ limita la jurisdicción de la Sala Superior del TPI para atender la reclamación, por tratarse de una cantidad menor de cinco mil dólares (\$5,000.00). El propósito de esta disposición, por el contrario, es establecer la competencia de las salas municipales para atender demandas de desahucio “cuando el canon del arrendamiento adeudado o la reclamación legal no exceda de cinco mil dólares (\$5,000.00) anuales”. No debe olvidarse que los tribunales de Puerto Rico constituyen un sistema judicial unificado en lo concerniente a jurisdicción, funcionamiento y administración.⁵⁶ Por tanto, aun si el presente caso se hubiera presentado en una sala sin competencia, lo que procedería sería su traslado a la sala competente, más nunca su desestimación.⁵⁷

Por otro lado, **MBK, Inc.** cuestiona la fecha en que **Centro Deportivo** desfiló la prueba documental, y sostiene que el Artículo 626 del CEC⁵⁸ requiere que esta se presente junto con la demanda. En realidad, el referido Artículo dispone que “[l]as pruebas documentales de que hayan de valerse el demandante y el demandado, respectivamente, deberán presentarse en el acto de la comparecencia [...]”.

MBK, Inc. también censura que el tribunal primario haya dictado la *Sentencia* el 3 de mayo de 2022 fuera del término “mandatorio” de diez (10) días a partir de la celebración del juicio, según lo requiere el Artículo 625 del CEC.⁵⁹ El texto original del Artículo 625 del CEC, en lo aquí pertinente, establecía que, terminadas las pruebas, el juez dictaría la sentencia “dentro del término más breve posible”. Con las enmiendas al CEC que introdujo la Ley 129 de 27 de septiembre de 2007, el referido Artículo pasó a requerir que, terminadas las pruebas, se dictara sentencia “dentro de un término directivo no mayor de diez (10) días laborables”. Finalmente, la Ley 86 de 5 de junio

⁵⁵ 32 LPRA 2823.

⁵⁶ Const. PR, art. V, sec. 2, 1 LPRA.

⁵⁷ *Horizon Media Corp. v. Junta Revisora de Permisos*, 191 DPR 228, 235 (2014).

⁵⁸ 32 LPRA 2827.

⁵⁹ 32 LPRA § 2826.

de 2011 enmendó nuevamente dicho Artículo 625 para establecer que el tribunal deberá dictar la sentencia “dentro de un término mandatorio no mayor de diez (10) días”. Ciertamente, la evolución de la normativa sobre la acción de desahucio ha seguido la tendencia de robustecer el carácter sumario del procedimiento, reduciendo su duración desde que se presenta la demanda hasta que se logra efectivamente el lanzamiento del poseedor en precario. No obstante, más allá de sustituir el adjetivo *directivo* por *mandatorio* —comunicando con ello la voluntad legislativa de que los tribunales prioricen el procedimiento sumario en su calendario— la última enmienda no establece un efecto o consecuencia para el caso en que un tribunal no logre cumplir con el mandato de dictar la sentencia dentro de los diez (10) días siguientes a la audiencia en su fondo. Así pues, el efecto de la nueva directriz, para los casos en que el tribunal incumple con el término mandatorio, no es distinto al de incumplir con un término meramente *directivo*. Por consiguiente, no tiene razón **MBK, Inc.** cuando sugiere que el dictamen del tribunal *a quo* carece de efectividad, o merece ser revocado, debido a que la *Sentencia* se dictó veintidós (22) días después de celebrada la audiencia sobre desahucio. Recordemos aquí que “sólo puede determinarse la falta de jurisdicción de un tribunal sobre algún asunto si ello se ha dispuesto claramente por ley”.⁶⁰

Por último, **MBK, Inc.** realizó varias alegaciones dirigidas a demostrar la existencia de un conflicto de título y la necesidad de convertir el procedimiento sumario a uno ordinario; entre estas: expresó que de las alegaciones de la demanda surgía el reconocimiento por parte del **Club Deportivo** de un interés propietario de **MBK, Inc.** sobre las mejoras que realizó a la propiedad; arguyó poseer el *derecho de retención* sobre estas mejoras, y; afirmó que no era cierta la alegación de renta adeudada que motivó la acción de desahucio, e incluyó copias de las facturas

⁶⁰ *Lagares Pérez v. ELA*, 144 DPR 601, 617 (1997) (comillas omitidas).

correspondientes a los meses de enero y febrero, así como del cheque por la cantidad de \$1,622.38 emitido el 25 de marzo de 2022 a favor del **Club Deportivo**.⁶¹ Sobre ello, nos referimos a lo expresado por el Tribunal Supremo en *Mora Development Corp. v. Sandín*⁶²: “[a]claremos, sin embargo, que correspondía al demandado, más que alegar, demostrar satisfactoriamente el mérito de su reclamo y que sin causar dilaciones en el proceso debía, **en el momento oportuno**, presentar prueba que llevara al ánimo del juzgador una razonable certeza de los méritos de la defensa”.

En un último intento de apuntalar su pretensión, **MBK, Inc.** llama nuestra atención a que ni de la minuta de la audiencia ni de la *Sentencia* recurrida surge expresamente que el foro primario le haya anotado la rebeldía. Argumenta que, debido a esto, no se encontraba impedido de presentar la prueba documental junto con sus alegaciones hasta que se dictara la sentencia. Tampoco le asiste la razón a **MBK, Inc.**. El Artículo 626 del CEC⁶³ expresa con nitidez que “[l]as pruebas documentales de que hayan de valerse el demandante y el demandado, respectivamente, deberán presentarse en el acto de la comparecencia prescrita en el artículo 623”. Concluimos la discusión sobre este asunto reiterando que “[l]a omisión de anotar la rebeldía no afectará la validez de una sentencia dictada en rebeldía”.⁶⁴

IV.

Por los fundamentos esbozados anteriormente, **confirmamos** la *Sentencia* intimada el 3 de mayo de 2022 declarando *con lugar* la *Demanda* sobre desahucio y, entre otras cosas, ordenando el lanzamiento **MBK, Inc.**.

Lo acordó el Tribunal, y lo certifica la Secretaría del Tribunal de Apelaciones.

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

⁶¹ Véase el apéndice de la apelación, págs. 90-92.

⁶² *Supra*, pág. 750 (énfasis suplido).

⁶³ 32 LRPA § 2829.

⁶⁴ Regla 45.1 de Procedimiento Civil, *supra*.