

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN  
PANEL VIII

DAMARIS VALLE  
DELGADO  
XIOMARA VALLE  
DELGADO

Apeladas

V.

JOSÉ GERALDO VALDEZ

Apelante

KLAN202200579

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Municipal de  
Dorado en Toa Baja

Caso Núm.:  
DO2020CV00024

Sobre:  
Desahucio  
en Precario

Panel integrado por su presidenta; la Juez Domínguez Irizarry, la Juez Lebrón Nieves y la Juez Rivera Marchand

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de septiembre de 2022.

El 19 de junio de 2022, compareció ante este Tribunal de Apelaciones, el señor José Geraldo Valdez (en adelante, señor Geraldo Valdez o parte apelante), por medio de recurso de *Apelación Civil*. Mediante este, nos solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida el 12 de julio de 2022, y notificada el 13 de julio de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Dorado. En virtud del referido dictamen, el foro *a quo* declaró con lugar la *Demanda* instada por la señora Damaris Valle Delgado y la señora Xiomara Valle Delgado (en adelante, parte apelada), y ordenó el desalojo de la parte apelante de la propiedad objeto de la demanda.

Por los fundamentos que adelante se esbozan, se confirma el dictamen apelado.

**I**

La controversia de epígrafe tuvo su génesis el 10 de febrero de 2020, cuando la parte apelada presentó una *Demanda de Desahucio*. Mediante esta, indicó que la parte apelante se

encontraba residiendo en una propiedad ubicada en 201 Calle Escambrón, Sector Arenales II, Dorado Puerto Rico. La parte apelada sostuvo, además, que era dueña de la aludida propiedad por concepto de una herencia<sup>1</sup> y que, le había permitido al señor Geraldo Valdez residir en esta por un tiempo determinado. A estos fines, solicitó el lanzamiento de la parte apelante.

El foro de primera instancia celebró una *Vista Sobre Desahucio* el 3 de agosto de 2021, a la cual no se presentaron las partes. Por motivo de lo anterior, el 21 de septiembre de 2021, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia* en la que desestimó la acción de desahucio sin perjuicio.

El 2 de junio de 2022, la parte apelada presentó una *Moción Informativa* donde arguyó que no recibió la citación para la vista celebrada el 3 de agosto de 2021. En su moción, solicitó al foro primario que atendiera su reclamación. A estos fines, el 3 de junio de 2022, el foro *a quo* emitió una *Orden*, notificada el 6 de junio de 2022, donde dejó sin efecto la *Sentencia* emitida el 21 de septiembre de 2021 y ordenó que se citara nuevamente a vista.

Luego de varios trámites procesales innecesarios pormenorizar, el 11 de julio de 2022 se celebró la *Vista Sobre Desahucio*. En la vista, la parte apelada declaró que, la propiedad objeto de la controversia pertenecía a su madre y que, esta última le había expresado al señor Geraldo Valdez su intención de dejarle la casa a la apelada como parte de la herencia. El 12 de julio de 2022, el foro de primera instancia emitió la *Sentencia* recurrida, la cual fue notificada el 13 de julio de 2022. En virtud de esta, la primera instancia judicial declaró Con Lugar la *Demanda de Desahucio*, y ordenó el desalojo de la parte apelante de la propiedad en cuestión en veinte (20) días a partir de que la *Sentencia* adviniera final y firme.

---

<sup>1</sup> Conforme surge de la *Sentencia*, la parte apelada heredó la propiedad de su madre, la señora Ana Delgado Alicea, quien falleció el 21 de mayo de 2019.

El foro primario, además, hizo constar que, no existía título de propiedad sobre la residencia, y que únicamente había un contrato de arrendamiento firmado por la señora Delgado Alicea con el Departamento de Vivienda por el término de treinta (30) años que, a los quince (15) años de haber pagado quedaba saldo. El Tribunal de Primera Instancia concluyó que, la parte apelada poseía justo título sobre la propiedad al haberla heredado.

Insatisfecho con el dictamen, el 19 de julio de 2022, el señor Geraldo Valdez presentó el presente recurso de *Apelación Civil*<sup>2</sup> y le imputó al foro primario haber cometido los siguientes errores:

**Primer error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Dorado en Toa Baja, al establecer que las herederas son dueñas de la propiedad objeto de esta controversia.

**Segundo error:** Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Dorado en Toa Baja [al establecer] que las Demandantes-Apeladas poseen un justo título y por tal razón podían llevar la causa de acción de desahucio en precario contra el Demandado-Apelante.

Habiendo transcurrido el término reglamentario, sin que compareciera la parte apelada a exponer su postura, disponemos del recurso sin el beneficio de su comparecencia.

A continuación, nos corresponde delimitar el trasfondo normativo aplicable al caso de epígrafe y así procedemos a resolver.

## II

### **A. Deferencia Judicial**

Según es sabido, las determinaciones de hechos y de credibilidad del tribunal sentenciador deben ser merecedoras de gran deferencia por parte de los foros apelativos, puesto que, el juzgador de instancia es quien –de ordinario– se encuentra en mejor posición para aquilatar la prueba testifical. *Pueblo v. Pérez Núñez*, 2022 TSPR 01

---

<sup>2</sup> Nos compete hacer constar que, la parte apelada se limitó a incluir la *Sentencia*, su notificación y la Minuta de la vista sobre desahucio, más no incluyó en el Apéndice, la *Demanda de Desahucio* ni otros documentos relevantes, por lo cual, fue necesario revisar la totalidad del expediente mediante SUMAC.

(2022); *Arguello v. Arguello*, 155 DPR 62 (2001); *Pueblo v. Bonilla Romero*, 120 DPR 92, 111 (1987); *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, 181 DPR 281 (2011); *Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico*, 177 DPR 345, 356 (2009). Bajo este supuesto, los foros de primera instancia tienen la oportunidad de oír, ver y apreciar el comportamiento de los testigos. *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, 206 DPR 194, 219, (2021).

No obstante, la deferencia judicial no es absoluta, pues podrá ser preterida en ciertas instancias. *Pueblo v. Pérez Núñez*, supra. Nuestro Máximo Foro ha reiterado que, los tribunales apelativos “no debemos intervenir con las determinaciones de los juzgadores de primera instancia, salvo que medie pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto”. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007); *Pueblo v. Pérez Núñez*, supra; *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, supra, pág. 219; *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 908-909 (2012); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750 (2013); *Rivera Figueroa v. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico*, supra, pág. 356.

Como sabemos, “la tarea de determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción no es una fácil. Sin embargo, no tenemos duda de que el adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de razonabilidad”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013). Es por lo que, nuestra más Alta Curia ha definido la discreción como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012). Así, la discreción se “nutr[e] de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”. Ello “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo

abstracción del resto del Derecho”. (Citas omitidas). *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 435.

Se podrá preterir de la normativa deferencial cuando un análisis integral de la prueba así lo justifique. *Pueblo v. Pérez Núñez*, supra. El Tribunal Supremo ha reiterado que, el juzgador de hechos puede equivocarse en la apreciación de la prueba que realiza. *Íd.* Es por lo que, ha dispuesto que, “los foros apelativos podrán intervenir con tal apreciación luego de realizar una evaluación rigurosa y que, de esta, surjan serias dudas, razonables y fundadas”. *Íd.*

### **B. Desahucio**

Respecto a la acción de desahucio, nuestro Máximo Foro ha expresado que esta es “el mecanismo que tiene el dueño o la dueña de un inmueble para recuperar la posesión de hecho de una propiedad, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detenta sin pagar canon o merced alguna”. *Cooperativa v. Colón Lebrón*, 203 DPR 812, 820 (2020). El desahucio puede ser solicitado mediante un proceso sumario u ordinario. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, 240 (2018). El procedimiento de desahucio sumario está reglamentado por los Arts. 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838. *Íd.*; *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016). Esta reglamentación responde al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, cuyo derecho a poseer y disfrutar su propiedad ha sido interrumpido. *Íd.*; *Cooperativa v. Colón Lebrón*, supra, pág. 820; *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, supra, pág. 240. El objetivo de la acción de desahucio es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, pág. 10. Según el Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, las personas que pueden instar una acción de desahucio son los dueños de la finca, sus apoderados, los

usufructuarios o cualquier otro que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes. 32 LPRA sec. 2821.

El Código de Enjuiciamiento Civil es el cuerpo legal que articula las normas vigentes sobre esta acción. 32 L.P.R.A. 2821, *et seq.* Con relación al proceso de apelación de un desahucio, la Ley de Desahucio contiene un procedimiento especial. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*, pág. 989. Respecto al término disponible para apelar una sentencia de desahucio, el Art. 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831, dispone lo siguiente:

**Artículo 629. — Término para apelar.** (32 L.P.R.A. § 2831)

Las apelaciones deberán interponerse en el término de cinco (5) días, contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia, por las partes perjudicadas por la misma o sus abogados.

Es decir, la parte adversamente afectada por una sentencia de desahucio sumario podrá apelarla en el término jurisdiccional de cinco (5) días, a partir de la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, *supra*, pág. 240.

Luego de esbozar la norma jurídica que enmarcan la controversia de autos, dispongamos de ésta según corresponde.

### III

La parte apelante sostiene que, el foro de primera instancia incidió al establecer que la parte apelada es dueña de la propiedad en controversia y al establecer que esta posee justo título y que por ello, podía instar la acción de desahucio en precario en su contra.

Según reseñáramos, el 10 de febrero de 2020, la parte apelada presentó una *Demanda de Desahucio* en contra del señor Geraldo Valdez. Luego de celebrarse una vista sobre desahucio, el foro primario emitió la *Sentencia* cuya revisión nos ocupa. Por medio de la aludida *Sentencia*, declaró con lugar la *Demanda de Desahucio* y

ordenó el desalojo de la parte apelante de la propiedad en veinte (20) días, a partir de que la *Sentencia* adviniera final y firme.

Conforme el derecho expuesto, las determinaciones de hechos y de credibilidad del tribunal sentenciador deben ser merecedoras de gran deferencia por parte de los foros apelativos, puesto que, el juzgador de instancia es quien –de ordinario– se encuentra en mejor posición para aquilatar la prueba testifical<sup>3</sup>.

El Tribunal de Primera Instancia concluyó que, la parte apelada poseía justo título, puesto que es heredera de la señora Delgado Alicea, y que por ello, podía llevar la causa de acción de epígrafe.

Surge de la normativa jurídica reseñada que, la acción de desahucio es el mecanismo que tiene disponible el dueño de un inmueble para recuperar la posesión de hecho de una propiedad<sup>4</sup>. Por otro lado, el Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, dispone que las personas que se encuentran facultadas para instar una acción de desahucio son los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquier otro que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes<sup>5</sup>.

Coincidimos con el foro *a quo* respecto a que la parte apelada posee justo título y estaba facultada para instar la acción de desahucio en precario en contra del señor Geraldo Valdez. La parte apelante no logró demostrar que poseía justo título sobre la propiedad en controversia. De una revisión del expediente no se desprende que el señor Geraldo Valdez hubiese presentado prueba fehaciente respaldando sus alegaciones. Además, no surgen documentos o prueba alguna que nos mueva a variar el dictamen

---

<sup>3</sup> *Pueblo v. Pérez Núñez*, supra; *Arguello v. Arguello*, supra, pág. 79; *Pueblo v. Bonilla Romero*, supra, pág. 111 (1987); *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, supra, pág. 289; *Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico*, supra, pág. 356.

<sup>4</sup> *Cooperativa v. Colón Lebrón*, supra, pág. 820.

<sup>5</sup> 32 LPRA sec. 2821.

apelado. Ante la ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad, no vemos razón por la cual debamos intervenir con el dictamen recurrido.

#### IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la *Sentencia* recurrida.

Notifíquese.

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

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