

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

RAQUEL MARÍA
QUIÑONEZ AYALA
Demandante-Peticionaria

v.

GLAMARIE MORALES
CRUZ CUYAR, RAMON
BORDELIES DÍAZ

Demandada-Recurrida

KLCE202200799

Recurso de
Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Bayamón.

Civil núm.:
BY2022CV01831

Sobre: Desahucio
Sumario

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Adames Soto, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero.

Marrero Guerrero, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de septiembre de 2022

I

La peticionaria, Sra. Raquel María Quiñonez Ayala (la peticionaria), presentó el presente recurso de *certiorari* con el fin de que revisemos Minuta-Orden dictada el 31 de mayo de 2022 y notificada el 1 de junio de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI).¹ En la misma, el TPI ordenó la conversión del procedimiento sumario de desahucio incoado por la peticionaria a uno ordinario. Lo anterior, luego de que en la vista de 31 de mayo de 2022 los recurridos de epígrafe adujeran que ocupan el inmueble en virtud un contrato de arrendamiento, pero que estaban dispuestos a abandonar la propiedad si se le pagaban las reparaciones que habían hecho al mismo, las cuales, según sostuvieron, están valoradas entre \$25,000 y \$30,000. Ante esto, la peticionaria planteó que, debido a que los recurridos poseen el inmueble en virtud de un contrato, las mejoras efectuadas son en

¹ Véase apéndice de *Certiorari*, pp. 23-24.

beneficio suyo por ser la dueña del inmueble y que debió ser consultadas con ellos.

Entre sus alegaciones, la peticionaria sostuvo que existe un contrato de opción de compraventa el cual no fue ejercido por los recurridos y ya el término para esto había transcurrido. Finalmente, aduce la peticionaria que la parte recurrida no ha pagado los cánones de arrendamiento correspondientes a marzo, abril y mayo de 2022.

Así las cosas, ante solicitud de reconsideración presentada oportunamente por la peticionaria, el 1 de julio de 2022 el TPI emitió determinación en la que reiteró en que el caso se atendería por la vía ordinaria y concedió 15 días a las partes para presentar el Informe de Conferencia Inicial conforme a lo dispuesto en la Regla 37 de Procedimiento Civil.

Inconforme con el proceder del TPI, la peticionaria alegó que se cometieron los siguientes errores:

- (A) *Cometió un grave error el Tribunal de Instancia al convertir un procedimiento sumario de desahucio incoado al amparo de las disposiciones del Código de Enjuiciamiento Civil en un pleito ordinario, sin fundamento legal o justificación válida en Derecho que justifique tal determinación.*
- (B) *Cometió grave error el Tribunal de Instancia al convertir el trámite de desahucio en un pleito ordinario sin la existencia de un conflicto de título y por la mera alegación de la parte demandada-recurrida en ausencia de prueba alguna sobre la existencia de una controversia contractual que no se dirime en un pleito de la naturaleza sumaria de una acción de desahucio.*
- (C) *Cometió un craso error el Tribunal de Instancia al convertir una acción de desahucio en un pleito civil ordinario sin tomar en consideración las alegaciones de la demandante y en ausencia de fundamento legal o evidencia alguna que justifique válidamente su determinación.*

II

El *certiorari* es un recurso extraordinario cuya característica se asienta en “la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos.” *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307 (2012). En atención a dicho principio,

este Tribunal tiene la obligación de ejercer prudentemente su juicio al intervenir con el discernimiento del TPI. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83 (2008). Por su parte, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal establece los criterios que debemos considerar al momento de ejercer nuestra facultad discrecional:

A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Evaluado el expediente del caso y la Resolución recurrida, expedimos el auto solicitado y revocamos la determinación del TPI. Veamos.

El desahucio es el medio que tiene el dueño de un inmueble arrendado para recobrar judicialmente la posesión del inmueble cuando el arrendamiento se acaba debido a la concurrencia de alguna de las causas de extinción. M. Albaladejo y S. Díaz Alabart, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, 3ra. ed., Madrid, Ed. Rev. Der. Priv. 1997, T. XX, Vol. 1-A, pág. 470. El desahucio puede solicitarse en un proceso ordinario o en un proceso sumario. El desahucio sumario está reglamentado por los Arts. 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838. Esta reglamentación responde al interés del Estado en atender **rápidamente** la reclamación del dueño de un inmueble, cuyo derecho a poseer y disfrutar su propiedad ha sido interrumpido.

ATPR v. SLG Volmar-Mathieu, 196 DPR 5, 9 (2016). *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, 240 (2018).

Así, el objetivo de esta acción especial es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna. *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244 (1956). *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, pág. 10.

La necesidad de que ocasionalmente el procedimiento sumario de desahucio se convierta en uno ordinario, no puede llevarnos a configurar una regla automática. A fin de cuentas, 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. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226 (1992).

Puesto que lo único que se busca recobrar en la acción de desahucio es la posesión, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, ha expresado en reiteradas ocasiones que en la acción sumaria debe limitarse la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas. De otra parte, cuando el demandado presenta otras defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio, éste puede solicitar que el procedimiento se convierta al trámite ordinario. *Jiménez v. Reyes*, 146 DPR 657 (1998); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987).

Con relación a las defensas que pueden ser planteadas por la parte demandada, nuestro Máximo Foro ha reconocido que bajo el la llamada Ley de Desahucio contenida en el Código de Enjuiciamiento Civil estas deberán ser alegadas oportunamente por el arrendatario, de manera que no dilate innecesariamente los procedimientos. En *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, supra -ante la causal de falta de pago- se adujo la defensa de que el casero no había reajustado la renta conforme a los requisitos de la Sec. 8 de la

Housing and Community Development Act of 1974, 42 USC sec. 1437. En *Marín v. Montijo*, 109 D.P.R. 268 (1977) se esgrimió como defensa que el arrendatario tenía derecho a retener el bien hasta tanto le reembolsaran los costos de las reparaciones que realizara²; y en *Brunet v. Corte*, 45 D.P.R. 901 (1933) se permitió la defensa de que la posesión del inmueble la tenía el demandado a base de un título distinto al de arrendamiento. Esta casuística arroja una sola conclusión: una vez esgrimidas estas defensas, el juzgador deberá auscultar sus méritos, los hechos específicos que se aducen y discrecionalmente ordenar la conversión del procedimiento al juicio ordinario. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz, supra*.

III

Surge del expediente que se ordenó la conversión de un proceso de desahucio sumario en uno ordinario ante la existencia de una alegación por parte de los demandados en cuanto a la realización de unas mejoras a la propiedad arrendada. Sin embargo, considerado el expediente, se trata simplemente de una alegación, por lo que no podía el TPI, ausente de prueba que sostuviera la misma, decretar la conversión de la naturaleza del procedimiento.

Reconocemos que es el TPI quien está mejor posicionado para conocer las particularidades de este caso y quien está en mejor posición para tomar aquellas medidas que sean necesarias para una cabal resolución del mismo. No obstante lo anterior, consideramos que una mera alegación de parte, sin más, no puede

² En *Marín v. Montijo, supra*, se señaló que tratándose el desahucio de un procedimiento sumario de gran utilidad no podía derrotarse su naturaleza con sólo aducir que se han hecho mejoras necesarias con el consentimiento expreso del acreedor. En este sentido se expresó: “Al igual que sucede cuando se plantea un conflicto de título, no basta la mera alegación para que prospere la defensa. [...] Por ello le corresponde al demandado, más que alegar, demostrar satisfactoriamente el mérito de su reclamo. Sin causar dilaciones en el proceso debe, en el momento oportuno, presentar prueba que lleve al ánimo del juzgador la razonable certeza de que habrá de demostrar en su día que con el expreso consentimiento del arrendador demandante, ha ejecutado mejoras necesarias en la propiedad arrendada, cuyo costo no le ha sido satisfecho.”

derrotar el propósito medular del procedimiento de desahucio sumario, que es lograr, lo más rápido y económicamente posible, la reivindicación de determinados derechos por parte de los titulares de bienes inmuebles. Ello, tal y como se expresara previamente, ante un interés gubernamental legítimo de atender prioritariamente ciertas causas de acción como la que nos ocupa.

IV

Por los anteriores fundamentos, expedimos del auto de *certiorari*, revocamos la determinación de 31 de mayo de 2022 mediante la cual se decretó la conversión del proceso a uno ordinario y ordenamos la celebración de una vista evidenciaria a la brevedad posible en la que el TPI deberá considerar y aquilatar, conforme a la prueba que le presenten las partes, la existencia o no de una controversia como la alegada, y si la misma no es susceptible de ser considerada posteriormente en un pleito independiente conforme al estado de derecho vigente.

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

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