

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

ODEMARIS DEL ROSARIO
PARES, LUIS PACHECO
RIVERA

Apelados

v.

JORGE JAVIER TORRES
REYES y la Sociedad de
Bienes Gananciales
compuesta por ambos
y otros

Apelantes

KLAN202200867

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Carolina

Caso Núm.
TJ2021CV00364

Sobre:
Desahucio en
precario

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de febrero de 2023.

I.

Luego de que la propiedad objeto del litigio le fuera ejecutada a la señora Vargas Rivera y al señor Torres Reyes mediante *Sentencia* de 13 de agosto de 2014 --caso civil número FCD2012-0910--, en el 2016 Roosevelt Reo PR Corp., pasó a ser su titular registral.¹ El 27 de julio de 2021, la señora Del Rosario Pares y el señor Pacheco Rivera compraron la propiedad a Roosevelt Reo PR Corp., sin embargo, el matrimonio Vargas-Torres, se negó a abandonar la propiedad. Por ello, el 4 de agosto de 2021, el matrimonio Del Rosario-Pacheco presentó *Demanda* de desahucio en precario bajo el procedimiento sumario.

El 21 de agosto de 2021, fue emplazado el señor Torres Reyes y la Sociedad de Bienes Gananciales que compone con su esposa, pero no así la señora Vargas Rivera. A tales efectos, el 26 de agosto de 2021, el matrimonio Vargas-Torres compareció a la vista inicial

¹ La propiedad está localizada en la Urbanización Parque del Río, PC-34, Encantada Dev., Trujillo Alto, Puerto Rico.

representados por el Lcdo. Rafael Benet Meléndez y presentaron *Moción sobre Contestación a Demanda, Solicitud de Conversión y Solicitud de Consolidación con el Caso de Ejecución FCD-2012-0910*.

En la vista, el Lcdo. Benet Meléndez informó no estar autorizado para representar a la señora Vargas Rivera.

El 27 de agosto de 2021 el matrimonio Del Rosarios-Pacheco solicitó el emplazamiento de la señora Vargas Rivera. No obstante, la señora Vargas Rivera no pudo ser localizada y emplazada. Más adelante, el 8 de octubre de 2021, el Lcdo. Benet Meléndez solicitó la renuncia a la representación legal del señor Torres Reyes. Por consiguiente, el Foro primario lo relevó de la representación legal y le ordenó al señor Torres Reyes que anunciara su nueva representación. El 5 de noviembre de 2021, el matrimonio Del Rosario-Pacheco solicitó que se expidiera emplazamiento por edicto para emplazar la señora Vargas Rivera. El 15 de noviembre de 2021, notificado el 17, fue publicado el emplazamiento. En la misma fecha, se presentó *Moción Certificando el Cumplimiento con Emplazar por Edicto*.

Luego de varias incidencias procesales, el 17 de diciembre de 2021 el Foro primario le anotó rebeldía a la señora Vargas Rivera. El 10 de enero de 2022, tras diversas incomparecencias e incumplimientos, el matrimonio Del Rosario-Pacheco solicitó que se dictara sentencia en rebeldía. En la misma fecha, el Foro primario declaró “No Ha Lugar” por encontrarse en espera de la determinación de consolidación del pleito.

El 18 de febrero de 2022, el matrimonio Vargas-Torres presentó *Contestación a Demanda y Reconvención*. Más adelante, el 22 de abril de 2022, **el Foro primario les apercibió que no se les había autorizado a representarse por derecho propio**. Luego de los reiterados incumplimientos a sus órdenes, mediante orden emitida el 12 de julio de 2022, notificada el 14, el Tribunal de

Primera Instancia dio por sometidas las mociones solicitando sentencia en rebeldía sin oposición contra el matrimonio Vargas-Torres.

El 15 de julio de 2022, el matrimonio Vargas-Torres presentó *Moción*. Arguyó que habían presentado *Contestación a Demanda y Reconvención* por derecho propio, por lo que no procedía que se dictara sentencia en rebeldía en su contra. El 19 de julio de 2022, el matrimonio Del Rosario-Pacheco presentó *Moción en Oposición*. Sostuvo que el Foro primario no había autorizado al matrimonio Vargas-Torres a auto representarse. El 17 de agosto de 2022 el Tribunal de Primera Instancia emitió *Orden* dando por sometidas todas las mociones presentadas por el matrimonio Del Rosario-Pacheco.

Luego de varias incidencias procesales, 18 de octubre de 2022, el matrimonio Del Rosario-Pacheco solicitó nuevamente que se declarara sentencia en rebeldía o juicio en rebeldía. En vista de ello, el 25 de octubre de 2022, el Foro primario emitió *Sentencia* declarando “Con Lugar” la *Demanda* de desahucio y fijó fianza de \$20,000.00 en apelación. Insatisfecho, el 27 de octubre de 2022 el matrimonio Vargas-Torres, por derecho propio, solicitó que se rebajara la fianza. Igualmente, el 28 de octubre de 2022 presentaron *Moción de Reconsideración y/o Moción de Relevo de Sentencia*. Adujeron que existía una moratoria por el huracán Fiona que impedía el desahucio. En la misma fecha, el Foro primario ordenó que se publicara la sentencia en rebeldía contra la señora Vargas Rivera y dictó *Resolución* señalando que, el matrimonio Vargas-Torres no estaba autorizado para auto representarse. Aunque declaró “No Ha Lugar” su *Moción*, redujo la fianza en apelación a cien (100) dólares.

Inconforme con la determinación del Foro primario, el 1 de noviembre de 2022 el matrimonio Vargas-Torres acudió ante nos mediante *Apelación*, plantean:

A. Primer Error:

EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA ERRÓ AL DICTAR SENTENCIA EN REBELDÍA DE DESAHUCIO E IMPONER FIANZA DE \$20,000.00 A PESAR DE QUE NOSOTROS, LOS APELANTES, SÍ PRESENTAMOS CONTESTACIÓN A DEMANDA Y RECONVENCIÓN, POR DERECHO PROPIO, Y ACREDITAMOS NUESTRA INSOLVENCIA ECONÓMICA MEDIANTE NUESTRAS PLANILLAS, LA CUAL SOMETIMOS CON NUESTRA MOCIÓN URGENTE PARA QUEDAR EXONERADOS DE LA FIANZA YA QUE NUNCA SE CELEBRÓ VISTA.

B. Segundo Error:

EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA ERRÓ AL NO APLICAR EL DERECHO CORRECTO A LOS HECHOS DEL CASO. A LA LUZ DE LOS AUTOS, LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESAHUCIO ERAN INAPLICABLES. EN SU LUGAR, APLICABAN LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL EN MATERIA DE DERECHOS REALES (REIVINDICACIÓN), LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL E.L.A., ENTRE OTRAS.

C. Tercer Error:

EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA ERRÓ AL DICTAR SENTENCIA DE DESAHUCIO DURANTE EL PERIODO DE MORATORIA FEDERAL TRAS EL H. FIONA QUE COMENZÓ EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y SE EXTIENDE HASTA EL 20 DE DICIEMBRE DE 2022, U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT, HUD, NUM. 22-191, SEPT. 28, 2022, ENTRE OTRAS.

Habiendo transcurrido el término reglamentario sin que la parte apelada compareciere con su Alegato en Oposición, el 8 de diciembre de 2022 emitimos *Resolución* concediéndole un término final de quince (15) días para presentarlo. El 29 de diciembre de 2022, compareció.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, el Derecho y jurisprudencia aplicable, procedemos a resolver.

II.

En cuanto al argumento planteado en el primer error por el matrimonio Vargas-Torres sobre la imposición de la fianza en apelación, según surge del recurso este se tornó académico tras la

Resolución emitida por el Foro primario el 28 de octubre de 2022. Mediante dicha *Resolución*, el Tribunal de Primera Instancia redujo sustancialmente la fianza inicialmente fijada.

Una controversia adolece de academicidad cuando no existe una controversia real o viva entre las partes. Ello sea por modificaciones acaecidas en los hechos o en el derecho, cuyo efecto anula los efectos prácticos que tendría un dictamen judicial sobre la controversia.² De este modo, **cuando ocurren cambios durante el trámite judicial y estos provocan que la controversia planteada pierda actualidad, decimos que se ha tornado académica.**³ Ello debido a que **el remedio solicitado ante el tribunal no tendría ningún efecto sobre la controversia.**⁴ Ante ello, una vez se establece que un pleito es académico, los tribunales deben abstenerse de considerarlo en sus méritos.⁵

También, como parte de su primer señalamiento de error, el matrimonio Vargas-Torres plantea que, el Tribunal de Primera Instancia no debió dictar sentencia en rebeldía. No les asiste razón. La Regla 45.1 de Procedimiento Civil,⁶ establece que cuando una parte incumple con algún deber procesal o ha dejado de ejercitar su derecho a defenderse, el Tribunal podrá ordenar que se le anote la rebeldía.⁷ La anotación de rebeldía tiene el efecto de que se consideren admitidas las alegaciones bien hechas en la demanda.⁸ Al anotarse la rebeldía se renuncia al derecho de presentar prueba contra las alegaciones de la demanda y levantar defensas.⁹ En

² *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 967 (2011).

³ *Super Asphalt Pavement, Corp. v. Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura de Puerto Rico*, 206 DPR 803, 816 (2021). Énfasis nuestro.

⁴ *Noriega v. Hernández*, 135 DPR 406 (1995); *Asoc. de Periodistas v. González*, 127 DPR 704 (1991); *El Vocero v. Junta de Planificación*, 121 DPR 115 (1988). Énfasis nuestro.

⁵ *Super Asphalt Pavement, Corp.*, 206 DPR, pág. 816; *Misión Industrial v. Junta de Planificación*, 146 DPR 64 (1998); *Asoc. de Periodistas*, 127 DPR, pág. 719.

⁶ 32 LPRA Ap. V, R. 45.1.

⁷ *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011). Véase, también: Rafael Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico*, Derecho Procesal Civil, 5ta ed. San Juan, PR, Ed. Lexisnexis, 2010, pág. 287.

⁸ *Álamo v. Supermercados Grande, Inc.*, 158 DPR 93 (2002); *Continental Ins. Co. v. Isleta Marina*, 106 DPR 809, 815 (1978); *Colón v. Ramos*, 116 DPR 258 (1985).

⁹ *Rodríguez v. Tribunal Superior*, 102 DPR 290, 294 (1974).

consecuencia una vez anotada la rebeldía se autoriza al tribunal para que dicte sentencia, si es que procede como cuestión de derecho.¹⁰

En este caso, el señor Torres Reyes fue emplazado el 21 de agosto de 2021, y compareció el 26 de agosto de 2021 a la vista inicial. Sin embargo, la señora Vargas Rivera no compareció, teniendo que ser emplazada por edicto el 17 de noviembre de 2021. En constante incumplimiento con las órdenes emitidas por el Foro primario, el matrimonio Vargas-Torres se negó a contestar la *Demanda*. A pesar de que aducen haber presentado *Contestación a Demanda* el 18 de febrero de 2022, esta fue presentada por la Sra. Grace Monge La Fosse, persona que no estaba autorizada a intervenir en el pleito por el Tribunal. En su consecuencia, el Tribunal de Primera Instancia les anotó rebeldía y posteriormente dictó sentencia en rebeldía en su contra. Como es sabido, una vez anotada la rebeldía se dan por admitidos todos los hechos bien alegados y queda autorizado el tribunal a dictar sentencia, razón por la cual el Foro primario actuó correctamente.

El Foro primario emitió diversas órdenes solicitándole al matrimonio Vargas-Torres que anunciara su representación legal, aun así, incumplieron. Incluso aunque aducen haber presentado escritos por derecho propio, nunca fueron autorizados por el Tribunal y se les notificó en varias ocasiones de tal hecho. Tras su obstinado deseo de incumplir con las directrices del Foro primario la sentencia en rebeldía fue dictada correctamente.

III.

En su segundo señalamiento de error, el matrimonio Vargas-Torres plantea que las disposiciones de la ley de desahucio eran inaplicables al caso. Tampoco le asiste la razón.

¹⁰ Rivera Figueroa, 183 DPR, pág. 590.

El Código de Enjuiciamiento Civil regula todo lo concerniente a la acción de desahucio.¹¹ El Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil,¹² dispone que los dueños de una finca, sus apoderados, usufructuarios o cualquier otro que tenga derecho a disfrutarla, así como sus causahabientes tienen “acción para promover el juicio de desahucio”.¹³ Dicha acción procede contra “inquilinos, colonos y demás arrendatarios, los administradores, encargados, porteros o guardas puestos por el propietario en sus fincas, y cualquier otra persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna”.¹⁴ El desahucio es uno de los procedimientos sumarios más utilizados para reivindicar la posesión y el disfrute de un inmueble, mediante juicio sumario.¹⁵

Sin embargo, no podrá dilucidarse en un procedimiento sobre desahucio un conflicto de títulos entre las partes, por su carácter sumario y su objetivo en reivindicar la posesión de quien tiene derecho a ella.¹⁶ Tal normativa no es inflexible ni mucho menos, absoluta. En *CRUV v. Román*,¹⁷ nuestro Tribunal Supremo señaló:

A tono con tal doctrina si un demandado 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 surge un conflicto de título que hace improcedente la acción de desahucio. Tal conflicto, hemos resuelto, debe ser dilucidado en el juicio declarativo correspondiente; pero **no debemos extender este principio a casos en que no hay posibilidad de título en favor de la parte demandada.**¹⁸

Por último, resulta pertinente señalar que:

[S]ólo puede existir el conflicto de título cuando el demandado opone un título de dominio que tienda a justificar que la posesión en que se halla no es la de arrendatario, administrador, custodio del inmueble o lo

¹¹ 32 LPRA § 2821 *et seq.*

¹² *Íd.*, § 2821.

¹³ *Íd.*

¹⁴ *Íd.*, § 2822.

¹⁵ *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

¹⁶ *CRUV v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971).

¹⁷ *Íd.*

¹⁸ *Íd.* Citas omitidas. Énfasis nuestro.

disfrute en concepto de precarista, es decir, sin título, por tolerancia del dueño y sin satisfacer renta o merced alguna.¹⁹

Así, **una mera alegación de título por parte del demandado, desprovista de prueba, es insuficiente para derrotar la acción de desahucio.**²⁰

Sobre la propiedad en controversia, el matrimonio Del Rosario-Pacheco es quien ostenta título, incluso no existía posibilidad de título en favor del matrimonio Vargas-Torres luego de la sentencia de ejecución que fue dictada en su contra y que es final y firme. Su inconclusa e improcedente alegación de titularidad no derrota la demanda de desahucio ni obliga al matrimonio Del Rosario-Pacheco a llevar una acción reivindicatoria. En consecuencia, el error alegado no se cometió.

IV.

En el tercer error señalado, se alega que el Tribunal de Primera Instancia erró al dictar sentencia de desahucio durante el periodo de moratoria federal tras el huracán Fiona que comenzó el 28 de septiembre de 2022 y se extiende hasta el 20 de diciembre de 2022. Tampoco tiene razón.

Como mencionamos anteriormente, el matrimonio Vargas-Torres no ostentan titularidad sobre la propiedad ni están autorizados a residir en ella. La moratoria que concedió el US Department of Housing and Urban Development cobija a personas que se encuentran pagando hipotecas FHA. No siendo ese el caso del matrimonio Vargas-Torres con la propiedad en controversia, no es de su aplicación la asistencia brindada.

V.

Por los fundamentos antes expuestos, se *confirma* el dictamen recurrido.

¹⁹ *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 194 (1966), citando a *Cruz v. Sanz*, 67 DPR 173, 175 (1947).

²⁰ Íd. Énfasis nuestro.

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