

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

MICHAEL ALICEA  
CABRERA, STEPHEN  
ALICEA CABRERA  
Y OTROS

Apelantes

v.

NYDIA OYOLA OLIVO

Apelada

KLAN202200883

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
San Sebastián

Caso Núm.  
SS2022CV00420

Sobre:  
Desahucio en  
Precario

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de febrero de 2023.

I.

El 28 de junio de 2022, la Sucesión del Sr. Manuel Ángel Alicea Guerra, compuesta por Michael Alicea Cabrera, Stephen Alicea Cabrera, Mariana Alicea Cabrera y Eva Cabrera Ortiz (Sucn. Alicea Guerra), presentaron *Demanda* de desahucio en precario contra la Sra. Nydia Oyola Olivo. Alegaron que eran dueños por herencia de la propiedad<sup>1</sup> privativa que el causante dejó en vida y que la señora Oyola Olivo se encontraba ocupando el inmueble sin contrato alguno y en precario.

En la Vista Inicial celebrada el 10 de agosto de 2022, la señora Oyola Olivo solicitó que el procedimiento se convirtiera en uno ordinario para realizar descubrimiento de prueba. Aludió a que ello

---

<sup>1</sup> Descrita como:

RÚSTICA: Sita en el Barrio Hoyamala del término municipal de San Sebastián, Puerto Rico, con una cabida superficial de 9,550.85 metros cuadrados equivalentes a 2.43 cuerdas. En lindes por el NORTE, con Ramon Lisboa Rosal por el SUR, con la Sucesión Marciano-Malina; por el ESTE, con Julián Figueroa y por el OESTE, con Ramon Lisboa Rosa y Basilio Ruiz. La propiedad consta inscrita al folio 5 del tomo 547 de San Sebastián, Finca 25096.

era necesario debido al hecho de que había sostenido una relación por treinta (30) años con el difunto, el señor Alicea Guerra.

El 15 de agosto de 2022, la señora Oyola Olivo presentó *Contestación a la Demanda*. Sostuvo, que tenía participación sobre la propiedad por lo que no la poseía en condición de precarista. Como parte de sus defensas afirmativas, planteó que la Sucn. Alicea Guerra tenía conocimiento de su relación con el causante por alrededor de treinta y tres (33) años. Además, que, para septiembre del 2003, hipotecaron en conjunto la propiedad para realizarle mejoras, y que, el 26 de septiembre de 2003 otorgaron la Escritura número 384, como casados entre sí, en garantía de pago de la hipoteca. Posteriormente en octubre de 2015, el causante y la señora Oyola Olivo tomaron un préstamo con garantía hipotecaria sobre la propiedad. En dicha Escritura de Hipoteca, manifestaron nuevamente estar casados entre sí.

Comenzada la vista para evaluar la procedencia de la *Demanda*, el Foro primario señaló que, a raíz de los documentos presentados por las partes, debía celebrar un juicio plenario para dilucidar la controversia. **A esos efectos, la Sucn. Alicea Guerra expresó que daba por sometido el caso por el expediente y los escritos presentados.**

Así las cosas, el 25 de octubre de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Sentencia* declarando “No Ha Lugar” la *Demanda* de desahucio. Expresó estar convencido de que la señora Oyola Olivo no poseía la propiedad como precarista. Insatisfecha, el 7 de noviembre de 2022, la Sucn. Alicea Guerra acudió ante nos mediante *Apelación*. Plantea:

**Primer Error:**

INCURRIÓ EN ERROR EL TPI AL ADMITIR COMO EVIDENCIA LA PRUEBA DE REFERENCIA DE LA PARTE DEMANDADA AL DAR POR SOMETIDO EL CASO PARA SU DISPOSICIÓN SIN HABERLE TOMADO JURAMENTO A LAS PARTES.

**Segundo Error:**

ERRÓ EL TPI AL DISPONER DEL ASUNTO EN FORMA CONTRARIA A LA NORMATIVA JURISPRUDENCIAL QUE INDICIA QUE, A FALTA DE UN CONVENIO ENTRE LOS ALEGADOS CONCUBINOS, EL MERO HECHO DE HABER INVERTIDO DINERO EN REPARACIONES O MEJORAS HECHAS A UNA CASA PROPIEDAD EXCLUSIVA DE SU CONCUBINO, NO PLANTEA NINGÚN CONFLICTO DE TÍTULOS QUE DERROTE UNA ACCIÓN DE DESAHUCIO INCOADA POR LOS DEMANDANTES.

Transcurrido el término reglamentario sin que la señora Oyola Olivo compareciera, el 12 de diciembre de 2022, emitimos *Resolución* concediéndole término final de quince (15) días para que compareciera. El 28 de diciembre de 2022, compareció con su *Alegato en Oposición*.

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

## II.

## A.

El Código de Enjuiciamiento Civil regula todo lo concerniente a la acción de desahucio.<sup>2</sup> El Art. 620 del mismo<sup>3</sup> 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”.<sup>4</sup> 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”.<sup>5</sup>

Bajo dicha normativa, el precarista es aquel que retiene la posesión material y disfruta de la propiedad de otro, **sin título que justifique la posesión material y disfrute del inmueble, por**

---

<sup>2</sup> 32 LPRA § 2821 *et seq.*

<sup>3</sup> Íd., § 2821.

<sup>4</sup> Íd.

<sup>5</sup> Íd., § 2822.

**tolerancia o por inadvertencia del dueño.**<sup>6</sup> El desahucio es uno de los procedimientos sumarios más utilizados para reivindicar la posesión y el disfrute de un inmueble, mediante juicio sumario.<sup>7</sup>

A tales efectos, 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.<sup>8</sup> Tal normativa no es inflexible ni mucho menos, absoluta. En *C.R.U.V. v. Román*,<sup>9</sup> 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.**<sup>10</sup>

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 [...]”.<sup>11</sup>

## B.

El concubinato es la relación estable entablada entre dos personas que cohabitan públicamente, haciendo vida marital, sin estar unidos en matrimonio.<sup>12</sup> A este tipo de relación también se le ha denominado unión libre, unión de hecho, unión consensual, unión irregular, entre otros, y su alcance ha ido modificándose y evolucionando progresivamente.<sup>13</sup>

<sup>6</sup> *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 194 (1966).

<sup>7</sup> *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

<sup>8</sup> *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971).

<sup>9</sup> *Íd.*

<sup>10</sup> *Íd.* Citas omitidas. Énfasis nuestro.

<sup>11</sup> *Autoridad de Tierras de PR v. Volmar Figueroa*, 196 DPR 5, 10 (2016).

<sup>12</sup> Silvia S. García de Ghiglino, *Unión de Hecho*, Enciclopedia de Derecho de Familia, Universidad de Buenos Aires, 1994, pág. 831; Ruth Ortega Vélez, *Compendio de Derecho de Familia*, Tomo II, Publicaciones JTS, 2000, pág. 607.

<sup>13</sup> Ruth Ortega Vélez, *op. cit.*, págs. 607-610; Raúl Serrano Geyls, *Derecho de Familia de Puerto Rico y Legislación Comparada*, Volumen II, Programa de Educación Jurídica Continua de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, San Juan, 2002, pág. 821.

En nuestro sistema jurídico existen dos tipos de concubinato: (1) el concubinato queridato y, el (2) el concubinato *more uxorio*. El primero, surge entre dos personas y al menos, una de éstas es casada. Mientras, el segundo surge de la unión voluntaria entre dos personas solteras, que han convivido públicamente por un tiempo relativamente largo sin estar unidos en legítimo matrimonio, pero que podrían contraerlo legalmente, si así lo desean.<sup>14</sup> Este concubinato *more uxorio*, es una unión similar al matrimonio en cuanto a sus elementos básicos, (1) la voluntariedad (2) la cohabitación (comunidad de vida y lecho); (2) la publicidad o notoriedad; (3) la estabilidad o la permanencia y (4) la fidelidad.<sup>15</sup>

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, aplicando principios ordenadores de otras figuras jurídicas, ha resuelto que la figura de la comunidad de bienes es el régimen económico aplicable en algunos casos en los cuales dos personas viven en concubinato.<sup>16</sup> La comunidad de bienes existe “cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas”.<sup>17</sup> Como dispuso el Tribunal Supremo en *Domínguez Maldonado v. E.L.A.*, **una concubina o un concubino posee un interés propietario en aquellos bienes adquiridos o en el aumento en valor de esos bienes durante la relación concubinaria “como resultado del esfuerzo, labor y trabajo aportados conjuntamente”**.<sup>18</sup>

Cónsono con lo anterior, en una comunidad de bienes, el concurso de los partícipes coincide tanto en los beneficios como en las cargas. Toda vez que la comunidad de bienes nunca se presume, la jurisprudencia ha delimitado las circunstancias bajo las cuales se puede conformar la misma entre los concubinos, a saber: (1) por pacto expreso; (2) por pacto implícito; (3) para evitar un

<sup>14</sup> Raúl Serrano Geyls, op. cit., pág. 822.

<sup>15</sup> Íd.; Ruth Ortega Vélez, op. cit., pág. 608.

<sup>16</sup> Ruth Ortega Vélez, op. cit., págs. 617-618.

<sup>17</sup> Art. 326 del Código Civil, 31 LPRA § 1271.

<sup>18</sup> 137 DPR 954, 967 (1995). Énfasis nuestro.

enriquecimiento injusto.<sup>19</sup> En cuanto al pacto expreso, se trata de un contrato o convenio por el que se crea una comunidad de bienes de origen voluntario.<sup>20</sup> Mientras que, en el pacto implícito, se requiere probar que de la relación humana y económica entre los concubinos, éstos se obligaron implícitamente a aportar y efectivamente cada uno aportó bienes, esfuerzo y trabajo para beneficio común.<sup>21</sup>

### III.

En cuanto al primer señalamiento, se imputa error al Tribunal de Primera Instancia, el admitir en evidencia prueba de referencia de la parte demandada tras dar por sometido el caso para su disposición sin haberle tomado juramento a las partes. No tiene razón.

Como relacionáramos previamente, llegado el día de la vista de desahucio, estando las partes presente y debidamente representadas por sus abogados, el Foro *a quo* determinó que era necesario dilucidar la controversia sobre la titularidad del bien inmueble, debido a la existencia de conflicto de títulos. Sin embargo, la Sucn. Alicea Guerra solicitó que se sometiera el caso con los escritos presentados hasta ese momento. A tales efectos, y estando en posición de dirimir la controversia sobre titularidad, así accedió el Foro primario. No puede ahora la Sucn. Alicea Guerra, argumentar que el Tribunal de Primera Instancia admitió como evidencia la prueba de referencia de la señora Oyola Olivo, pues fue precisamente dicha Sucn. Alicea Guerra quien dio por sometido el caso por el expediente, para su final disposición.

De esta forma, quedó debidamente establecido que, la señora Oyola Olivo y el difunto Manuel Alicea Guerra mantuvieron una

---

<sup>19</sup> *Íd.* pág. 967; *Ortiz de Jesús v. Vázquez Cotto*, 119 DPR 547 (1987); *Cruz v. Sucn. Landau Díaz*, 97 DPR 578, 584 (1969); *Caraballo Ramírez v. Acosta*, 104 DPR 474, 481 (1975). Véase, además, Ruth Ortega Vélez, *op. cit.*, pág. 620.

<sup>20</sup> Raúl Serrano Geyls, *op. cit.*, pág. 858.

<sup>21</sup> *Caraballo*, 104 DPR, pág. 481.

relación concubinaria por treinta y tres (33) años. Producto de su relación y el esfuerzo común construyeron la propiedad en controversia. En virtud de ello, el Foro primario correctamente concluyó que la señora Oyola Olivo no poseía la propiedad en condición de precarista, pues demostró con prueba suficiente, que tenía derecho a ocupar el inmueble.

No nos convence el señalamiento de la Sucn. Alicea Guerra en cuanto a que no se planteó conflicto de interés alguno que derrotara la acción de desahucio. El Foro primario tuvo ante sí prueba que demostraba el pacto implícito que existió entre el difunto Alicea Guerra y la señora Oyola Olivo para aportar a la propiedad en controversia. No erró el Foro primario al declarar “No Ha Lugar” la *Demanda* de desahucio.

#### IV.

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

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