

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

ANZUELO, CORP.

Apelado

v.

LABORATORIO CLÍNICO
BOQUERÓN, INC.

Apelante

KLAN202200998

Apelación procedente
del Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Cabo Rojo

Civil Núm.:
CB2022CV00419

Sobre:
Desahucio en Precario
(Procedimiento
Sumario)

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Candelaria Rosa.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 3 de febrero de 2023.

Mediante el recurso de apelación del título, Laboratorio Clínico Boquerón, Inc. (Laboratorio Clínico Boquerón) nos solicitó la revocación de una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia. En ese dictamen, el foro primario acogió los planteamientos contenidos en la demanda sobre desahucio sumario presentada por Anzuelo, Corp. (Anzuelo). Adelantamos la confirmación del dictamen apelado.

En su demanda, presentada el 17 de agosto de 2022, Anzuelo alegó ser dueña de una propiedad ubicada en la Calle Muñoz Rivera #63 del Poblado de Boquerón en Cabo Rojo y que suscribió un contrato de arrendamiento con Laboratorio Clínico Boquerón relacionado con un local comercial ubicado en dicha propiedad. Sostuvo que el referido contrato de arrendamiento expiró y que la apelante hizo caso omiso a

los requerimientos para recuperar la posesión de la propiedad inmueble, negándose a abandonar el local comercial y mediar el pago de compensación alguna.

Laboratorio Clínico Boquerón contestó la demanda y presentó una reconvencción el 7 de septiembre de 2022 negando todas las alegaciones e indicando, a su vez, poseer un contrato de arrendamiento vigente con un tercero. Sostuvo que no había jurisdicción sobre la materia y fundamentó su ocupación en disposiciones del Reglamento del Secretario de Salud para regir el otorgamiento de Certificados de Necesidad y Conveniencia (CNCs), Reglamento Núm. 9084 de 17 de mayo de 2019 (Reglamento Núm. 9084), que regula su actividad comercial. La apelante también solicitó convertir la causa de acción en una ordinaria, apoyó su solicitud en conflicto de título y en el hecho de que se presentaron otras defensas afirmativas.

Luego de cierto trámite, se celebró una vista inicial el 15 de septiembre de 2022, en la cual se denegó la solicitud de conversión del pleito, por concluir el foro primario que no se había demostrado que Laboratorio Clínico Boquerón tuviera algún título o derecho sobre la propiedad objeto del proceso, y por no existir impedimento para que se vea el desahucio. En función de ello, se pautó el juicio en su fondo para el 6 de octubre de 2022.

Durante el juicio en su fondo, se estipuló cierta prueba documental, la cual fue admitida en evidencia.¹ También se presentó prueba testifical en apoyo de las alegaciones de la demanda y el

¹ Exhibit #1: Copia Certificada de la Escritura Pública núm. 4 del 28 de enero de 2015 otorgada ante el Notario Público, el Lcdo. David Rodríguez Vega y Minuta de Presentación del Asiento 2021-122695-SG01 (13 páginas); Exhibit #2: Contrato de Arrendamiento identificado como Affidavit número 11,231 otorgado el 12 de abril de 2017 ante el Notario Público, el Lcdo. David Rodríguez Vega (12 páginas).

Tribunal de Primera Instancia tomó conocimiento judicial del Reglamento 9084, el cual rige el otorgamiento de certificados de necesidad y conveniencia. Como resultado, el foro primario emitió la *Sentencia* el 30 de noviembre de 2022, en la cual encontró probadas las alegaciones contenidas en la demanda presentada por Anzuelo, determinó que no existía conflicto de título y que Laboratorio Clínico Boquerón estaba ocupando la propiedad sin título o derecho alguno a poseerla, por lo cual ordenó el desalojo de la propiedad en cuestión.

En desacuerdo, Laboratorio Clínico Boquerón compareció mediante el recurso del título ante este Tribunal de Apelaciones el 9 de diciembre de 2022 y sostuvo que se equivocó el Tribunal de Primera Instancia al declarar sin lugar la reconvencción y denegar la solicitud de conversión del procedimiento sumario a uno ordinario. Asimismo, alegó que erró el foro primario al conceder el desahucio de un centro de salud por ser contrario a una ley de superior rango que rige el proceso de desalojo, relocalización y cierre de un laboratorio clínico. Por su parte, Anzuelo presentó su oposición al recurso de apelación el 16 de diciembre de 2022 y acompañó una moción en auxilio de jurisdicción.

En nuestro ordenamiento, el desahucio sumario es el procedimiento regulado por los Arts. 620-634 del antiguo *Código de Enjuiciamiento Civil*, actual *Ley de Procedimientos Legales Especiales*, 32 LPRA secs. 2821-2838, que responde al interés del Estado en atender rápidamente la reclamación del dueño de un inmueble que ve interrumpido el derecho a poseer y disfrutar de su propiedad. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5 (2016). De ordinario, el procedimiento es uno de carácter sumario, por lo que los conflictos de títulos no pueden ser dirimidos dentro de un juicio sobre

desahucio. *CRUV v. Román*, 100 DPR 318 (1971). En ese sentido, surgirá un conflicto de título cuando el demandado produzca evidencia suficiente para demostrar que ostenta algún derecho a ocupar un inmueble y que tiene un título igual o mejor que el del demandante. *Escudero v. Mulero*, 63 DPR 574 (1944).

En atención al derecho reseñado, Laboratorio Clínico Boquerón tenía el peso de la prueba de demostrar algún conflicto de título que justificara la conversión del procedimiento sumario a uno ordinario. En la medida que no logró demostrar tal conflicto de título -mediante alguna prueba de poseer un título de la misma calidad o mejor que el de Anzuelo- sino que justificó la ocupación de la propiedad en disposiciones del Reglamento Núm. 9084 sobre la actividad comercial que lleva a cabo, concluimos que el Tribunal de Primera Instancia no incidió al denegar su solicitud de convertir la causa de acción en una ordinaria.

Por otro lado, aunque es cierto que la relocalización y cierre de un laboratorio clínico se encuentra regulado por el Reglamento Núm. 9084, el propio reglamento contempla distintos tipos de autorizaciones otorgadas mediante un CNC para permitirle a una facilidad de salud el cese de sus operaciones, ya sea de manera permanente, temporal o por emergencia. Véase, Reglamento Núm. 9084, Art. III, pág. 3 y Art. IV, pág. 9. El reglamento también contempla la relocalización de una facilidad de salud que esté operando, de una localización a otra distinta, pero dentro de la misma área de servicio para la cual fue autorizada originalmente. *Id.*, Art. III, págs. 7-8 y Art. IV, pág. 9.

Por tanto, resulta evidente que la apelante contaba con alternativas provistas por el Reglamento Núm. 9084 para entregar la

posesión del inmueble en cuestión, luego de obtener el CNC correspondiente, por lo que resolvemos que el segundo error señalado por Laboratorio Clínico Boquerón tampoco se cometió. Por los fundamentos expuestos y discutidos, confirmamos la *Sentencia* apelada y denegamos la moción en auxilio de jurisdicción presentada por la apelada.

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