

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

EGIDAS VISTAS DEL  
RIO, ADMINISTRADO POR  
STAR MANAGEMENT CORP.

Apelado

v.

ÁNGEL L. RAMOS  
BORRERO

Apelante

KLAN202201013

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
Municipal de  
Coamo

Civil Núm.:  
CO2022CV00225

Sobre:  
Desahucio por  
incumplimiento de  
contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Jueza Grana Martínez y el Juez Rodríguez Flores  
Figueroa Cabán, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 14 de marzo de 2023.

Comparece Ángel L. Ramos Borrero, en adelante el Sr. Ramos o el apelante, y solicita que revoquemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Coamo, en adelante TPI. Mediante la misma, se declaró Ha Lugar una *Demanda* sobre desahucio por incumplimiento de contrato y en consecuencia se ordenó el desahucio de la parte apelante.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se revoca el dictamen apelado y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para que formule en la sentencia determinaciones de hechos y consigne conclusiones de derecho.

**-I-**

Surge de los documentos que obran en autos que Egida Vista del Río, en adelante Egida o la apelada, instó una

*Demanda*<sup>1</sup> de desahucio por incumplimiento de contrato contra el Sr. Ramos.

Luego de varios trámites procesales, el TPI celebró la vista en su fondo y luego de declarar "analizada la prueba presentada por las partes y por la credibilidad que merece", dictó la *Sentencia* cuya revisión se solicita.

Inconforme con dicha determinación, el apelante presentó una *Apelación* en el cual alega que el TPI incurrió en los siguientes errores:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR HA LUGAR LA DEMANDA DE DESAHUCIO, SIN HABER REALIZADO DETERMINACIONES DE HECHOS NI CONCLUSIONES DE DERECHO A SER DISCUTIDAS EN LA APELACIÓN, PRIVANDO AL DEMANDADO/APELANTE A CONOCER LAS DETERMINACIONES DE HECHOS Y CONCLUSIONES DE DERECHO DETERMINADAS POR EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO DESESTIMAR LA DEMANDA SIN CONSIDERAR QUE EL CONTRATO FIRMADO EL PRIMERO DE JUNIO DE 2022 SUSCRITO ENTRE LAS PARTES, Y QUE NI EN DICHO CONTRATO NI EN EL REGLAMENTO (VER ANEJOS 23 AL 25 DE LA APELACIÓN), SE ESTABLECE QU[E] EL OTORGAMIENTO DEL CONTRATO DE JUNIO DE 2022 NO CONSTITUYE UNA RENUNCIA A LA CANCELACIÓN DEL CONTRATO.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE LAS ACTUACIONES ANTERIORES AL OTORGAMIENTO DEL CONTRATO SUSCRITO ENTRE LAS PARTES DEL 1ERO DE JUNIO DE 2022, Y VALIDO HASTA 31 DE MAYO DE 2023, LA PARTE DEMANDANTE/APELADA PUEDE DESAHUCIAR A UN INQUILINO POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

Luego de revisar los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

**-II-**

La Regla 42.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.1, define lo que constituye una sentencia y dispone lo siguiente:

---

<sup>1</sup> Apéndice del apelante, págs. 3-4.

El término "sentencia" incluye cualquier determinación del Tribunal de Primera Instancia que resuelva finalmente la cuestión litigiosa de la cual pueda apelarse. El término "resolución" incluye cualquier dictamen que pone fin a un incidente dentro del proceso judicial.<sup>2</sup>

Como norma general, nuestro ordenamiento civil requiere que las sentencias dictadas por el foro primario cumplan con ciertas exigencias de forma.<sup>3</sup> En lo aquí pertinente, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, establece que "[e]n todos los pleitos el tribunal especificará los hechos probados y consignará separadamente sus conclusiones de derecho y ordenará que se registre la sentencia que corresponda".<sup>4</sup> La referida regla también dispone que, no será necesario especificar los hechos probados y consignar separadamente las conclusiones de derecho en las siguientes circunstancias:

- (a) al resolver mociones bajo las Reglas 10 ó 36.1 y 36.2, o al resolver cualquier otra moción, a excepción de lo dispuesto en la Regla 39.2;
- (b) en casos de rebeldía;
- (c) cuando las partes así lo estipulen, o
- (d) cuando por la naturaleza de la causa de acción o el remedio concedido en la sentencia, el tribunal así lo estime.<sup>5</sup>

Es importante destacar que, mediante las determinaciones de hechos "el tribunal dictamina los hechos que resultan probados de la evidencia presentada y los enumera, dirimiendo a la vez todo conflicto que haya existido sobre esos hechos en la prueba de las partes".<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> Regla 42.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.1.

<sup>3</sup> *Pérez Vargas v. Office Depot/ Office Max, Inc.*, 203 DPR 687, 700 (2019).

<sup>4</sup> Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2.

<sup>5</sup> *Id.*

<sup>6</sup> *Pérez Vargas v. Office Depot/ Office Max, Inc.*, *supra*, pág. 702 citando a R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, Ed. Lexis Nexis, 2010, pág. 375.

Además, en *Andino v. Topeka*, 142 DPR 933, 935 (1997) nuestro más alto foro indicó que "una sentencia explicada y fundamentada, facilita la función revisora del foro apelativo, al presentarle el cuadro fáctico claro que nutrió la conciencia judicial del juzgador."<sup>7</sup> También, ayuda a los abogados y partes afectadas, a entender el porqué de la decisión. Así, estos pueden, al estar mejor informados, decidir si la revisan o la aceptan.<sup>8</sup>

-III-

A efectos del resultado alcanzado basta con discutir el primer señalamiento de error. El Sr. Ramos sostiene que erró el TPI al declarar Ha Lugar la demanda de desahucio sin haber realizado determinaciones de hechos ni conclusiones de derecho. Le asiste la razón. Veamos.

En primer lugar, el desahucio no está incluido como una de las excepciones de la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, *supra*, que exime al foro sentenciador de especificar los hechos probados y consignar separadamente las conclusiones de derecho.

En segundo lugar, al carecer de determinaciones de hechos y conclusiones de derecho este tribunal no tiene un cuadro fáctico claro a partir del cual pueda entender de que se nutrió la conciencia judicial del foro primario para dictar la sentencia.<sup>9</sup> Esto torna nuestra tarea de revisión judicial en una de naturaleza especulativa.

---

<sup>7</sup> *Andino v. Topeka*, 142 DPR 933, 935 (1997); *Torres García v. Dávila Díaz y otros*, 140 DPR 83, 86 (1996).

<sup>8</sup> *Id.*

<sup>9</sup> *Andino v. Topeka*, *supra*, pág. 935; *Torres García v. Dávila Díaz y otros*, *supra*, pág. 86.

**-IV-**

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca el dictamen apelado y devolvemos el caso al foro primario para que emita, conforme a la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, determinaciones de hechos y consigne conclusiones de derecho.

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