

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

ANA VICTORIA VIDAL
FERNÁNDEZ Y OTROS

Apelados

v.

JANISKA RODRÍGUEZ
LÓPEZ

Apelante

KLAN202201044

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

Caso número:
SJ2022CV10497

Sobre:
Desahucio en
Precario

Panel integrado por su presidenta, la juez Domínguez Irizarry, la juez Rivera Marchand y la juez Aldebol Mora.

Aldebol Mora, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de febrero de 2023.

Comparece ante este foro la Sra. Janiska I. Rodríguez López (señora Rodríguez López o apelante) y nos solicita que revisemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia (TPI) el 14 de diciembre de 2022, notificada el 15 de diciembre de 2022. Mediante la misma, el foro primario declaró *Ha Lugar* la demanda de desahucio incoada en su contra por Ana Victoria Vidal Fernández y José Raúl Vidal Fernández (apelados).

I

El 1^{ro.} de diciembre de 2022 los apelados presentaron una demanda por desahucio en precario contra la señora Rodríguez López. En la misma alegaron, que la apelante detentaba la posesión del apartamento 424 Ave. Ponce de León 670, del Condominio Caribbean Tower sito en San Juan, sin un contrato de arrendamiento que le concediera derecho alguno sobre la propiedad. Alegaron, que dicho apartamento pertenecía a los apelados en común proindiviso. Adujeron, que en varias ocasiones se le solicitó a la señora Rodríguez López el desalojo de la propiedad, en vista de que interesaban utilizarla para fines personales pero que la apelante se había

rehusado a abandonar la misma, causándole un perjuicio a los apelados. Así, en vista de que interesaban recuperar la posesión del inmueble, solicitaron al TPI que ordenara el desalojo de la apelante mediante el procedimiento especial de desahucio al amparo del Artículo 620, del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA, secs.2821, *et seq.*

Por su parte, el 8 de diciembre de 2022, la apelante presentó su contestación a la demanda. En su pliego, sostuvo que su posesión no era en precario, toda vez que estuvo pagando las rentas por concepto del arrendamiento pactado, las cuales fueron aceptadas por los apelados. A su vez, añadió que el 25 de abril de 2022 otorgó con los apelados un contrato de opción de compra mediante el cual los apelados se comprometieron a vender la propiedad objeto de la causa de acción por la suma de \$135,000.00 a ejercerse dentro de un término de 210 días. La apelante sostuvo que los apelados se negaron a cumplir con lo pactado y que, ante dicho incumplimiento, el 22 de noviembre de 2022, incoó una demanda contra estos solicitando el cumplimiento específico del contrato de opción de compra y daños.¹ En su alegación responsiva, la apelante admitió que el 27 de septiembre de 2022, se le solicitó la entrega de la propiedad, la cual reclamó como su residencia principal.

Así las cosas, el 9 de diciembre de 2022 se celebró la vista de desahucio. Escuchada la prueba y los argumentos de las partes, el TPI realizó las siguientes determinaciones de hechos:

1. Que doña Ana Victoria Vidal Fernández y su hermano don José Raúl Vidal Fernández son dueños de una propiedad localizada en el Condominio Caribbean Towers 670, Ave. Ponce de León, Apt. 424 en la Ciudad de San Juan, Puerto Rico.
2. Que dicha propiedad es un inmueble parte de la herencia de sus padres don José Raúl Vidal Cepera y doña Ana Fernández Perea y los demandantes son los únicos y universales herederos de sus padres conforme a la Declaratoria de Herederos, casos KJV03-0079 y KJV2014-0052.
3. Que ambas partes indicaron bajo juramento que los demandantes y la demandada suscribieron un Contrato de Arrendamiento por el término de un año hace alrededor de 15 años. Que luego del vencimiento

¹ Caso civil núm. SJ2022CV10255 (807).

- del contrato, nunca más volvieron a firmar contrato de arrendamiento.
4. La parte demandante le solicitó a la parte demandada que necesitaba la propiedad para fines personales y desalojara la misma.
 5. Que el 25 de abril de 2022, las partes otorgaron un contrato de opción de compra y venta. Dicho contrato venció el 22 de noviembre de 2022.
 6. La parte demandada ha continuado realizando los pagos mensuales de \$900.00 de cánones de arrendamiento. El último pago correspondía al mes de noviembre de 2022.
 7. La parte demandada reconoció que la parte demandante le ha informado que no interes[a] renovar el contrato de arrendamiento y que desalojara la propiedad.
 8. Del testimonio de ambas partes surge claramente que al momento de la vista no existe contrato de arrendamiento alguno entre las partes.

El foro primario concluyó que, conforme a la prueba desfilada, los apelados eran titulares del inmueble objeto de controversia y que, al momento de la presentación de la reclamación, no existía un contrato vigente de arrendamiento. Además, subrayó que los apelados le habían informado a la apelante su intención de no renovar el contrato y su interés en cuanto a que desalojara la propiedad. A esos efectos, determinó que la aquí apelante no contaba con un derecho a la posesión sobre el inmueble. Así, declaró *Con Lugar* la demanda de desahucio y le otorgó a la apelante un plazo de cinco (5) días para que desalojara el inmueble. El TPI, fijó una fianza en apelación de \$900.00, la cual fue prestada.

Inconforme con dicha determinación, el 20 de diciembre de 2022 la apelante comparece ante nos y formula los siguientes señalamientos de error:

Erró el TPI al dictar sentencia de desahucio en precario a pesar de la existencia de un mejor título a favor de la demandada.

Erró el TPI al no permitir la presentación de evidencia sobre incumplimiento del contrato de opción en la vista sumaria de desahucio.

Erró el TPI al no tramitar la solicitud de desahucio en precario como una acción ordinaria ya que existía un real y genuino conflicto de títulos.

Más adelante, el 28 de diciembre de 2022, comparecieron los apelados y presentaron su alegato en oposición a la apelación.

Luego de examinada la totalidad del expediente y con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

II

A

El desahucio es un procedimiento mediante el cual el dueño de una propiedad solicita el lanzamiento de un ocupante que, sin pagar canon o merced alguna, retiene la posesión de hecho del inmueble. *ATPR v. SLG Volmer-Mathieu*, 196 DPR 5, 10 (2016); 32 LPRA sec. 2822. El Código de Enjuiciamiento Civil reglamenta el procedimiento sumario de desahucio, “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”. *Íd.* a la pág. 9; 32 LPRA secs. 2821-2838.

El procedimiento sumario de desahucio persigue únicamente la recuperación de la posesión. Cualquier otra reclamación o causa de acción, como sería un conflicto de título, debe verse en un pleito ordinario. *CRUV v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971); *Martínez v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 193 (1966). Tal conflicto existe cuando el demandado opone un título de dominio que justifique que su posesión no es la de arrendatario, administrador, custodio o precarista. *Martínez v. Dalmau Andrades*, *supra*, a la pág. 194.

“La característica medular de un procedimiento civil sumario es lograr, lo más rápido y económicamente posible, la reivindicación de determinados derechos, reduciendo al mínimo constitucionalmente permisible el elenco de garantías procesales.” *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234 (1992). Esto conlleva la reducción de términos, usualmente jurisdiccionales, y la eliminación de ciertos trámites procesales que extienden y complican el proceso. No obstante, se preservan ciertas garantías imprescindibles, como la necesidad de emplazar al demandado, darle una oportunidad para que conteste la demanda y celebrar una vista en la cual este pueda ofrecer prueba y refutar las alegaciones del demandante.

Al igual que en un procedimiento ordinario, el demandado tiene que alegar cualquier defensa en la contestación a la demanda. 32 LPRA sec. 2826. Algunas defensas reconocidas en procedimientos sumarios de desahucio son que: 1) el título del alegado dueño es nulo o inexistente; 2) el demandante no practicó el ajuste anual de la renta que exige la Sección 8 del *Housing and Community Development Act*, 42 USC sec. 1437 f; 3) el demandado tiene derecho de retención sobre la propiedad por haber realizado reparaciones necesarias con anuencia del arrendatario; y 4) el demandado tiene posesión del inmueble a base de un título distinto al de arrendamiento. *Marín v. Montijo*, 109 DPR 268 (1979); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987); *CRUV v. Román supra*; *Escudero v. Guzmán*, 96 DPR 299 (1968).

Usualmente, el disfrute o la posesión precaria se origina por liberalidad o mera tolerancia, o por abandono o desconocimiento del propietario. *El Pueblo de Puerto Rico v. Giorgetti & Co., Ltd.*, 46 DPR 61 (1934). Un desahucio en precario procede cuando el demandante presenta la acción contra una persona que no ostenta título o derecho alguno sobre el bien. Así, este tipo de desahucio ocurre cuando no existe conflicto de títulos sobre el terreno cuya posesión se reclama y cuando el demandado no posee “derecho o título alguno que justifique su ocupación del terreno ajeno donde enclava la estructura”. *CRUV v. Román*, supra a la pág. 324.

III

En el recurso que nos ocupa, la señora Rodríguez López nos plantea la presunta comisión de tres errores por el Tribunal de Primera Instancia. En su primer error señalado, aduce que incidió el foro primario al dictar sentencia de desahucio en precario, a pesar de la existencia de un mejor título a su favor. Como segundo error, señala que erró el TPI al no permitir la presentación de evidencia sobre incumplimiento del contrato de opción en la vista sumaria de desahucio. En el tercer error planteado, la apelante alega que erró el foro de instancia al no tramitar la solicitud de desahucio en precario como una acción ordinaria, cuando existía un real y genuino

conflicto de título. Por estar íntimamente relacionados, discutiremos el primer y tercer error conjuntamente.

La apelante asevera que no se configuraron los elementos jurídicos para considerar que actuó en precario. Afirmó, que era una arrendataria que ha mantenido la posesión de la propiedad con el consentimiento de los demandantes, toda vez que se han efectuado los pagos en virtud del canon de renta establecido y la aceptación de dichos pagos por parte de los titulares del inmueble. En miras a prevalecer, planteó que existía una controversia sobre la titularidad de las partes, toda vez que había suscrito con los apelados un contrato de opción mediante el cual estos se habían obligado a venderle la propiedad. Así mismo, aseveró que estos incumplieron con lo acordado y por tal motivo, incoó contra estos una acción judicial solicitando el cumplimiento específico del aludido contrato. Al amparo de tales argumentos, razonó que los apelados estaban impedidos de solicitar su desalojo.

Por su parte, los apelados plantearon que la señora Rodríguez López no tenía título alguno toda vez que no tenía un contrato de arrendamiento válido y estaba atrasada en el pago del canon de arrendamiento. Aún más, reiteraron que ya le habían manifestado a la apelante su deseo de recuperar la propiedad para su uso personal, hecho que expresamente la apelante admitió.

Tal y como expresamos, el desahucio es un mecanismo sumario cuya única finalidad es declarar quien tiene mejor derecho a poseer un bien inmueble. De igual forma, establecimos que el desahucio en precario procede cuando el demandante presenta la acción contra una persona que no ostenta título o derecho alguno sobre el bien. Luego de evaluar el caso de autos, coincidimos con que, al momento de la presentación de la reclamación, los apelados eran titulares de la propiedad y no existía un contrato vigente de arrendamiento a favor de la apelante que le concediera el derecho de gozar del uso y disfrute de la propiedad. Mas bien, la prueba revela que las partes no están vinculadas por arrendamiento alguno, puesto

que, según lo demostrado, el contrato que en su día se efectuó venció hace más de catorce (14) años y el último pago que se efectuó se recibió en noviembre de 2022. Por tanto, la apelante no ostentaba mejor título o derecho alguno que justificara la ocupación del inmueble objeto del litigio.

Para sustentar su argumento, la apelante alude a la existencia de un contrato de opción que le otorga un mejor título que el de los apelados. Adviértase, que en este caso a pesar de que se suscribió un contrato de opción de compraventa, al momento de presentar la demanda, el mismo había vencido y los pormenores de dicho contrato estaban siendo ventilados en una acción independiente a la de autos. Colegimos que el TPI razonablemente concluyó, sobre la base de prueba desfilada, que no existía acuerdo alguno entre las partes que impidiese exigir el desalojo de la apelante. Razonamos que, contrario a sus argumentos, el contrato de opción cuya validez se dilucida en otro pleito, no incide sobre la facultad de los apelados de reclamar la tenencia física del inmueble. Este acuerdo de opción no otorga derecho a poseer. Así, ante la ausencia de conflicto de títulos, concluimos que el caso de epígrafe carece de los elementos para convertirlo al proceso ordinario, por lo que no intervendremos en la determinación del foro apelado.

En cuanto al segundo error señalado, la señora Rodríguez López adujo que el TPI no permitió la presentación de la evidencia sobre el incumplimiento de contrato de opción de compraventa antes aludido. En cuanto a dicho señalamiento, nada podemos proveer debido a que no contamos con una transcripción de la prueba oral vertida durante la vista de desahucio que nos coloque en posición de atender su señalamiento. Además, reiteramos que el contrato de opción de compra suscrito entre las partes no concede derecho de posesión, por lo que no incide sobre la validez de la resuelto por el TPI.

En fin, concluimos que procede la confirmación de la sentencia apelada. Como bien razonó el foro primario, conforme a la prueba desfilada no existía acuerdo alguno entre las partes que impidiese exigir el desalojo

de la apelada. Tampoco el expediente nos permite concluir que hubiese errado el TPI al determinar que no surgía ningún hecho que sustentara el derecho de retención de la señora Rodríguez López. Así pues, la prueba sostiene la determinación del TPI a los efectos de que la parte apelante no tiene un derecho a la posesión del inmueble y en virtud de esto procedía que se declarara con lugar la demanda de desahucio mediante el procedimiento sumario para el que provee el Artículo 620, del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA, *supra*.

VI

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia* 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