

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VI

ELBA MILAGROS  
BERMÚDEZ

Apelante

v.

EMILIO DE SAN ROMÁN  
HOFSTRA

Apelado

KLAN202300217

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

Caso número:  
SJ2022CV08877

Sobre:  
Desahucio en  
Precario

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, los jueces Bonilla Ortiz y Pagán Ocasio.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 4 de abril de 2023.

Comparece la Sra. Elba Milagros Bermúdez Guadalupe (señora Bermúdez Guadalupe o la apelante) y solicita la revocación de la Sentencia sobre Desahucio en Precario, emitida el 1 de marzo de 2023, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI o foro primario), notificada el 6 de marzo del corriente año. Mediante la referida Sentencia, emitida en un procedimiento sumario de desahucio, el TPI declaró Ha Lugar la Demanda sobre Desahucio en Precario presentada por la señora Bermúdez Guadalupe en contra de su inquilino, el Sr. Emilio De San Román Hofstra (señor De San Román Hofstra o el apelado); ordenó al apelado el desalojo inmediato del Apto. 806 del Edificio Metro Plaza Towers, ubicado en la calle Villamil del Municipio de San Juan; declaró Ha Lugar la Reconvención presentada por el apelado y ordenó a la apelante devolver a este, la suma de

\$20,000.00, recibida por la señora Bermúdez Guadalupe por concepto de contrato de opción a compraventa.

Por los fundamentos que pasamos a exponer, **modificamos la sentencia apelada, en lo referente a la adjudicación de la reconvención presentada por el apelado en el procedimiento sumario de desahucio en precario instado por la señora Bermúdez Guadalupe.**

I

El 10 de octubre de 2022, la señora Bermúdez Guadalupe presentó Demanda de Desahucio en precario en contra del señor De San Román Hofstra. En síntesis, la señora Bermúdez Guadalupe alegó que es titular del Apt.806 del edificio Metro laza, ubicado en el núm. 305 de la calle Villamil del Municipio de San Juan; que arrendó dicho inmueble al señor De San Román Hofstra desde el 20 de diciembre de 2017; que le solicitó el desalojo de la propiedad y que el apelado se negó a desalojar.

Por su parte, el señor De San Román Hofstra presentó *Contestación a Demanda y Reconvención*. En ajustada síntesis, el apelado alegó que tenía derecho a retener el inmueble, toda vez que la apelante incumplió con el contrato de opción a compra que tenían las partes, al negarse a venderle el inmueble según pactado. Respecto a la opción de compraventa, el señor De San Román Hofstra alegó que para el año 2018 la señora Bermúdez Guadalupe acordó verbalmente venderle el inmueble arrendado por la suma de \$296,000.00, pero que esta no estuvo disponible para suscribir el acuerdo; que en el año 2021 volvió a acordar verbalmente con la apelante la compra del apartamento, esta vez por la suma de \$375,000.00 y que la apelante tampoco estuvo disponible para suscribir el segundo acuerdo de compraventa. Asimismo, el apelado alegó que varios meses después la apelante

ofreció venderle el inmueble por \$513.000.00 y que aceptó esta nueva oferta.

En esencia, el señor De San Román Hofstra alegó en la *Reconvención* **que las partes firmaron el primer contrato de opción a compra en enero de 2022; que en ese momento entregó a la señora Bermúdez Guadalupe la suma de \$10,000.00 a ser acreditado al precio de venta; y que en abril de 2022 acordaron extender el contrato de opción a compra con un segundo contrato y depósito adicional por la suma de \$ 10,000.00 a ser acreditado al precio de venta.**

El apelado reclamó en la *Contestación a Demanda y Reconvención* **que le asistía el derecho de retención y que en la alternativa procedía la devolución de la suma \$20,000.00, entregada a la señora Bermúdez Guadalupe por concepto de depósito de la opción.**

El señor De San Román Hofstra solicitó al foro primario la imposición de una fianza de no residente a la señora Bermúdez Guadalupe, pues esta reside en el estado de Florida. El **4 de diciembre de 2022**, el apelado presentó ante el TPI ***Moción Solicitando Conversión al Procedimiento Sumario***<sup>1</sup>. Allí expuso que el caso tiene múltiples controversias y defensas afirmativas que requieren un descubrimiento de prueba más amplio, tales como el incumplimiento de contrato de la señora Bermúdez Guadalupe, el cobro de dinero del señor De San Román Hofstra y su derecho a la retención del inmueble. Asimismo, el apelado señaló en la ***Moción Solicitando Conversión al Procedimiento Sumario*** que habían asuntos de credibilidad que debían adjudicarse en un procedimiento ordinario, después de que

---

<sup>1</sup> Véase Apéndice 7 de la Apelación.

las partes tuvieran oportunidad de tomar deposiciones y de enviar interrogatorios en igualdad de condiciones, para así estar en posición de impugnar adecuadamente los asuntos de credibilidad en un juicio en su fondo.

El 6 de diciembre de 2022, el TPI celebró vista y en esa fecha el foro primario emitió *Resolución*, en la que declaró Ha Lugar la solicitud imposición de una fianza de no residente a la señora Bermúdez Guadalupe; autorizó un breve descubrimiento de prueba; señaló el juicio en su Fondo para comenzar el 13 de enero de 2023 y **declaró No Ha Lugar la solicitud del señor De San Román Hofstra para la conversión del procedimiento sumario a ordinario.**<sup>2</sup>

El 11 de enero de 2023, la señora Bermúdez Guadalupe presentó *Réplica a Reconvención* en la que negó la existencia de un acuerdo de compraventa por un precio menor a \$513,000.00 y como defensas afirmativas alegó temeridad del apelado, enriquecimiento injusto y mala fe.

El 13 de febrero de 2023, se celebró la vista en su fondo. La prueba documental conjunta presentada consistió de lo siguiente: el contrato de opción de compraventa (Exhibit 1), copia de cheques para el depósito de la opción (Exhibit 2), Segundo contrato de opción de compraventa (Exhibit 3), Carta de 28 de agosto de 2022 al señor De San Román Hofstra (Exhibit 4), Carta de 19 de septiembre de 2022 del Bufete David Noriega Rodríguez (Exhibit 5).<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Véase *Resolución* de 6 de diciembre de 2022, Apéndice 11 de la Apelación.

<sup>3</sup> Véase la Sentencia apelada y la Minuta de la Vista celebrada el 13 de febrero de 2023, Apéndice 14 de la Apelación.

La prueba testifical de la señora Bermúdez Guadalupe consistió de su testimonio. Igualmente, la prueba testifical de señor De San Román Hofstra consistió de su testimonio.

Mediante **Sentencia emitida el 1 de marzo de 2023**, notificada el 6 de marzo del año en curso, el TPI **declaró Ha Lugar la Demanda sobre Desahucio presentada por la señora Bermúdez**; ordenó al señor De San Román Hofstra el desalojo inmediato del Apto. 806 del Edificio Metro Plaza Towers. Además, en dicha Sentencia, el foro primario **declaró Ha Lugar la Reconvención presentada por el apelado**; condenó a la apelante devolver a este la cantidad de \$20,000.00 por concepto de depósito de opción y le impuso a la señora Bermúdez Guadalupe el pago de \$2,000 por concepto de honorarios de abogado, así como el pago de las costas. En dicha Sentencia el foro primario advirtió a las partes sobre el término cinco días dispuesto por ley para presentar apelación y fijó para ello una fianza de \$5,000.00. 32 LPRC secs. 2831 y 2832

Inconforme, el 13 de marzo de 2023, la señora Bermúdez presentó Apelación ante este Tribunal de Apelaciones y señala la comisión de los siguientes errores por parte del foro primario:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ATENDER LA RECONVENCIÓN PRESENTADA POR LA PARTE APELADA DENTRO DEL MISMO PLEITO INSTADO BAJO EL TRÁMITE SUMARIO DISPUESTO POR LA LEY 129-07.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE LA PARTE APELANTE INCUMPLIÓ CON SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES Y QUE PROCEDE LA DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DADO CON LA OPCIÓN.

TERCER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL IMPONER EL PAGO DE HONORARIOS DE ABOGADOS Y GASTOS DE LITIGIO A LA PARTE APELANTE, TODA VEZ QUE EL TRIBUNAL LE CONCEDIÓ EL REMEDIO SOLICITADO EN EL PLEITO DE DESAHUCIO Y DE QUE NO INCURRIÓ EN TEMERIDAD

El 16 de marzo de 2023, emitimos *Resolución*, notificada inmediatamente, en la que ordenamos a la apelante acreditar el cumplimiento con el pago del monto de la fianza fijada por el foro primario, en o antes del viernes 17 de marzo de 2023. La señora Bermúdez Guadalupe compareció oportunamente mediante *Moción sobre Resolución* presentada el 17 de marzo de 2023 y sostiene que no le es de aplicación el requisito jurisdiccional de prestación de la fianza que establece el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento, 32 LPRA sec. 2832, toda vez que en el pleito de desahucio no figuró como demandada sino como demandante.<sup>4</sup>

Así las cosas, el 20 de marzo de 2023, concedimos término de 5 días al apelado para presentar su oposición.

El 28 de marzo de 2023, el señor De San Román Hofstra compareció ante nos mediante *Alegato en Oposición a Recurso de Apelación*. En esencia, el apelado sostiene que durante el procedimiento ante el foro primario, particularmente en la vista celebrada el 6 de diciembre de 2022, la señora Betancourt Guadalupe argumentó en contra de la conversión de las controversias al procedimiento ordinario. Señala además, que en su *Réplica a Reconvención*, la apelante reconoció haber aceptado y cobrado del apelado un total de \$20,000.00 en concepto de depósito por la extensión del contrato de opción. Finalmente el apelado arguye que a la vista en su fondo celebrada el 13 de febrero de 2023 ambas partes presentaron prueba sobre sus respectivas alegaciones y el foro primario permitió el contrainterrogatorio de los testigos que declararon en el procedimiento.

---

<sup>4</sup> La apelante figura como demandada en la Reconvención presentada por el señor De San Román Hofstra. En la acción de desahucio en precario la señora Bermúdez Guadalupe figura como demandante.

## II

## A.

El Código de Enjuiciamiento Civil regula el procedimiento a seguir para instar una acción de desahucio. 32 LPRC sec. 2821 *et seq.* El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuyo propósito principal "...es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna *Autoridad de Tierras v. Volmar Figueroa*, 196 DPR 5 (2016), Véase, además, *Fernández & Hno. V. Pérez*, 79 DPR 244 (1956).

El Art. 620 del del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRC sec. 2821, establece que "[t]ienen acción para promover el juicio de desahucio los dueños de la finca, los usufructuarios y cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla, y sus causahabientes." El Artículo 621 del Código de Enjuiciamiento Civil dispone que: "Procederá el desahucio contra los 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". 32 LPRC sec. 2822.

El objetivo de esta acción especial es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna. *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244 (1956). El único pronunciamiento en la sentencia de desahucio es si se puede o no ordenar el desalojo. *Fernández & Hno. v. Pérez*, *supra* a la pág. 247.

Le corresponde a la parte demandante demostrar que ostenta justo título sobre la propiedad. “En ausencia absoluta de título por parte del demandante en desahucio, su pleito no puede prosperar. A él incumbe probar sus alegaciones, no pudiendo en ningún caso descansar en la debilidad o falta de título del demandado para sostener su acción”. *De León v. Pérez*, 54 DPR 215 (1939).

El procedimiento sumario de desahucio “...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”. *Autoridad de Tierras v. Volmar Figueroa*, supra; *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 749 (1987). Tal proceder sumario ha permitido limitar y acortar ciertos términos y prescindir de ciertos trámites comunes al proceso ordinario, sin que ello conlleve suprimir o menoscabar la oportunidad del demandado de ejercer con efectividad sus defensas durante el litigio. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 749-750 (1987); *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241-245 (1992). 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).

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*, 100 DPR 318, (1971) 324. Ahora bien, si en un procedimiento de desahucio el demandado presenta prueba suficiente para demostrar que tiene derecho a ocupar el inmueble y posee algún título igual o mejor que el demandante sobre éste surge un conflicto de título que hace improcedente la acción de desahucio. *CRUV v. Román*, supra a la pág. 322. Véase, además, *Escudero v. Mulero*, 63 DPR 574 (1944). En reiteradas ocasiones nuestro Máximo Tribunal ha expresado "...que los conflictos de título no pueden dilucidarse en el juicio de desahucio por ser éste uno de carácter sumario en que únicamente se trata de recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ella." *CRUV v. Román*, supra, pág. 321; *Negrón v. Corujo*, 67 DPR 398 (1947); *Escudero v. Mulero*, supra. Ante tales circunstancias, la controversia debe ser dilucidada en juicio plenario. Íd. *González v. Colón*, 49 DPR 557 (1936); *Laureano v. Díaz*, 48 DPR 705 (1935); *Brunet v. Corte*, 45 DPR 901 (1933).

Por lo general, este conflicto se presenta entre partes que disputan el título de cierto terreno. Véase, entre otros, *CRUV v. Román*, supra, pág. 322; *Laureano v. Díaz*, ante. Sin embargo,

este conflicto también puede presentarse en situaciones en las que el demandado ocupa una estructura de vivienda que presuntamente le pertenece y radica en el terreno de la parte demandante. *CRUV v. Román, supra*, pág. 322. Sobre esta última existen dos modalidades. La primera de éstas, cuando se ha creado algún derecho o título a favor del ocupante de la estructura que amerita se le considere constructor o poseedor de buena fe. *Íd.* En dicho caso, debe existir algún tipo de autorización del dueño del terreno que le confiera al demandado o a sus antecesores el derecho aparente a ocupar la vivienda y que por lo tanto de lugar a la presunción de buena fe. *CRUV v. Román, supra*, pág. 324. El propietario del terreno tendría derecho a hacer suya la estructura, previo el pago al dueño de ésta del costo de los materiales y de la mano de obra o del costo de reproducción al momento en que ejercitare su derecho, o a obligar a los que construyeron a pagar el precio del terreno. *Íd.*, págs. 322-323. Véase, además, Código Civil, 1930, Arts. 293, 297, 31 LPRC secs. 1146, 1164. Este derecho, concedido al dueño del terreno, podrá ejercerlo mediante una acción accesoria contra el poseedor de buena fe. *Íd.*, págs. 322, 323. Véase, además, Código Civil, 1930, Arts. 287, 31 LPRC secs. 1131. En tales circunstancias, no procedería la acción sumaria de desahucio y habría que atender el conflicto de título en un juicio plenario. *Íd.*, pág. 323.

En *Jiménez v. Reyes*, 146 DPR 657, 663-664 (1998), a pesar de que en el caso no un había conflicto de título que ameritara la tramitación del desahucio mediante un procedimiento ordinario, el Tribunal Supremo devolvió el caso al foro primario para que dicho foro celebrara una vista plenaria y dilucidara conforme a la prueba ofrecida si la demandada peticionaria era o no poseedora de buena fe. Ello para que pudiera determinarse si dicha parte

tenía un derecho a retener la posesión del inmueble hasta que se le compensara por las mejoras que alegó que había hecho. *Id.*

En *Lemar v. Vargas Rosado*, 130 DPR 203 (1992), en una demanda de desahucio en precario en la que la parte demandada reconvinó, el Tribunal Supremo aunque no había un conflicto de título, revocó al Tribunal de Primera Instancia y ordenó la conversión del procedimiento a uno ordinario. Sobre esos extremos el Tribunal Supremo concluyó lo siguiente:

**Estamos de acuerdo con la parte demandada en que para resolver el presente caso el tribunal tendrá que pasar juicio sobre varias complejas controversias que no son susceptibles de ventilarse en un procedimiento sumario.** En su día el foro de instancia tendrá que oír prueba y pasar juicio sobre las alegaciones del demandado de que posee un contrato de arrendamiento válido y que le es aplicable el Art. 12 de la *Ley de Alquileres Razonables, supra*, y sobre las alegaciones de la parte demandante de que se trata de un elemento común general de una propiedad sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal, no susceptible de utilización privada. (Énfasis suplido)

*Lemar v. Vargas Rosado, supra, págs. 209-210*

B.

El contrato o pacto de opción de compraventa se trata de un contrato que ha sido definido por la jurisprudencia como, “[...] un contrato consensual, mediante el cual una parte (promitente) le concede a otra (optante) el derecho exclusivo a decidir de manera unilateral si comprará determinado bien inmueble que le pertenece al promitente. Esta facultad tendrá que ejercitarse dentro de un periodo de tiempo definido por las partes, y tanto el promitente como el optante se beneficiarán del negocio”. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 722 (2001). Esencialmente, el contrato de opción de compra es un contrato preparatorio dirigido al eventual otorgamiento de un contrato de compra y venta. El mismo se distingue por los siguientes elementos esenciales: (1) se concede al optante la facultad de

decidir unilateralmente si celebrará el contrato principal (de compraventa) sin obligación por parte de éste; (2) dicha concesión tiene carácter de exclusividad; (3) se establece un plazo para ejercitar la opción, y (4) no existe otra condición que no sea la voluntad del optante.<sup>5</sup> No obstante, a pesar de que el contrato de opción se trata de un contrato consensual, la opción de compra es un contrato unilateral, debido a que el optante no está obligado a comprar, contrario al caso del promitente que sí está obligado a venderle al primero, si aquel lo decide.<sup>6</sup>

Ahora bien, sobre la posibilidad de obligarle a transferir su propiedad a otro particular sólo puede hablarse cuando ha habido acuerdo sobre la cosa y el precio. Por otro lado, cuando lo único que se ha acordado es la venta, sin más, ni siquiera el juicio imparcial de un juez respecto al valor en el mercado del bien en controversia puede sustituir la prerrogativa dominical de fijar el precio y establecer los términos de la enajenación, prerrogativa que, en este sistema, solo le compete al dueño.<sup>7</sup> Por su parte, cabe señalar que:

En la opción se da un proceso negocial en donde el consentimiento hacia la obligación surge, como en todo contrato, en virtud del intercambio de manifestaciones recepticias. La voluntad se forja a base de un proceso de negociación. No se trata de manifestación unilateral de voluntad, porque las obligaciones que surgen del pacto de opción son el resultado de un proceso de negociación entre el concedente y el optante, proceso que no se da en las obligaciones cuya fuente es la mencionada manifestación unilateral de voluntad.<sup>8</sup>

El contrato de opción de compra tiene que definir la oferta que habrá de mantenerse vigente con todos los elementos de una oferta final y completa del contrato de compraventa. Dicho de otro

---

<sup>5</sup> *Íd.* a la pág. 722.

<sup>6</sup> *Íd.*

<sup>7</sup> Michel J. Godreau, *La opción de compra en Puerto Rico*, 53 Rev. Jur. UPR 569 (1984) a la pág. 569.

<sup>8</sup> *Íd.* a la pág. 578.

modo, para que estemos ante un verdadero pacto de opción, no pueden quedar por negociar términos o condiciones del contrato de compraventa que sean de importancia para las partes.<sup>9</sup> Dentro de este marco, “[r]especto al precio de la finca, que es el que importa desde el punto del contenido de la oferta, tiene que tratarse de un precio en metálico, porque se trata de una oferta de venta, no de permuta. Además, aplican aquí los principios de las obligaciones respecto a los requisitos de la prestación, en particular, el de la determinabilidad de la misma. No será necesario que el precio de venta esté exactamente determinado, siempre y cuando su determinación final no requiera un nuevo proceso de negociación.<sup>10</sup>

### C.

Respecto a los honorarios de abogado, la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 44.1, faculta a los tribunales para imponer honorarios de abogados cuando una parte hubiese actuado temerariamente.

La Regla 44.1, *supra*, no define qué constituye conducta temeraria o frívola, pero el Tribunal Supremo ha expresado que la temeridad es una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia. *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486 (2005); *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764 (2001); *Oliveras, Inc. v. Universal Ins. Co.*, 141 DPR 900 (1996).

El Tribunal Supremo ha expresado que conducta temeraria es el hecho de que una parte haga necesario un pleito que pudo evitarse o interponga pleitos frívolos y así obligue a la otra parte a incurrir en gastos innecesarios. *Torres Montalvo v. Gobernador*

---

<sup>9</sup> *Íd.* a la pág. 596.

<sup>10</sup> *Íd.* a la pág. 597.

*ELA*, 194 DPR 760 (2016); *P.R. Oil v. Dayco, supra*; *Domínguez v. GA Life*, 157 DPR 690 (2002); *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR 695 (1999).

Como se sabe, la imposición de honorarios de abogado por temeridad busca establecer una penalidad al litigante perdidoso que instó un pleito frívolo y debido a ello fuerza a la otra parte a incurrir en gastos y trabajo innecesarios, o a la parte que extendió excesivamente un pleito ya incoado. Por consiguiente, ésta busca disuadir la litigación innecesaria. *ELA v. Ojo de Agua Development*, 205 DPR 502 (2020); *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267, 335 (1998); *Jarra Corp. v. Axxis Corp., supra*, a la pág. 779; *Corpak, Art Printing v. Ramallo Brothers*, 125 DPR 724, 737 (1990); *Elba A.B.M. v. U.P.R.*, 125 DPR 294, 329 (1990).

### III

Como primer señalamiento de error la apelante sostiene que incidió el foro primario al atender la reconvención presentada por el señor De San Román Hofstra dentro del mismo pleito sumario de desahucio, dispuesto por la Ley Núm. 129-07.

Como cuestión de umbral, es preciso destacar que el alegado contrato de opción de compraventa entre las partes no concede derecho de posesión sobre el inmueble objeto de la acción de desahucio en precario instado por la apelante, por lo que la existencia de un contrato de opción de compraventa de por sí, no incide sobre la validez de la resuelto por el foro primario en cuanto a su determinación de declarar ha lugar la acción de desahucio en precario. Además, el apelado, no cuestiona que se mantuvo ocupando el inmueble.

Ahora bien, las alegaciones del apelado en la Reconvención, referente a su alegado derecho de retención del inmueble, se basa únicamente en la existencia de un contrato de opción de

compraventa en el que este dio una contraprestación a la apelante por ese concepto. Para resolver las alegaciones del señor De San Román Hofstra en el presente caso el tribunal tenía que pasar juicio sobre varias controversias planteadas por el apelado en su Reconvención, que no son susceptibles de ventilarse en un procedimiento sumario de desahucio en precario. Particularmente aquellas referente a los términos de contrato de opción de compraventa y sus extensiones, así como en torno al monto de la opción, las negociaciones en cuanto a la extensión del término para el ejercicio de la opción, las intenciones de las partes y las alegaciones de incumplimiento de contrato y mala fe realizadas por el apelado en la Reconvención. La determinación del TPI en lo referente a que la apelante incumplió con sus obligaciones contractuales en el contrato de opción de compraventa y que procedía la devolución del depósito dado por el apelado, **no son controversias susceptibles de ventilarse en un procedimiento sumario de desahucio en precario.** Los procesos de desahucio se centran únicamente en recobrar la posesión del inmueble, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente. *Acosta et al. v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 DPR 984, 989 (2012);

Asimismo, incidió el foro primario al concluir que por los hechos alegados por el apelado en la reconvención, procedía la imposición de honorarios de abogado a la apelante, **cuando ésta prevaleció en la acción de desahucio en precario adjudicado sumariamente por el foro primario** y la reconvención, en la que el apelado alegó incumplimiento de contrato por parte de la apelante, procedía adjudicarse en un procedimiento ordinario.

## IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia modificamos la Sentencia apelada a los únicos efectos de revocar la adjudicación de la Reconvención realizada por el TPI en el procedimiento sumario de desahucio. En consecuencia, se devuelve el caso al foro primario para que la reconvención se atienda en un procedimiento ordinario luego de que las partes lleven a cabo el descubrimiento de prueba.

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