

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

MEDICAL CENTER PARKING  
& ASSOCIATES, LTD

Apelante

v.

EL CAFECITO, INC.

Apelado

KLAN202300303

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

Caso Núm.  
SJ2023CV00874

Sobre:  
Desahucio y Cobro  
de Dinero

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

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de junio de 2023.

I.

El 11 de noviembre de 2010, Medical Center Parking Associates, LTD (MCP), arrendó a El Cafecito, Inc. (El Cafecito), un local de 2,500 pies cuadrados ubicado en la Plaza Central del Centro Médico en San Juan.

El 30 de enero de 2023, MCP instó *Demanda* en desahucio y cobro de dinero bajo el trámite sumario provisto por el Capítulo 233 del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico.<sup>1</sup> Alegó, que, El Cafecito adeuda la cantidad de \$425,642.49, por lo que pidió al Tribunal de Primera Instancia, que le ordenara desalojar del local. Solicitó también el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, más los intereses y penalidades estipulados en el contrato de arrendamiento.

El 8 de febrero de 2023, El Cafecito presentó *Moción en Solicitud de Conversión del Procedimiento Sumario al Procedimiento Ordinario*. Alegó que las partes reconocían el carácter inejecutable de la acreencia, por virtud de los acuerdos de compensación de

---

<sup>1</sup> 32 LPRA §§ 2821 *et seq.*

créditos habidos. El mismo día, MCP instó *Oposición* a la petición de conversión al trámite ordinario. Adujo que el trámite sumario era suficiente para atender las alegaciones de El Cafecito, pero sugirió que el Tribunal de Primera Instancia reservara su determinación hasta después de la vista señalada para el 28 de marzo de 2023.

El 9 de febrero de 2023, mediante *Resolución*, el Tribunal de Primera Instancia declaró “No Ha Lugar” la petición de conversión a trámite ordinario presentada por El Cafecito. Además, le advirtió al demandado que no admitiría otra prueba que no fuera la del recibo o cualquier otro documento en que constara haberse hecho el pago, que, según alegado en la *Demanda*, no se había realizado.

Celebrado el juicio el 28 de marzo de 2023, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Sentencia* el 3 de abril de 2023, declarando “No Ha Lugar” la *Demanda*.<sup>2</sup> Concluyó que no se presentaron testimonios ni documentos que permitieran corroborar y adjudicar, por preponderancia de la prueba, la existencia de la deuda alegada, ni que fuera cierta, líquida y exigible. Insatisfecho, el 12 de abril de 2023, MCP acudió ante nos mediante *Apelación*. Plantea:

**Abusó de su discreción el TPI al fundamentar su sentencia en evidencia testifical ajena a la permitida en un trámite sumario conforme al Artículo 628 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA § 2829, jurisprudencia aplicable y en contravención de su propia Resolución del 9 de febrero de 2023.**

En respuesta, el 26 de mayo de 2023, El Cafecito presentó contestación a la *Apelación*.

## II.

El Código de Enjuiciamiento Civil, rector de la acción de desahucio,<sup>3</sup> establece en su Art. 620,<sup>4</sup> que los dueños de una

---

<sup>2</sup> En el Juicio el Foro sentenciador contó con, el testimonio del Sr. Kevin Ortiz Santiago, testigo de MCP, y la Sra. Roxanne Sifontes Smith, testigo de El Cafecito. MCP presentó como Exhibit 1 una Resolución Corporativa de MCP y el Contrato de Arrendamiento entre Medical MCP y El Cafecito. Por su parte, El Cafecito presentó como Exhibit 1 una carta del 5 de abril de 2021 de MCP dirigida a El Cafecito. Además, se marcó como identificación de MCP una tabla de cómputos preparada por su representación legal.

<sup>3</sup> 32 LPRA §§ 2821 *et seq.*

<sup>4</sup> *Id.*, § 2821.

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>5</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>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> Debe mantener su naturaleza sumaria, por lo que **su conversión en un procedimiento ordinario descansa en la sana discreción del foro de instancia.**<sup>8</sup>

Sin embargo, 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>9</sup> Tal normativa no es inflexible ni mucho menos, absoluta. En *C.R.U.V. v. Román*,<sup>10</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. Tal conflicto, hemos resuelto, debe ser dilucidado en el juicio declarativo correspondiente;** pero no debemos extender este principio a casos en que no hay posibilidad de título en favor de la parte demandada.<sup>11</sup>

Por último, resulta pertinente señalar que:

[S]ólo puede existir el conflicto de título cuando el demandado opone un título de dominio que tienda a justificar que la posesión en que se halla no es la de

<sup>5</sup> Íd.

<sup>6</sup> Íd., § 2822.

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

<sup>8</sup> Íd., pág. 241. Énfasis nuestro.

<sup>9</sup> *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971).

<sup>10</sup> Íd.

<sup>11</sup> Íd. Citas omitidas. Énfasis nuestro.

arrendatario, administrador, custodio del inmueble o lo disfrute en concepto de precarista, es decir, sin título, por tolerancia del dueño y sin satisfacer renta o merced alguna.<sup>12</sup>

Así, **una mera alegación de título por parte del demandado, desprovista de prueba, es insuficiente para derrotar la acción de desahucio.**<sup>13</sup>

Igualmente, relevante al caso de marras, el Art. 627 del Código de Enjuiciamiento Civil dispone que cuando la demanda se **fundamente en la falta de pago del canon o precio convenido en un contrato, no se admitirá otra prueba que la del recibo o cualquier otro documento que conste haberse verificado el pago.**<sup>14</sup> Al respecto, en *Mora Development Corp. v. González de Sandín*,<sup>15</sup> el Tribunal Supremo de Puerto Rico, haciendo alusión a sus pronunciamientos en *Más et al. v. Borinquen Sugar Co.*,<sup>16</sup> y citando a varios reputados tratadistas, explicó:

Un examen de la doctrina consagrada en torno al Art. 1579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil española, norma concordante en lo pertinente y fuente de nuestro actual Art. 628, demuestra que el criterio de defensas limitadas, tal y como dijimos en *Más et al. v. Borinquen Sugar Co.*, supra, nunca tuvo a los ojos del juez un carácter absoluto. El procesalista español Prieto-Castro se ha referido recientemente a la limitación como ‘innecesaria e imprudente y que puede ser injusta en muchos casos’. Tratado de Derecho Procesal Civil, 2da ed., Pamplona, Ed. Aranzadi, 1985, T. II, pág. 50.

**Por ejemplo, en ausencia de un precio cierto y determinado que pueda servir de apoyo a la acción de desahucio, ésta no procede.** (Sentencias de 19 de junio de 1944 y 14 de mayo de 1955 del Tribunal Supremo español.) F. Lucas Fernández, Comentarios al Código Civil y compilaciones forales, Madrid, Ed. Rev. Der. Priv., 1980, T. XX, Vol. 1, pág. 478.

Manresa sostiene una opinión parecida en ocasión de comentar la sentencia de 25 de noviembre de 1940: “... [C]uando el desahucio se promueve por falta de pago, ha de partir de la existencia de un precio cierto y determinado que resulte, de modo claro de las cláusulas del contrato de arrendamiento, lo que no sucede cuando las partes discrepan acerca de la

<sup>12</sup> *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 194 (1966), citando a *Cruz v. Sanz*, 67 DPR 173, 175 (1947).

<sup>13</sup> Íd. Énfasis nuestro.

<sup>14</sup> 32 LPRA § 2829. Véase, también: *Campos v. Tribunal Superior*, 75 DPR 370 (1953)

<sup>15</sup> 118 DPR 733, 741 (1987).

<sup>16</sup> 18 DPR 304 (1912).

cuantía de la condonación o rebaja que deba descontarse del precio convenido, en atención a los hechos acaecidos y preceptos legales que estiman referentes al caso, tema que habrá de ser resuelto en el juicio declarativo correspondiente”.<sup>17</sup>

### III.

En el caso de marras, MCP cuestiona que el Tribunal de Primera Instancia utilizara prueba -testifical-, no permitida en un trámite sumario, para declarar No Ha Lugar la *Demanda* de desahucio. No tiene razón. Veamos por qué.

Ciertamente, el Art. 627 del Código de Enjuiciamiento Civil y su jurisprudencia interpretativa, prohíben que, como parte del procedimiento sumario de desahucio al cual se ha unido la reclamación de cobro de dinero, la parte demandada presente y el Tribunal de Primera Instancia considere prueba que no sea aquella dirigida a establecer que el pago que se alega no se ha hecho, en efecto, sí se realizó. No obstante, esta norma no es absoluta, pues, en casos donde no se demuestra un precio cierto y determinado que pueda servir de apoyo a la acción de desahucio, ésta no procede.

MCP, como demandante y promovente de la acción de desahucio y cobro de dinero, tenía el peso de presentar la prueba en apoyo de sus alegaciones, incluyendo, la alegada existencia de una deuda vencida, líquida y exigible para que procediera el desahucio y el cobro de dinero reclamado. Sin embargo, falló en probar que la deuda alegada era líquida, estaba vencida y era exigible.

A través de sus testigos no pudo precisar la fecha exacta en que comenzó el incumplimiento de las rentas ni las cantidades exactas que alegó se adeudaban en rentas, penalidades e intereses. Su insatisfacción se basa en que, la *Sentencia* emitida por el Foro *a quo* utilizó entre sus fundamentos el testimonio vertido por la representante de la parte demandada-apelada a los efectos de que,

---

<sup>17</sup> Manresa, op. cit., T. X(2), pág. 260. Énfasis nuestro.

según ella, “existe un acuerdo verbal entre las partes para compensar . . . cualquier reclamación mutua”.

De nuevo, aun excluyendo dicha prueba, la base principal de la *Sentencia* estribó en que la demandante no cumplió con su peso de probar que la deuda alegada era líquida, vencida y exigible. Si, por el contrario, partimos de la premisa de que el Foro recurrido utilizó el testimonio de la parte demandada sobre cierto acuerdo verbal de compensación, ello tampoco constituyó error. Como hemos indicado, el demandado puede ofrecer prueba tendente a demostrar la iliquidez, no vigencia y falta de exigibilidad de la deuda en la que se basan las alegaciones de la *Demanda* de desahucio.

#### IV.

Por lo antes expuesto, *confirmamos* la *Sentencia* recurrida.

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