

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

**BLANCA LOURDES
MERCADO VÉLEZ**
DEMANDANTE(S)-APELANTE(S)

v.

**ORLANDO KENT
MERCADO WHITE T/C/P
DR. O. KENT MERCADO;
Y OTROS**
DEMANDADA(S)-APELADA(S)

KLAN202300306

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de **SAN JUAN**

Caso Núm.
**SJ2022CV01614
(802)**

Sobre:
Cobro de Dinero;
Desahucio

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Rivera Pérez.

Barresi Ramos, juez ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 21 de junio de 2023.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones la señora **BLANCA LOURDES MERCADO VÉLEZ** (señora **Mercado Vélez**) mediante *Apelación* instada el 12 de abril de 2023. En su recurso, nos solicita la revisión de una *Sentencia* decretada el 10 de marzo de 2023, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala Superior de San Juan.¹ En dicha *Sentencia*, se declaró no ha lugar la reclamación sobre cobro de dinero. Esto es, se denegó la concesión de ingresos por concepto de renta por la cantidad de \$1,500.00 mensuales ello concerniente al apartamento 1818 sito en el Condominio Condado del Mar en San Juan, Puerto Rico.

Exponemos el trasfondo fáctico y procesal que acompaña a la presente controversia.

¹ Este dictamen judicial fue notificado y archivado en autos el 13 de marzo de 2023. Véase Apéndice de la *Apelación*, págs. 160- 163.

- I -

El día 7 de marzo de 2022, la señora **Mercado Vélez** incoó una *Demanda* sobre desahucio.² En síntesis, la señora **Mercado Vélez** alegó que el señor **Orlando Kent Mercado White** (señor **Mercado White**) ocupó su propiedad en precario desde el año 2019 adeudando la cantidad de mil quinientos dólares (\$1,500.00) mensuales. Luego de haberse acreditado el diligenciamiento del emplazamiento mediante edicto, el foro de instancia le anotó la rebeldía al señor **Mercado White**. El 12 de mayo de 2022, se levantó dicha anotación de rebeldía.

Después, el 19 de mayo de 2022, el señor **Mercado White** presentó su *Contestación a la Demanda* conteniendo una *Reconvención*.³ En dicha *Contestación*, expuso sus defensas afirmativas. El señor **Mercado White** argumentó que junto a su familia poseían el apartamento en controversia; no existía acuerdo alguno sobre pago de renta sobre la propiedad; ocupaban el inmueble desde que su progenitor Don Orlando Arioch Mercado González fuese declarado heredero del causante Luis Rubén Mercado Correa, progenitor de la señora **Mercado Vélez**; y haber invertido una suma considerable en pago de mantenimiento mensual; reparaciones y amueblar. En su *Reconvención*, adujo que desconocían de la existencia de la señora **Mercado Vélez**; transcurrieron cinco (5) años (hasta octubre de 2021) antes de que la señora **Mercado Vélez** impugnara la Declaratoria de Herederos del caso K JV2014-1559;⁴ reclamaron lo que habían invertido en el apartamento; y solicitaron el reembolso de todos los gastos

² Véase Apéndice de la *Apelación*, págs. 1- 3.

³ *Íd.*, págs. 4- 18.

⁴ El causante Orlando Arioch Mercado González fue declarado heredero de Don Luis Rubén Mercado Correa mediante *Resolución* dictada el 10 de septiembre de 2014 en el caso Núm. K JJ2014-21559. Véase Apéndice de la *Apelación*, pág. 39. Posteriormente, la mencionada *Resolución* fue declarada nula mediante *Sentencia* dictada el 21 de octubre de 2021 en el caso Núm. SJ2019CV02709. Véase Apéndice de la *Apelación*, págs. 40- 41.

incurridos en mantenimiento, contribuciones, mejoras, reparaciones y amueblar la propiedad.

El 19 de mayo de 2022, la señora **Mercado Vélez** presentó su *Contestación a Reconvención* exponiendo sus defensas afirmativas.⁵ Arguyó que el señor **Mercado White** no contaba con título alguno sobre la propiedad ni pagaba canon de renta alguna; por lo tanto, procedía un desahucio en precario.

El 8 de junio de 2022, la señora **Mercado Vélez** presentó *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*.⁶ Ante la incomparecencia del señor **Mercado White**, el 30 de junio de 2022, el foro primario determinó *Sentencia Parcial* en la cual declaró ha lugar la solicitud de sentencia sumaria; y en su consecuencia, se declaró con lugar la demanda sobre desahucio; y ordenó la continuación de los procedimientos sobre el cobro de dinero y la reconvención.⁷

Posteriormente, el 19 de agosto de 2022, la señora **Mercado Vélez** presentó una segunda *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*.⁸ El 14 de septiembre de 2022, el señor **Mercado White** presentó su *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*.⁹ Así las cosas, el 21 de septiembre de 2022, el tribunal *a quo* dictó *Sentencia Parcial* en la cual se desestimó la reconvención del señor **Mercado White**; declaró no ha lugar la solicitud de sentencia sumaria sobre cobro de dinero por ausencia de prueba; y consideró que existía controversia sobre: la procedencia de los alegados frutos dejados de percibir por la señora **Mercado Vélez** como parte de la posesión del señor **Mercado White** y la cuantía reclamada.¹⁰

Tiempo después, el 22 de febrero de 2023, ante el reiterado incumplimiento con las órdenes del tribunal, se le anotó la rebeldía al señor **Mercado White** y se señaló audiencia en rebeldía. El 6 de

⁵ Véase Apéndice de la *Apelación*, págs. 19- 21.

⁶ *Íd.*, págs. 30- 41.

⁷ *Íd.*, págs. 44- 46.

⁸ *Íd.*, págs. 58- 66.

⁹ *Íd.*, págs. 88- 91.

¹⁰ *Íd.*, págs. 92- 102.

marzo de 2023, se celebró el juicio en rebeldía mediante videoconferencia.¹¹ El señor **Mercado White** no compareció a pesar de haber sido debidamente citado. Finalmente, el 10 de marzo de 2023, se dictaminó la *Sentencia* apelada.

Insatisfecha, la señora **Mercado Vélez** incoó ante este Tribunal de Apelaciones una *Apelación*. En su escrito, señala el(los) siguiente(s) error(es):

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar no ha lugar reclamación de cobro de dinero bajo el Art. 730 del Código Civil por entender es totalmente especulativa.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar no ha lugar reclamación de cobro de dinero bajo el Art. 730 del Código Civil por entender que es necesario el probar que la parte que ocupa la propiedad de mala fe obtuvo frutos durante la ocupación.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar no ha lugar reclamación de cobro de dinero bajo el Art. 730 del Código Civil por entender que la parte demandante debía probar que de haber tenido la posesión del inmueble lo hubiera rentado.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar no ha lugar reclamación de cobro de dinero bajo el Art. 730 del Código Civil por entender que la parte demandada tenía un título sobre la propiedad, a pesar de que fuera defectuoso.

El 13 de abril de 2023, este foro intermedio decretó *Resolución* en la cual, entre otras cosas, concedió un plazo perentorio de treinta (30) días para presentar su(s) alegato(s) en oposición al recurso. Al día de hoy, el señor **Mercado White** no ha presentado contención alguna.

Evaluated concienzudamente el expediente del caso y sin contar con el beneficio de la comparecencia del señor **Mercado White**, nos encontramos en posición de adjudicar. Presentamos las normas de derecho pertinentes a la(s) controversia(s) planteada(s).

¹¹ Véase Apéndice de la *Apelación*, págs. 106- 107.

- II -

-A-

El desahucio es un procedimiento especial, de naturaleza sumaria, cuya finalidad es recuperar la posesión de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente.¹² Se trata de "uno de los procedimientos más utilizados en nuestro país para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble".¹³

El desahucio no es una de las formas de terminar el arrendamiento, sino un medio de recobrar judicialmente la cosa inmueble arrendada, cuando aquél se acaba por la concurrencia de ciertas causas extintivas. Esta acción tiene un carácter resolutorio del contrato.¹⁴ Corresponde al arrendador hacer la elección del procedimiento para obtener la rescisión del contrato de arrendamiento, ya haciendo uso del trámite sumario de desahucio o el más amplio del juicio ordinario.¹⁵

El *Código de Enjuiciamiento Civil* es el cuerpo legal que enuncia las normas vigentes sobre esta acción. El precitado *Código*, en su Artículo 630, dispone que los dueños de una finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro con derecho a disfrutar la finca tiene legitimación activa para incoar la acción de desahucio.¹⁶ Si la reclamación de los cánones de arrendamiento adeudados no excede los \$5,000.00, el caso será atendido por los jueces municipales de la región judicial donde se ubique la finca. Si, por el contrario, la reclamación excede los \$5,000.00, el caso debe presentarse ante el Tribunal de Primera Instancia de la región judicial donde ubique el inmueble.¹⁷

¹² *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987).

¹³ *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

¹⁴ *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, *supra*.

¹⁵ *Íd.*

¹⁶ 32 LPRA sec. 2821.

¹⁷ 32 LPRA sec. 2823.

Así pues, el procedimiento especial instituido para las acciones de desahucio requiere que el juicio se celebre dentro de los diez (10) días siguientes a la presentación de la demanda. Tal es la naturaleza sumaria del procedimiento de desahucio que, el Artículo 625 del *Código de Enjuiciamiento Civil*, le otorga al Tribunal un término mandatorio de diez (10) días para dictar su sentencia una vez concluido el juicio. Una vez dictada la sentencia, la parte que desee acudir en apelación a este Tribunal tendrá un término jurisdiccional de cinco (5) días para presentar su recurso.¹⁸ Además, se requiere que la parte apelante consigne una fianza por el importe de la deuda hasta la fecha de la sentencia.¹⁹

Asimismo, deberá consignar el monto de todos los cánones que vayan venciendo mientras se dilucide la apelación.²⁰ Este requisito es jurisdiccional aún si no se funda en falta de pago, pues además de garantizar el pago de los cánones, indemniza por los daños resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad mientras se dilucida la apelación.²¹ Puesto que lo único que se busca recobrar es la posesión, nuestro Tribunal Supremo ha dicho en reiteradas ocasiones que en la acción sumaria debe limitarse la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas.

Por ello, cuando la parte demandada presenta otras defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio, este puede solicitar que el procedimiento se convierta al trámite ordinario. En tal caso, la reclamación estará sujeta a las reglas de la litigación civil ordinaria, excluyendo la legislación especial que reglamenta el desahucio sumario y sus restringidos plazos y condiciones.²²

¹⁸ 32 LPRA sec. 2831.

¹⁹ 32 LPRA sec. 2832.

²⁰ 32 LPRA sec. 2835.

²¹ *Acosta et al. v. SLG Ghigliotti*, 186 DPR 984 (2012) (Sentencia); *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408 (2009).

²² *ATPR v SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9-10 (2016).

-B-

El requisito de la buena fe es una exigencia general de nuestro ordenamiento jurídico.²³ En el ámbito de los derechos reales, la buena fe predomina en todos los supuestos en términos de un desconocimiento o ignorancia.²⁴

Por otro lado, la posesión, en su acepción de derecho real, se define como aquella que tiene apariencia de dominio; es la posesión de una persona, como si fuera el titular de la cosa o derecho.²⁵ A tenor con el Artículo 710 del Código Civil de Puerto Rico de 2020, “[s]e reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario”.²⁶ “La buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba”.²⁷ **Quien alega la posesión de mala fe, debe destruir la mencionada presunción con prueba suficiente y, por ser ésta una cuestión de hecho es al tribunal a quien le corresponde declarar en última instancia si en realidad existe la mala fe.**²⁸

En otras palabras, la posesión de buena fe es una especie de posesión civil, que se caracteriza por la concurrencia de los siguientes requisitos: (1) título o acto jurídico que aparente una legítima adquisición; (2) vicios en dicho título o modo; e (3) ignorancia de tales vicios por el poseedor.²⁹

Asimismo, la buena fe del poseedor es una creencia o una convicción de haber adquirido la titularidad del derecho que se está

²³ Consejo v. Villa Edamorga, 161 DPR 85 (2004).

²⁴ Manuel Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo VII, Vol. 4, Ed. Revista de Derecho Privado, 1999, pág. 475.

²⁵ Federico Puig Peña, *Compendio de Derecho Civil Español*, Vol. II, 3era ed. rev., Eds. Pirámide, pág. 349; 31 LPRC sec. 7821.

²⁶ 31 LPRC sec. 7828.

²⁷ 31 LPRC sec. 7829.

²⁸ Clavelo Pérez v. Hernández García, 177 DPR 822 (2010); Jaime Santos Briz, *Derecho Civil*, Tomo II, Ed. Revista de Derecho Privado, 1973, pág. 42. (énfasis nuestro).

²⁹ José Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español, Común y Foral*, Tomo 2, Vol. I, 14ta ed., Reus, pág. 687.

externamente ejercitando sobre la cosa; que parece estar fundada sobre un elemento psicológico, de creencia o ignorancia, idea que debe ser matizada de acuerdo con los postulados de una concepción ética de la buena fe; que ésta (la buena fe) es la creencia de obrar justamente sin lesionar derechos de otros, por lo que nunca puede fundarse en un error inexcusable.³⁰

Así pues, si al cesar la buena fe se hallan pendientes algunos frutos naturales o industriales, el poseedor tendrá derecho a que se le reembolsen los gastos en los que incurrió para su producción.³¹ A estos efectos, todo poseedor tiene derecho a que se le abonen los gastos necesarios y de no ser así, el poseedor de buena fe tendrá el derecho de retener la cosa hasta que le satisfagan los abonos útiles y necesarios.³² Ante ello, el vencedor en la posesión puede optar por satisfacer el importe de los gastos o por abonar el aumento de valor que por ellos haya adquirido el [inmueble].³³

Por otro lado, **si el poseedor es de mala fe tendrá que abonar el valor de los frutos percibidos y el de los que el poseedor legítimo hubiera podido percibir.**³⁴

- III -

En el presente caso, la señora **Mercado Vélez** señala cuatro (4) errores que a su juicio cometió el foro de instancia. Tales errores van dirigidos a cuestionar el no ha lugar a la reclamación sobre cobro de dinero. Es por ello, que serán discutidos conjuntamente.

La señora **Mercado Vélez** argumentó que al existir mala fe por parte del señor **Mercado White** y mantener la posesión de la propiedad objeto del presente caso, procedía que se le acreditarán los frutos que esta -como dueña legítima- hubiera tenido derecho a percibir. Igualmente, manifestó que posee el derecho de cobrarle al

³⁰ José Ramón Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil*, Tomo II, Univ. Interamericana de Puerto Rico, 1983, pág. 124, citando a los tratadistas Díez-Picazo y Gullón.

³¹ 31 LPRa sec. 7872.

³² 31 LPRa sec. 7873.

³³ *Íd.*

³⁴ 31 LPRa sec. 7875. (énfasis nuestro).

señor **Mercado White** los cánones de renta que pudo haber percibido de haber tenido la posesión del inmueble. Realizó particular hincapié en que nuestro ordenamiento jurídico establece que, en función de la posesión, uso y disfrute que realizó el señor **Mercado White** como poseedor de mala fe, le correspondía resarcir no solamente los frutos percibidos por él mientras estuvo en posesión, sino también aquellos que el poseedor legítimo hubiera podido percibir. En consecuencia, le solicita a este tribunal intermedio revocar la *Sentencia* a los fines de sancionar al señor **Mercado White** al pago de una cantidad de \$1,500.00 mensuales por el uso de la propiedad que poseyó de mala fe desde marzo de 2019 hasta septiembre de 2022.

Resulta necesario reseñar que el foro de instancia tuvo ante sí la difícil encomienda de escuchar y evaluar la prueba testifical y documental presentada en el juicio. En ese sentido, es menester resaltar que es doctrina reiterada que los tribunales apelativos no deben intervenir con la apreciación de la prueba que realizan los tribunales de instancia en ausencia de pasión, prejuicio, error manifiesto o parcialidad.³⁵ De forma específica, el foro revisor debe mantener deferencia para con la apreciación de la prueba que realiza un tribunal de instancia.³⁶

Ahora bien, del expediente se desprende que la única prueba que presentó la señora **Mercado Vélez** para comprobar que el inmueble podía arrendarse a un precio de \$1,500.00 mensuales es la opinión del señor Ramón J. Sanfiorenzo Cacho quien funge como evaluador de bienes raíces.³⁷ Empero, al evaluarlo a la luz de los hechos que tenemos ante nuestra consideración resulta especulativo concluir que si la señora **Mercado Vélez** hubiese tenido la posesión del inmueble desde el año 2019 con toda probabilidad

³⁵ *McConnell v. Palau*, 161 DPR 734, 750 (2004); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280 (2001).

³⁶ *Arguello v. Arguello*, 155 DPR 62 (2001).

³⁷ Véase Apéndice de la *Apelación*, págs. 109- 159.

percibiría cánones de arrendamiento a razón de \$1,500.00 mensuales. No existe evidencia en el expediente que razonablemente nos haga llegar a dicha conclusión. Sería completamente especulativo que este foro llegara a esa deducción cuando, en esencia, no hubo acuerdo alguno sobre arrendamiento entre las partes y tampoco se demostró que la señora **Mercado Vélez** tuviera la intención de arrendar el apartamento.³⁸ Más aún, es a partir de octubre de 2021, que el señor **Mercado White** ocupó la propiedad sin tener derecho a ello. Esto es, nunca existió entre las partes una obligación contractual ni la señora **Mercado Vélez** demostró haber realizado gestión alguna para el arrendamiento del apartamento durante el tiempo que ha ostentado su posesión.

Es menester, además, puntualizar que la señora **Mercado Vélez** no nos colocó en posición de poder ponderar aspectos concernientes a la apreciación de la prueba oral realizado por el foro primario. Solamente se limitó a expresar las razones por las cuales no estaba conforme con el dictamen apelado. Esto es, no nos presentó una transcripción, exposición estipulada o exposición narrativa de la prueba testifical vertida ante el foro *a quo* mediante la cual controvirtiera las determinaciones y la apreciación de la prueba realizada por el tribunal de instancia. En consecuencia, no hallamos prueba o evidencia que obre en el expediente que nos conduzca a concluir distinto al tribunal de instancia.

- IV -

Por los fundamentos antes expuestos, *confirmamos* la *Sentencia* dictaminada el 10 de marzo de 2023 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la Secretaría del Tribunal de Apelaciones.

³⁸ La señora **Mercado Vélez** advino a ser heredera de su progenitor Luis Rubén Mercado Correa mediante *Sentencia* dictada el 20 de octubre de 2021.

La Jueza Cintrón Cintrón concurre con el resultado sin opinión escrita.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones