

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

JOSÉ JUAN LAJARA
RODRÍGUEZ

APELADO

V.

MIGUEL ÁNGEL CORTÉS
SANTIAGO

APELANTE

KLAN202300332

Apelación
procedente del
Tribunal Primera
Instancia, Sala
Superior de Utuado

CIVIL NÚM.:
UT2021CV00013

SOBRE:
DESAHUCIO EN
PREARIO

Panel integrado por su presidente el Juez Sánchez Ramos, el Juez Rivera Torres y el Juez Salgado Schwarz.

Salgado Schwarz, Carlos G., Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 2 de junio de 2023.

Comparece el Sr. Miguel Ángel Cortés Santiago (Sr. Cortés Santiago o apelante) mediante una *Apelación* en la que solicita que revoquemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Utuado (TPI) el 10 de abril de 2023 y notificada el 12 de mayo del mismo año. En el referido dictamen, el TPI declaró *Ha Lugar* una *Demanda* de desahucio presentada por el Sr. José Juan Lajara Rodríguez (Sr. Lajara Rodríguez o parte apelada) en contra del apelante y denegó una *Reconvención* instada por este último.

-I-

El 15 de enero de 2021, el Sr. Lajara Rodríguez presentó una *Demanda* sobre desahucio en precario en contra del Sr. Cortés Santiago.¹ Según expuso, el 14 de agosto de 2017, adquirió de la Sra. Lydia Lajara Báez (Sra. Lajara Báez) una propiedad ubicada en el Barrio

¹ Apéndice del Recurso, págs. 100-101.

Arenas, Sector Las Marías en Utuado, Puerto Rico, mediante la Escritura de Compraventa Núm. 31, otorgada en Utuado ante el notario Felipe Algarín e inscrita al folio número 114 del tomo 399, finca número 20,687B, inscripción 7ma. Posteriormente, en la reclamación se esbozó que la propiedad fue ocupada por el Sr. Cortés Santiago, de manera, presuntamente, precaria e ilegal, y sin poseer título válido, autorización o contrato escrito al respecto. Según alegó, dicha actuación le ha impedido ejercer sus derechos propietarios de uso y disfrute sobre el inmueble, por lo cual, solicitó el desalojo inmediato del predio.

El 29 de enero de 2021, el Sr. Cortés Santiago presentó una *Contestación a Demanda* en la que, en esencia, argumentó que la acción de desahucio en su contra era improcedente, puesto que existía una controversia genuina de títulos.² Según expuso, el 3 de octubre de 2018, adquirió también de la Sra. Lajara Báez el solar en controversia mediante la Escritura de Compraventa Núm. 73, otorgada ante el notario Francisco Ruiz Nieves y, a partir, de dicho otorgamiento comenzó a poseer la misma en concepto de dueño. A su vez, mediante una *Reconvención*, reclamó daños contractuales y extracontractuales en contra de los herederos de la Sra. Lajara Báez. A su entender, la sucesión (la cual argumentó que incluía al Sr. Lajara Rodríguez) era responsable por los daños que le ocasionaron las acciones dolosas de la Sra. Lajara Báez, al venderle el mismo bien a dos personas distintas.

² *Id.*, págs. 113-118.

El 4 de febrero de 2021, el Sr. Lajara Rodríguez presentó una *Moción de desestimación a reconvención* en la que arguyó que la acción en daños no era acumulable bajo el pleito de desahucio en precario instado por este, debido a que la sucesión de la Sra. Lajara Báez no formaba parte del pleito original.³ Además, aunque reconoció que la Sra. Lajara Báez vendió a ambas partes por separado la propiedad objeto del litigio, alegó que este reunía los requisitos para considerarse un tercero registral. Por último, negó tener relación contractual alguna con la reconvenida, por lo que solicitó ser removido de la acción civil de daños.

Ese mismo día, el TPI procedió a celebrar una vista mediante sistema de videoconferencias. Luego de escuchar los planteamientos de ambas partes, el foro primario autorizó un descubrimiento de prueba limitado a la impugnación del título, para entonces estar en posición de adjudicar si procedía la conversión del caso en un procedimiento ordinario. Así las cosas, señaló una vista evidenciaria para el 21 de abril de 2021.⁴ Posteriormente, a solicitud de parte, el tribunal convirtió dicha vista en una para conocer el estado de los procedimientos.⁵

El 21 de octubre de 2021, luego de varios trámites procesales, el Sr. Cortés Santiago presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*.⁶ Argumentó que ninguna de las partes poseía título válido o reunía los requisitos para considerarse tercero registral. Esto pues, expuso que la Sra. Lajara Báez no era titular del

³ *Id.*, págs. 129-130.

⁴ *Id.*, pág. 133.

⁵ *Id.*, pág. 135.

⁶ *Id.*, págs. 136-174.

bien objeto de este litigio, debido a que el mismo pertenecía a una comunidad compuesta por ella y la única hija de quien fuese su esposo, el Sr. Jesús Robles Andino (Sr. Robles Andino). Siendo esto así, arguyó que la Sra. Lajara Báez llevó a cabo una venta fraudulenta con ambas partes por separado, luego de haber obtenido una *Resolución* por medio de la cual fue declarada heredera universal de su esposo, a sabiendas de que ya se había emitido otra *Resolución* previa en la cual se declaraba a la hija única del Sr. Robles Andino como heredera universal. Por consiguiente, argumentó que esta actuación provocaba la nulidad de la inscripción del título del Sr. Lajara Rodríguez. Además, alegó que, a pesar de que los notarios ante los cuales cada parte otorgó sus respectivas escrituras de compraventas les advirtieron sobre la necesidad de verificar el Registro de la Propiedad, ninguno de los dos compradores llevó a cabo dicha gestión y meramente confiaron en lo expuesto por la vendedora.

El 10 de noviembre de 2021, el Sr. Lajara Rodríguez presentó su *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*.⁷ En su escrito, argumentó, en síntesis, que existían varias controversias materiales que merecían atenderse a través de la vía del desahucio, tales como determinar si el Sr. Cortés Santiago ocupaba ilegítimamente y en precario una propiedad inmueble que no le pertenecía, privó a la parte apelada del uso y disfrute de su propiedad, y si ostentaba legitimación para alegar la nulidad de título en este pleito. Asimismo, sostuvo que el TPI debía dilucidar si le favorecía la protección de

⁷ *Id.*, págs. 175-189.

la fe pública registral y, para argüir en la afirmativa, expuso que la Escritura de Compraventa Núm. 31 del 14 de agosto de 2017 fue inscrita en el Registro de la Propiedad y, por lo tanto, su título gozaba de corrección y publicidad. En adición, alegó que no existía un decreto judicial que anulara o invalidara su título ni un decreto de relevo judicial de alguna de las declaratorias de herederos de la sucesión del Sr. Robles Andino, ni que las personas legitimadas para impugnar el título hubiesen ejercitado una causa de acción por fraude o nulidad. Por último, discutió que: (1) la nulidad de los títulos de adquisición no era un motivo que por sí solo que demostrara la inexistencia de título; (2) previo a realizar la escritura de compraventa realizó, a solicitud del Notario, un estudio de título, el cual hizo constar que, hasta esa fecha, la Sra. Lajara Báez era la dueña del inmueble conforme las constancias registrales; y (3) el Sr. Cortés Santiago no contaba con prueba que demostrara el fraude alegado más allá de una mera especulación.

El 15 de noviembre de 2021, el Sr. Cortés Santiago presentó una *Breve Réplica a Oposición*.⁸ Arguyó que una declaración jurada de tercera persona ajena a la transacción no podía utilizarse para derrotar la fe pública de un instrumento público suscrito por la parte apelada en el cual indicó y aseveró, bajo juramento, que la Sra. Lajara Báez advino dueña de la propiedad mediante declaratoria de herederos, por ser la única heredera del Sr. Robles Andino, a sabiendas de que existía otra heredera. Reiteró que, de pretenderse anular la referida

⁸ Este documento no fue incluido por el apelante en el Apéndice del Recurso. El mismo fue sustraído de SUMAC; anotación núm. #37.

escritura, era necesario que el asunto se discutiera en un pleito independiente a la causa de acción de desahucio.

El 14 de diciembre de 2021, el Sr. Lajara Rodríguez compareció ante el tribunal a través de una *Dúplica a breve réplica a oposición* y señaló que las imputaciones del Sr. Cortés Santiago sobre su conocimiento de la alegada falsedad cometida por la vendedora eran especulativas y meras opiniones que no constituían prueba para rebatir los argumentos esbozados en su oposición a la sentencia sumaria.⁹

Luego de sometido el caso, el 8 de septiembre de 2022, notificada el 9 del mismo mes y año, el foro primario emitió una *Sentencia* mediante la cual declaró *Ha Lugar* la *Demanda* de desahucio, *No Ha Lugar* la *Reconvención* instada por alegadas controversias de títulos y, como consecuencia de ello, ordenó el desalojo del Sr. Cortés Santiago del predio en controversia.¹⁰ En esa ocasión, el apelante recurrió ante nos solicitando revisión del dictamen emitido, sin embargo, el 18 de octubre de 2022, este foro apelativo emitió una *Sentencia* desestimando el recurso, por falta de jurisdicción. Esto pues, el TPI no incluyó en su dictamen la advertencia sobre el término de cinco (5) días que tenían las partes para apelar, ni tampoco fijó la cuantía en concepto de fianza a satisfacerse previo a que se pudiera instar cualquier apelación.¹¹

El 10 de abril de 2023, luego de recibir el mandato de este Tribunal, el TPI procedió a emitir una *Sentencia*

⁹ Este documento no fue incluido por el apelante en el Apéndice del Recurso. El mismo fue sustraído de SUMAC; anotación núm. #39.

¹⁰ *Id.*, págs. 18-34.

¹¹ *Id.*, págs. 59-65.

Enmendada Nunc Pro Tunc mediante la cual corrigió los defectos señalados y reiteró su determinación en cuanto a la disposición del presente caso.¹² En su dictamen, el foro primario consignó las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte demandante adquirió una propiedad mediante la escritura núm. 31 sobre compraventa otorgada el 14 de agosto de 2017 ante el notario Felipe Algarín Echandi.

2. La descripción registral del bien inmueble adquirido mediante la escritura núm. 31 es la siguiente:

---RÚSTICA: Solar radicado en el Barrio Arenas del término municipal de Utuado, Puerto Rico, con una cabida superficial de 559.9024 metros cuadrados equivalentes a 0.14 cuerdas. En lindes: por el NORTE, con camino municipal separado por franja de uso público; por el SUR y OESTE, con parcela de José Eduardo Rodríguez; y por el ESTE, también camino municipal separado por franja de uso público. -----

--Enclava residencia de dos niveles construida en cemento. El primer nivel está compuesto de dos habitaciones, un baño y marquesina doble. El segundo nivel está compuesto de tres cuartos dormitorios, un baño, sala, cocina, comedor, y balcón, valorada en \$40,000.00. -----

--Inscrita al Folio número 114 del tomo 399, finca número 20,687 B, Inscripción 4ta del Registro de la Propiedad, Sección de Utuado, Puerto Rico.-----

3. Dicha compraventa se llevó a cabo por el precio de sesenta y cinco mil dólares (\$65,000.00), cuya suma fue entregada a la vendedora y recibida por esta durante dicho acto.

4. La nota 4 en el Registro de la Propiedad a la que hace referencia la escritura núm. 31 es la inscripción de la propiedad que Jesús Robles Andino y Lydia Lajara Báez compraron mediante la

¹² *Id.*, págs. 1-17.

escritura núm. 276 otorgada el 26 de diciembre de 1997 ante el notario Miguel Torres Maldonado.

5. Con anterioridad al otorgamiento de la escritura núm. 31 sobre compraventa, el 10 de agosto de 2017, Brenda Liz Bermúdez Cordero, realizó un estudio de título de la propiedad en controversia, a solicitud del notario Felipe Algarín Echandi.

6. Surge de los hallazgos de dicho estudio de título que Lydia Lajara Báez figuraba como única y legítima dueña de la propiedad objeto de este litigio y que dicha propiedad estaba inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad.

7. Se hizo constar en la escritura núm. 31 que Lydia Lajara Báez adquirió un cincuenta por ciento junto a Jesús Robles Andino y el otro cincuenta por ciento por herencia intestada de su cónyuge difunto mediante la Resolución sobre declaratoria de herederos dictada el 30 de noviembre de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Utuado, en el caso núm. L1C1201600171.

8. Las partes acordaron que la vendedora Lydia Lajara Báez se reservaba el derecho de habitación, uso y disfrute de dicha propiedad hasta el momento de su fallecimiento.

9. Por dicha razón, la parte demandante no tomó posesión de su propiedad desde el momento de su otorgamiento.

10. Surge del recibo de presentación de asiento que la escritura núm. 31 fue presentada en el Registro de la Propiedad, Sección de Utuado, el 16 de agosto de 2017 a las 3:08 pm.

11. Posteriormente, Lydia Lajara Báez vendió la propiedad objeto de este litigio a la parte demandada mediante la escritura núm. 73 sobre compraventa otorgada el 3 de octubre de 2018 ante el notario Francisco Ruiz Nieves.

12. El precio de venta fue setenta y tres mil dólares (\$73,000.00), siendo pagado por la parte demandada en efectivo ante el notario autorizante.

13. La parte demandada entró en la posesión inmediata de la propiedad desde el otorgamiento de la escritura núm. 73.

14. El 8 de enero de 2009, Lydia Lajara Báez presentó una petición sobre declaratoria de herederos de su cónyuge difunto, Jesús Robles Andino.

15. El 26 de enero de 2009, el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Utuado, emitió una Resolución

en el caso núm. L1 C1200900004, declarando a Alicia María Robles Lajara, hija del causante como la heredera única y universal de Jesús Robles Andino.

16. El 14 de noviembre de 2016, Lydia Lajara Báez compareció nuevamente a través de una petición sobre declaratoria de herederos de su cónyuge difunto, Jesús Robles Andino.

17. En dicha petición, Lydia Lajara Báez alegó que, al momento del fallecimiento de su cónyuge Jesús Robles Andino, "no dejó otro, ascendiente o descendiente, reconocido o no, habido fuera ni dentro del matrimonio".

18. El 30 de noviembre de 2016, el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Utuado, emitió una Resolución sobre declaratoria de herederos en el caso núm. L1C1201600171, declarando a Lydia Lajara Báez como la heredera universal de Jesús Robles Andino.

19. La propiedad objeto de este litigio formaba parte del caudal hereditario del causante, Jesús Robles Andino.

20. No surge de ninguna de las escrituras otorgadas que Alicia María Robles Lajara, hija del matrimonio entre el causante y la vendedora, hubiese comparecido o participado en el acto de enajenación de la propiedad objeto de este litigio.

21. Al momento de la presentación de la demanda sobre desahucio, Lydia Lajara Báez ya había fallecido.

22. Al presente, la parte demandada continuaba ocupando la propiedad objeto de este litigio.¹³

A base de estas determinaciones fácticas, y de su interpretación del derecho aplicable, el TPI razonó que:

La prueba que obra en el expediente de este caso es suficiente para convencernos de que (i) el título de la propiedad que la parte demandante ostenta hasta el presente se presume válido, **aun cuando estuviese sujeto a un posible cuestionamiento de nulidad en otro pleito futuro**, (ii) la parte demandada ocupa actualmente la propiedad que aparece inscrita a favor de la parte demandante y (iii) se trata de una posesión en precario, pues la parte demandada carece de un título válido si tomamos en cuenta que al momento de transmitírsele y entrar

¹³ *Id.*, págs. 5-7.

en posesión de la propiedad objeto de este litigio, la parte demandante ya había presentado un asiento de la escritura núm. 31 a favor de que se le inscribiera como dueño registral y en ningún momento la parte demandante ha suscrito un contrato con la parte demandada para otorgarle algún derecho sobre su propiedad.

Nos parece oportuno subrayar que aun cuando la inscripción de la escritura núm. 31 de compraventa se presume válida, de probarse la nulidad de dicho negocio jurídico en un pleito futuro instado por la persona legitimada para ello, advertimos que dicha determinación podría tener consecuencias sobre la titularidad que hasta el presente ostenta la parte demandante.

También resaltamos que aun cuando se determinara que la parte demandada no posee la titularidad sobre la propiedad objeto de este pleito, ello no impide que posteriormente mediante una acción independiente a esta, dicha parte reclame los daños y perjuicios que pudo haber sufrido a causa de que la vendedora le transmitió un título sin la facultad para transmitirlo a la fecha del otorgamiento de la compraventa y por omitir a una presunta coheredera.

Por los fundamentos anteriores, el tribunal deniega la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada el 21 de noviembre de 2021 por la parte demandada, Miguel Ángel Cortés Santiago dado que conforme a lo que hemos discutido, no procede como cuestión de derecho.

Ahora bien, al no existir controversias sobre hechos relevantes a la causa de acción de desahucio y tratarse estrictamente de unas controversias de derecho que hemos atendido completamente a lo largo de esta discusión, resolvemos que se declara Ha Lugar a la demanda, se desestima la reconvención y, en consecuencia, se ordena el desalojo de la parte demandada.

Se fija una fianza en apelación de \$500.00.¹⁴

Inconforme con dicha determinación, el Sr. Cortés Santiago comparece ante este Tribunal de Apelaciones y expone que el foro primario cometió los siguientes errores:

PRIMER ERROR SEÑALADO

¹⁴ *Id.*, págs. 16-17. El 5 de abril de 2022, el Sr. Cortés Santiago presento ante el TPI una moción acreditando el pago de la fianza impuesta. *Id.*, págs. 84-87. (énfasis nuestro).

Erró el TPI de Utuado al dictar Sentencia Sumariamente declarando Ha Lugar la demanda de Desahucio a pesar de que esta parte cumplió con los requisitos para establecer conflicto de título y desestimar la Reconvención.

SEGUNDO ERROR SEÑALADO

Erró el TPI de Utuado al declarar No Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por el demandada [sic.] para desestimar la demanda por conflicto de título en la alternativa [sic.] convertirlo en un proceso ordinario.

TERCER ERROR SEÑALADO

Erró el TPI de Utuado al dictar Sentencia Sumaria sin la celebración de juicio en sus meritos [sic.] cuando hay controversias de hecho [sic.] privando al demandado del debido proceso de ley.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

-II-

A. El desahucio

El desahucio es uno de los medios que tiene el dueño de una propiedad inmueble para recobrar judicialmente su posesión.¹⁵ Como mecanismo, puede ser solicitado en un proceso ordinario o en un proceso sumario. Este último se encuentra reglamentado en los Artículos 620 al 634 del Código de Enjuiciamiento Civil.¹⁶ El aspecto sumario de este proceso responde al interés del Estado en atender rápidamente la reclamación del dueño de un inmueble que ve interrumpido su derecho a poseer y disfrutar de la propiedad.¹⁷ De esta manera, tiene como objetivo recuperar la posesión de hecho del bien inmueble a través del lanzamiento o expulsión de quien la detenta sin pagar canon o merced alguna.¹⁸

¹⁵ *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987) (en la nota al calce Núm. 6, citando a F. Lucas Fernández, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, Madrid, Ed. Rev. Der. Priv., 1980, T. XX, Vol. 1, pág. 470).

¹⁶ 32 LPRA secs. 2821-2838.

¹⁷ *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016).

¹⁸ *Id.* en la pág. 10.

Como lo importante es recobrar la posesión, el Tribunal Supremo ha enfatizado reiteradamente que el desahucio sumario debe limitarse en cuanto a la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas.¹⁹ Ante ello, cuando el demandado en este tipo de acciones presenta otras defensas afirmativas relacionadas, puede solicitar que el procedimiento se convierta al trámite ordinario.²⁰ Cónsono con esto, reseña el profesor Michel Godreau Robles que debido a que el desahucio parte de la premisa de que no existe controversia sobre el título superior del demandante, si el demandado logra presentar prueba suficiente de que tiene un título superior que le autoriza a permanecer en la posesión, entonces el desahucio no puede prosperar y corresponde dilucidar el conflicto de título en una acción plenaria.²¹ Una vez resuelto dicho asunto, entonces corresponde determinar si procede el desalojo.²²

Tal ha sido el juicio de nuestro Tribunal Supremo en cuanto al desahucio sumario, puesto que ha reconocido que “[e]s doctrina general establecida [...] 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”.²³ A tono con dicha doctrina, el más alto foro ha reconocido que “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

¹⁹ *Id.*

²⁰ *Id.*

²¹ M. Godreau Robles, *La posesión y su protección sumaria*, 58 Rev. Jur. UPR 299, 314-315.

²² *Id.* en la pág. 315.

²³ *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971).

del demandante surge un conflicto de título que hace improcedente la acción de desahucio".²⁴ Por tanto, el conflicto debe ser dilucidado en el juicio declarativo correspondiente.²⁵

Ahora bien, el Tribunal Supremo ha esbozado que este último principio sobre dilucidación de los conflictos de título no debe ser extendido a casos en que no hay posibilidad de título en favor de la parte demandada.²⁶ Similarmente, también ha precisado que la necesidad de que, ocasionalmente, se convierta el procedimiento sumario de desahucio en uno ordinario, no puede llevar a los tribunales a configurar una regla automática.²⁷ Por el contrario, la guía será el sano discernimiento judicial.²⁸

-III-

En esencia, corresponde evaluar si el pleito entre las partes presenta un conflicto de título que obligue a la celebración de un procedimiento ordinario y, por consiguiente, que impide la solución sumaria del desahucio solicitado por la parte apelada en su *Demanda* y el desalojo ordenado por el TPI en su *Sentencia*. Por encontrar que, en efecto, el apelante produjo prueba suficiente que tiende a demostrar que tiene algún derecho a ocupar el inmueble en cuestión y que su título puede ser tan bueno como el de la parte apelada, *revocamos* el dictamen del TPI y *ordenamos* la dilucidación del conflicto de título mediante un procedimiento ordinario. Veamos.

²⁴ *Id.* en la pág. 322.

²⁵ *Id.*

²⁶ *Id.*

²⁷ *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241 (1992).

²⁸ *Id.*

En primer lugar, ambas partes en este pleito presentaron sendas escrituras de compraventa mediante las cuales presuntamente adquirieron la propiedad de manos de la Sra. Lajara Báez. Por un lado, el apelante sostuvo que la obtuvo el 3 de octubre de 2018 a través de la Escritura de Compraventa Núm. 73, otorgada ante el notario Francisco Ruiz Nieves y, desde ese entonces, comenzó a poseer el inmueble en concepto de dueño. Por el otro, la parte apelada asegura que la compró el 14 de agosto de 2017 a través de la Escritura de Compraventa Núm. 31 otorgada ante el notario Felipe Algarín y, en virtud de esta, le concedió a la Sra. Lajara Báez el derecho de uso y habitación hasta su fallecimiento. Ante esto, es inescapable la conclusión de que existe un conflicto de título entre las partes. En consecuencia, trabada la controversia sobre cuál parte tiene el mejor título para ostentar la posesión del bien inmueble, la acción de desahucio sumario resulta improcedente y, en cambio, lo que corresponde es dilucidar dicho asunto en un procedimiento ordinario.

En segundo lugar, la existencia del conflicto de título fue reconocida por el TPI en sus propias expresiones. En su dictamen, el foro inferior indicó que, aunque presume su validez, el título de la parte apelada podría estar sujeto a un posible cuestionamiento de nulidad en un pleito futuro y, más aún, que una determinación sobre ello podría tener consecuencias sobre la titularidad alegada. Asimismo, en sus determinaciones de hechos, reconoció el tracto fáctico de las compras efectuadas por cada parte, lo cual abona al anterior cuestionamiento de derecho. Pese a todo esto, resolvió que procedía el desalojo del apelante. En

este sentido, no aplicó correctamente la normativa jurídica que rige el desahucio sumario como procedimiento.

-IV-

A la luz de los fundamentos antes expuestos, se revoca la *Sentencia* impugnada. Se devuelve el pleito para la continuación de los procesos de conformidad con el dictamen de esta Curia. En específico, se ordena al TPI dilucidar el conflicto de título mediante la celebración de un procedimiento ordinario.

Notifíquese.

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