

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

JESÚS MALAVÉ SOTO
APELADO

V.

ELIZA VALLE RIVERA
APELANTE

KLAN202300803

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Juana
Díaz

Civil. Núm.
JD2023CV00280

Sobre:
DESAHUCIO

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Romero García y la Jueza Martínez Cordero.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de octubre de 2023.

El 11 de septiembre de 2023, la Sra. Eliza Valle Rivera (señora Valle o apelante) compareció ante nos mediante un recurso de *Apelación* y solicitó la revisión de una *Sentencia* que se dictó el 1 de septiembre de 2023 y se notificó el 5 de septiembre de 2023 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Juana Díaz (TPI). Mediante el aludido dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la *Demanda* que presentó el Sr. Jesús Malavé Soto (señor Malavé o apelado). En consecuencia, ordenó el lanzamiento de la señora Valle de la propiedad perteneciente al apelado ubicada en municipio de Juana Díaz. Además, condenó a la apelante al pago de unos balances pendientes en los servicios de agua y luz y al pago de costas, gastos del proceso y la suma de \$1,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, **modificamos** el dictamen recurrido y así modificado **confirmamos**.

I.

El 24 de mayo de 2023, el señor Malavé presentó una *Demanda* sobre desahucio en contra de la señora Valle.¹ En esta, alegó que permitió que su hijo, la apelante, y su nieto se quedaran en su propiedad ubicada en el municipio de Juana Díaz sin tener que pagar renta alguna. Adujo que únicamente les pidió que le pagaran los gastos relacionados al agua y la luz. Sostuvo que dicho matrimonio estuvo viviendo en la propiedad desde noviembre del 2022 hasta marzo del 2023, fecha en que dicho matrimonio decidió separarse. Señaló que su hijo abandonó la propiedad, pero que su esposa, la señora Valle, y su nieto se quedaron viviendo en la propiedad. Sin embargo, sostuvo que hoy en día la señora Valle no residía en la propiedad y pernoctaba en el municipio de Cidra con un familiar. Planteó que lo antes expuesto fue confirmado por la vecina de la propiedad objeto de esta controversia.

Por otra parte, alegó que, a pesar de que la señora Valle ya no vivía en la propiedad, esta se negó a entregarle las llaves de la propiedad en múltiples ocasiones y de igual forma, dejó de pagar los servicios de agua y electricidad. Indicó que, debido a los atrasos en los referidos pagos, la señora Valle le adeudaba la cantidad de \$690.78. A tales efectos, argumentó que había sido privado del uso y disfrute de la propiedad de la cual es dueño por lo que le solicitó al TPI a que le ordenara a la señora Valle a que abandonara la propiedad y pagara los servicios de agua y luz adeudados.

Así las cosas, se le emplazó conforme a derecho a la señora Valle y se le citó a una vista de desahucio mediante videoconferencia para el 14 de julio de 2023.² Luego, el 7 de junio de 2023, la apelante presentó su alegación responsiva.³ En esta, negó la mayoría de las

¹ Véase, págs. 1-3 del apéndice del recurso.

² Íd., págs. 25-29.

³ Íd., págs. 30-33.

alegaciones en su contra. Particularmente, sostuvo que tanto ella como su esposo y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos eran dueños de la propiedad objeto de esta controversia. Indicó que únicamente se pagaba agua y luz ya que se había realizado una compraventa de la casa y el señor Malavé únicamente figuró en dicha transacción para que esta y su esposo pudiesen conseguir mejores intereses en el préstamo hipotecario. Además, afirmó que todavía residía en la propiedad objeto de la controversia y que su esposo se había ido de la misma por una orden de protección que se presentó en su contra. Por último, expresó que, el apelado presentó una querrela bajo la Ley Núm. 212-2019 y esta fue denegada, pero que durante el tiempo que se presentó la querrela hasta que fue ventilada, este último hizo uso de los servicios de agua y luz e incluso les brindó estos servicios a terceros. Planteó que era por ello que existía una deuda por los referidos servicios y que era el señor Malavé el que debía pagarla. Por estas razones, solicitó la desestimación de la *Demanda*.

Posteriormente, ese mismo día, a saber, el 7 de junio de 2023, la señora Valle presentó una *Urgente Solicitud de Conversión del Trámite Procesal* [...] en la cual solicitó que el procedimiento sumario se convirtiera en uno ordinario.⁴ Sostuvo que, como parte de su alegación responsiva, presentó defensas afirmativas relacionadas al desahucio por lo que el Tribunal Supremo estableció que, en esos casos, se podía solicitar que el procedimiento se convirtiera en un trámite ordinario. Argumentó que era necesario el descubrimiento de prueba ya que alegó que no era arrendataria ni precarista, sino co-titular registral de la propiedad ubicada en Juan Díaz.

En respuesta, el 8 de julio de 2023, el TPI emitió una *Orden* que se notificó el 10 de julio de 2023 declarando No Ha Lugar la

⁴ Íd., págs. 42-43.

solicitud antes descrita, sin embargo, le ordenó a la parte apelada a replicar.⁵ Además, le ordenó a la señora Valle a fundamentar las defensas afirmativas que presentó en su alegación responsiva conforme lo dispone la Regla 6.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 6.2. Así pues, en cumplimiento de la referida orden, el 10 de julio de 2023, la señora Valle presentó una moción fundamentando cada una de las defensas afirmativas que presentó en su alegación responsiva.⁶ Por su parte, el 12 de julio de 2023, el señor Malavé presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden* mediante la cual negó todo lo expuesto por el apelante.⁷ En esencia, sostuvo que la señora Valle no presentó prueba fehaciente para probar que en efecto era titular de la propiedad objeto de esta controversia. Así pues, le solicitó al TPI a que no convirtiera el caso a uno ordinario ya que afirmó que era el único dueño de la propiedad.

Luego de evaluar los escritos de ambas partes, el TPI emitió y notificó una *Orden* el 14 de julio de 2023, resolviendo que no convertiría el trámite a uno ordinario.⁸ Ese mismo día, a saber, el 14 de julio de 2023, se celebró la vista de desahucio. De la *Minuta* de la referida vista se desprende que esta se reseñó para el 29 de agosto de 2023.⁹ El TPI puntualizó que si en la próxima vista entendía que la parte apelada probó su caso, que le impondría a la señora Valle honorarios por temeridad por la documentación ya presentada.

El 29 de agosto de 2023, se celebró la vista de desahucio. Conforme a la *Minuta* de esta vista, la representación legal del apelado expresó que las partes habían llegado a unos acuerdos, pero

⁵ Íd., pág. 53.

⁶ Íd., págs. 54-56.

⁷ Íd., págs. 57-60.

⁸ Íd., pág. 61.

⁹ Íd., págs. 62-63.

que nunca se concretaron.¹⁰ De igual forma, se desprende de la *Minuta* que la señora Valle no compareció a la vista. A tales efectos, el Tribunal le permitió al representante legal de esta última a que informara la razón por la cual esta no compareció a lo cual respondió que desconocía la razón. Así pues, el Tribunal puntualizó que la señora Valle había quedado citada y le informó las advertencias en ley sobre la incomparecencia a una vista de desahucio.

Dada la incomparecencia de la apelante, el TPI declaró Ha Lugar la *Demanda*. Expresó que la señora Valle no mostró causa para su incomparecencia por lo que procedía dictar sentencia conforme con las alegaciones de la *Demanda*. Sin embargo, sostuvo que, si posterior a que se dictara sentencia, la señora Valle podía demostrar la razón real con evidencia por la cual no compareció, se podría considerar un relevo de sentencia. Asimismo, añadió que si se concretan los acuerdos acordados el Tribunal podía reconsiderar y dictar una sentencia enmendada. La señora Valle nunca mostro causa por su incomparecencia.

El 1 de septiembre de 2023, el TPI emitió una *Sentencia* que se notificó el 5 de septiembre de 2023.¹¹ En primer lugar, realizó las siguientes determinaciones de hechos:

1. El demandante es dueño de la propiedad ubicada en Barrio Collores, carretera 512, kilometro 3.8, sector mata bonita, Juana Díaz, Puerto Rico, 00795.
2. El demandante permitió que su hijo, y en ese momento su esposa y su nieto, se quedaran en la propiedad antes mencionada sin tener que pagar renta alguna. Solo se les pidió que cubrieran los gastos de los servicios de agua y luz.
3. El matrimonio estuvo ocupando la propiedad desde noviembre de 2022 hasta el mes de marzo de 2023; momento en el cual decidieron separarse. No obstante, el Sr. Malavé Rodríguez abandonó la propiedad, pero su esposa, la demandada permanece habitando la propiedad.

¹⁰ Íd., págs. 70-71.

¹¹ Íd., págs. 76-78.

4. Hoy en día, la demandada no reside en la propiedad y pernocta en el pueblo de Cidra, con un familiar. Así fue confirmado por una de las vecinas, la Sra. Lisa Jamaris Rodríguez Vega, bajo declaración jurada.
5. Desde que su hijo se fue de la propiedad, el demandante le ha pedido las llaves de la propiedad en múltiples ocasiones, pero la Sra. Valle se niega a entregárselas; quien además ha dejado de pagar los servicios de agua y electricidad por lo que ambas cuentas se encuentran en atrasos con deudas ascendientes a \$690.78.

Conforme a las determinaciones de hechos antes expuestas y al derecho aplicable, el TPI resolvió que admitida la prueba que presentó el señor Malavé y ante la incomparecencia de la señora Valle a la vista de desahucio, declaraba Ha Lugar la *Demanda*. En consecuencia, ordenó el lanzamiento de la apelante de la propiedad perteneciente al señor Malavé ubicada en el municipio de Juana Díaz. Además, condenó a la apelante al pago de los balances pendientes en los servicios de agua y luz y al pago por las costas, gastos del proceso y la suma de \$1,000.00 en honorarios de abogado. Finalmente, le impuso a la señora Valle una fianza en apelación de \$5,000.00.

Inconforme con este dictamen, el 11 de septiembre de 2023, la parte apelante presentó el recurso de epígrafe y formuló los siguientes señalamientos de error:

Erró el Foro de Instancia como cuestión de derecho al dictar sentencia de desahucio cuando la misma era una académica.

Erró el Foro de Instancia como cuestión de hecho y derecho, al denegar la solicitud de desistimiento presentada.

Erró el Foro de Instancia como cuestión de hecho y de derecho, al dictar una sentencia sobre cobro de servicios, sin contar con la presentación de prueba.

Erró el Foro de Instancia como cuestión de hecho y de derecho, al dictar una sentencia faltando parte indispensable, por lo que la sentencia es nula.

Atendido el recurso, el 13 de septiembre de 2023, emitimos una *Resolución* concediéndole a la parte apelada hasta el 21 de

septiembre de 2023 para presentar su alegato en oposición. Oportunamente, el señor Malavé presentó un *Alegato de la Parte Apelada* y negó que el TPI cometiera los errores que la señora Valle le imputó.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver. *Veamos.*

II.

-A-

El desahucio sumario está reglamentado por los Arts. 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRAs secs. 2825-2838. Esta reglamentación “responde al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, cuyo derecho a poseer y disfrutar su propiedad ha sido interrumpido”. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, 240 (2018). Así pues, 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 las garantías procesales. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234 (1992). Ello conlleva entre otras cosas, prescindir de ciertos trámites comunes que se llevan a cabo en los procesos ordinarios sin negarle al demandado la oportunidad de presentar efectivamente sus defensas. Íd. Ahora bien, el propósito principal del desahucio es “recuperar la posesión de hecho de un inmueble mediante el lanzamiento del arrendatario de precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna”. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 10 (2016).

A tenor con lo antes expresado y en lo pertinente al caso ante nos, nuestro más alto foro en el caso *Telesforo Fernández & Hno., Inc. v. Pérez*, 79 DPR 244, 247-248 (1956) ha puntualizado lo siguiente:

El beneficio de la economía y rapidez del trámite sumario se perdería si la acción no queda restringida a la consideración y resolución de la cuestión estricta para la que se ha creado: la recuperación de la posesión material en los casos determinados por la ley. De ahí que el tratamiento de todos los demás derechos y cuestiones accesorias o colaterales sólo corresponde a la acción ordinaria y que el único pronunciamiento en la sentencia de desahucio es si procede o no ordenar el desalojo. Por tanto, **en el juicio del desahucio no cabe ventilar ni resolver reclamaciones en cobro de dinero que el arrendatario alegue tener contra el desahuciante bien sea por concepto de las reparaciones hechas durante el término del contrato o por cualesquiera otros conceptos.** (Énfasis suplido)

-B-

La Regla 39.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 39.1, atiende todo lo concerniente al derecho que tiene la parte demandante para disponer de su acción. Específicamente, la referida regla dispone lo siguiente sobre el desistimiento:

(a) *Por el demandante; por estipulación.* Sujeto a las disposiciones de la Regla 20.5, una parte demandante podrá desistir de un pleito sin una orden del tribunal:

(1) mediante la presentación de un aviso de desistimiento en cualquier fecha antes de la notificación por la parte adversa de la contestación o de una moción de sentencia sumaria, cualesquiera de éstas que se notifique primero, o

(2) mediante la presentación de una estipulación de desistimiento firmada por todas las partes que hayan comparecido en el pleito.

A menos que el aviso de desistimiento o la estipulación exponga lo contrario, el desistimiento será sin perjuicio, excepto que el aviso de desistimiento tendrá el efecto de una adjudicación sobre los méritos cuando lo presente un demandante que haya desistido anteriormente en el Tribunal General de Justicia, o en algún tribunal federal o de cualquier estado de Estados Unidos de América, de otro pleito basado en o que incluya la misma reclamación.

(b) *Por orden del tribunal.* A excepción de lo dispuesto en el inciso (a) de esta regla, no se permitirá al demandante desistir de ningún pleito, excepto mediante una orden del tribunal y bajo los términos y las condiciones que éste estime procedentes. A menos que la orden especifique lo contrario, un desistimiento bajo este párrafo será sin perjuicio.

III.

En su recurso de apelación, la señora Valle argumentó que el TPI erró al dictar sentencia de desahucio toda vez que la causa de acción era académica. De igual forma, sostuvo que el TPI erró al denegar la solicitud de desistimiento presentada. Según sostiene la apelante, en la vista de desahucio que se celebró el 29 de agosto de 2023, la parte apelada informó que las partes habían llegado a un acuerdo, pero que no se había concretado. Sostuvo que ello no era cierto ya que previo a que el TPI declarara Ha Lugar la Demanda, el apelado había solicitado el desistimiento de su caso. Expresó que, por la razón antes mencionada, el TPI se quedó sin jurisdicción para continuar ventilando la controversia ya que esta se había tornado académica ante el desistimiento del señor Malavé. No le asiste la razón. *Veamos.*

Discutiremos el primero y segundo señalamiento de error en conjunto por estar íntimamente relacionados entre sí. Como es sabido, la parte demandante puede desistir de un pleito voluntariamente sin orden del Tribunal mediante una estipulación firmada por todos los que hayan comparecido en el pleito o mediante un aviso de desistimiento previo a que la parte adversa conteste la demanda o que presente una solicitud para que se dicte sentencia sumaria. Regla 39.1(a) de Procedimiento Civil, *supra*. Ahora bien, si la parte adversa ya ha contestado la demanda o ya ha presentado una solicitud para que se dicte sentencia sumaria, o la parte demandante no ha logrado presentar una estipulación firmada por todas las partes que han comparecido al pleito, esta última tiene que presentar una moción notificándole a las partes que ha comparecido ante el Tribunal para renunciar a continuar con su reclamo. Regla 39.1 (b) de Procedimiento Civil, *supra*; Véase también: *Pagán Rodríguez v. Rivera Schatz*, 206 DPR 277, 287 (2021). Ante este

escenario, el TPI tiene discreción para autorizar el desistimiento e imponer las condiciones que estime pertinentes. *Íd.*

En el caso de autos, no se dio ninguna de las instancias antes mencionada para que se dé un desistimiento. Particularmente, del expediente ante nuestra consideración no surge una estipulación firmada por la señora Valle y el señor Malavé en la cual estos expresan que desean desistir del pleito al amparo de la Regla 39.1 (a) (2) de Procedimiento Civil, *supra*. No surge del expediente un aviso de desistimiento por parte del apelado antes de la notificación por la señora Valle de su contestación a la demanda. Tampoco existe una moción por parte del apelado al amparo de la Regla 39.1 (b) de Procedimiento Civil, *supra*, solicitándole al TPI desistir del presente pleito. La única solicitud de desistimiento que forma parte del expediente es una de **otro caso** que tienen las partes del presente pleito sobre la Ley Núm. 284 de 21 de agosto de 1999, según enmendada, mejor conocida como *Ley Contra el Asecho en Puerto Rico*, 33 LPRA sec. 4013 *et seq.*¹² Así pues, resolvemos que en el presente caso no se presentó una solicitud de desistimiento y, por ende, la causa de acción no se tornó académica. Dicho lo anterior, el primer y segundo señalamiento de error no se cometió.

Por otra parte, en su tercer señalamiento de error, la señora Valle impugnó la determinación del TPI de dictar sentencia sobre cobro por servicios sin contar con la presentación de prueba. Según el precitado derecho, la característica medular de un procedimiento civil sumario es lograr, lo más rápido y económicamente posible, la reivindicación de determinados derechos. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, *supra*, pág. 234. Específicamente, el propósito de un proceso sumario de desahucio es atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, cuyo derecho a poseer y

¹² Véase, pág. 66 del apéndice del recurso.

disfrutar su propiedad ha sido interrumpido. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, supra, pág. 240. Así pues, el único pronunciamiento en la sentencia de desahucio es si procede o no ordenar el desalojo. *Telesforo Fernández & Hno., Inc. v. Pérez*, supra, págs. 247-248. En vista de lo antes expuesto, el Tribunal Supremo ha establecido que **en el juicio del desahucio no cabe ventilar ni resolver reclamaciones en cobro de dinero que el arrendatario alegue tener contra el desahuciante**. Íd. Es decir, estas cuestiones accesorias o colaterales sólo corresponde atenderlas en un pleito aparte mediante una acción ordinaria. Íd. Por lo tanto, es forzoso concluir que el TPI erró al condenar a la señora Valle al pago de los balances pendientes en los servicios de agua y electricidad. Así pues, el tercer señalamiento de error se cometió.

Finalmente, en su cuarto señalamiento de error, la señora Valle argumentó que el TPI erró al dictar sentencia faltando parte indispensable por lo que la sentencia era nula. Particularmente indicó que, se debió acumular a su esposo, el Sr. Jesús Malavé Rodríguez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos como parte de la acción de cobro que hizo el apelado. Ello, ya que este último era residente de la propiedad objeto de esta controversia para la fecha del consumo de los servicios reclamados. Como resolvimos anteriormente, no procede una acción en cobro de dinero como parte del procedimiento sumario de desahucio que se llevó a cabo en el caso de autos. Dicho esto, no hubo falta de parte indispensable en el presente pleito ya que dicho reclamo por los servicios de agua y luz presuntamente adeudadas no procede. En vista de ello, el cuarto señalamiento de error no se cometió.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **modificamos** el dictamen recurrido a los efectos de eliminar la imposición de pago de los servicios de agua y luz presuntamente adeudados por la

señora Valle ya que no procede atender una acción de cobro de dinero en un procedimiento sumario de desahucio. Así modificado el dictamen recurrido, ***confirmamos***.

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