

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

JOEL DEDÓS COLÓN
Parte Apelante

v.

ONLY ONE PRECISION
TINT, CORP.
Parte Apelada

TA2026AP00227

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Ponce

Caso Núm.:
JD2020CV00259

Sobre:
Desahucio, Cobro
de Dinero -
Ordinario,
Daños, Acción
Reivindicatoria

Panel integrado por su presidenta, la juez Brignoni
Mártir, el juez Salgado Schwarz y la juez Aldebol Mora.

Salgado Schwarz, Carlos, G., juez ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2026.

Comparece el señor Joel Dedos Colón ("señor Dedós Colón" o "Apelante") y solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida el 14 de enero de 2026 y notificada el 16 de enero de 2026, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce ("TPI"). En tal ocasión, el foro de instancia declaró "No Ha Lugar" la demanda presentada por el señor Dedós Colón, desestimándola con perjuicio. Además, declaró "Ha Lugar" la reconvención de los demandados y, en consecuencia, condenó al Apelante al pago de varias partidas en concepto de daños y perjuicios, entre otras.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se **revoca** la *Sentencia* apelada.

-I-

El 3 de septiembre de 2020, el señor Dedós Colón presentó una "**Demanda**" sobre desahucio y cobro de

dinero. En dicho escrito, sostuvo que era dueño de una estructura comercial localizada en la "Carretera 149, Bo. Salistral, Sector 'Frazier', en Juana Díaz, Puerto Rico 00795", la cual había dado a la parte demandada en virtud de un contrato de arrendamiento. El Apelante reclamó que la parte demandada -Edwin Jiménez Irizarry ("señor Jiménez Irizarry"), Jeannette Santiago David ("señora Santiago David") y la corporación Only One Precision Tint Corp. (en conjunto, "los Apelados")- había incumplido su obligación del pago del canon mensual y que mantenía la posesión del local comercial a pesar de haberle requerido el desalojo.

Alegó el señor Dedós Colón que, previo a la radicación de la demanda, le comunicó a los Apelados su deseo de dar por terminada la relación contractual. Lo anterior, mediante una carta cursada por su representación legal con fecha de 17 de agosto de 2020.

Luego de varias enmiendas a la demanda original, el 1 de julio de 2021, los Apelados presentaron su **"Contestación a la segunda demanda enmendada y Reconvención"**. En ella, negaron la mayoría de los hechos alegados en su contra. Disputaron la titularidad del señor Dedós Colón sobre los terrenos donde ubica la estructura arrendada, por lo cual opusieron como defensa el que no venían obligados a pagar una renta ilegal. También, indicaron haber sufrido daños como consecuencia de actos culposos y negligentes del Apelante, por lo cual solicitaron que el TPI ordenara el pago de varias partidas en concepto de daños y perjuicios, pérdidas económicas y mejoras dejadas en el local.

El 27 de julio de 2021, el señor Dedós Colón replicó la reconvención de los Apelados. En virtud de lo

anterior, el TPI estimó necesario convertir el pleito en un trámite de desahucio ordinario.

Tras varios incidentes procesales, el 14 de enero de 2026, el TPI dictó *Sentencia* mediante la cual declaró "No Ha Lugar" la demanda, desestimándola con perjuicio. Además, declaró "Ha Lugar" la reconvención de los codemandados y condenó al demandante, señor Dedós Colón, al pago de: \$16,000.00 en concepto de daños y perjuicios a la corporación Only One Precision Tint Corp. por las pérdidas económicas y el inventario; \$5,000.00 en concepto de las mejoras dejadas en el local al señor Jiménez Irizarry; \$5,000.00 en concepto de daños y perjuicios personales al señor Jiménez Irizarry; y \$2,500.00 en concepto de daños y perjuicios personales a la señora Santiago David.

Insatisfecho con la determinación del TPI, el Apelante presentó una oportuna "**Solicitud de Reconsideración**", la cual fue declarada "No Ha Lugar" mediante *Resolución* del 3 de febrero de 2026, notificada el 5 de febrero de 2026.

Aún inconforme, el 2 de marzo de 2026, el señor Dedós Colón compareció ante este Tribunal mediante el presente recurso de apelación, en el cual hizo los siguientes señalamientos de error:

1. Erró el Tribunal de Primera Instancia de Ponce en cuanto a la apreciación de la prueba en total, pues todo el tiempo ha confundido la persona natural de Edwin Jiménez con la persona jurídica de Only One Pre[ci]sion Tint Corp.
2. Erró el Tribunal de Primera Instancia al entender que Only One Pre[c]ision Tint Corp., tenía derecho a servirse y permanecer en el local B, por vía de tácita reconducción (mes a mes), sin pagar canon de arrendamiento mensual alguno y violentando intencionalmente los acuerdos contractuales.

3. Erró el Tribunal de Primera Instancia al entender que el Sr. Jiménez, QUIEN NO ERA ARRENDATARIO, desde el vencimiento de su contrato el 8 de febrero de 2014, tenía derecho en septiembre de 2020 a ejercer derechos propietarios como arrendatario y una expectativa de poseer la propiedad donde era Only One Precision Tint Corp., sin ser él quien operaba el negocio.

4. Erró el Tribunal de Primera Instancia al entender que el Sr. Dedós embargó ilegalmente materiales valorados en \$6,000.00, sin mediar para ello un inventario, recibos, conduce, vista ocular, o algún tipo de evidencia fehaciente que demostrara que tales materiales existían y que NO fueron retirados por Only One Precision Tint Corp.

5. Erró el Tribunal de Primera Instancia al entender que el Sr. Dedós embargó ilegalmente las supuestas mejores útiles, que se hicieron antes del 2019 por el Sr. Edwin Jiménez y el propio Sr. Dedós y que cedían a favor de este último como propietario conforme el Código Civil de 1930.

6. Erró el Tribunal de Primera Instancia, al conferir a Edwin Jiménez, quien NO era arrendatario a partir del 8 de febrero de 2014, la suma de \$5,000.00 en daños y perjuicios personales, en ausencia total de prueba y vencido todo término prescriptivo para dicho reclamo.

7. Erró el Tribunal de Primera Instancia, al conferir a la Sra. Jeannette M. Santiago, quien NUNCA fue arrendataria, ni se sentó como testigo en el juicio, la suma de \$2,500.00 en daños y perjuicios personales, en ausencia total de prueba.

8. Erró el Tribunal al conferir daños morales y angustias mentales al Sr. Edwin Jiménez y a su esposa cuando estos NO eran arrendatarios desde el 8 de febrero de 2014 y las corporaciones por ser personas NO naturales NO sufren daños morales.

El 23 de junio de 2026, emitimos una *Resolución* concediéndole a la parte apelada hasta el 23 de julio de 2026 para presentar su alegato en oposición. Transcurrido dicho término, decretamos perfeccionado el recurso y procedemos a resolver.

-II-

A. Apreciación de la prueba, deferencia judicial y discreción judicial

Como es sabido, el ejercicio discrecional de la apreciación de la prueba que ejerce el foro de instancia y las determinaciones que realiza están revestidas de confiabilidad y merecen respeto y deferencia¹. Por ello, la valoración que lleva a cabo el foro primario se presume correcta, toda vez, que es este quien tiene la oportunidad de ver, escuchar y valorar las declaraciones de los testigos, así como sus lenguajes no verbales². Por su parte, un foro apelativo cuenta solamente con “*récords mudos e inexpresivos*”, por lo que le debe respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el juzgador primario de los hechos³. En ese sentido, y como regla general, no debemos intervenir con las determinaciones que este haya efectuado en virtud de la presunción de corrección de la que gozan⁴.

En vista de lo anterior, nuestro máximo foro ha resuelto que un tribunal revisor no debe sustituir su criterio por el del foro de instancia, salvo cuando estén presentes circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, o cuando un análisis integral de la prueba así lo justifique⁵. Nuestro más alto foro ha determinado que un

¹ *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 79 (2001); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280 (2001).

² *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, 206 DPR 194, 219 (2021); *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 142 (2013); *Pueblo v. Santiago et al.*, 176 DPR 133, 148 (2009); *Pueblo v. Acevedo Estrada*, 150 DPR 84, 99 (2000).

³ *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, 177 DPR 345, 356 (2009); *Trinidad v. Chade*, *supra*, pág. 291.

⁴ *Pueblo v. Pérez Núñez*, 208 DPR 511, 529 (2022).

⁵ *Pueblo v. Calderón Álvarez*, 140 DPR 627, 644 (1996); *Coop. Seguros Múltiples de PR v. Lugo*, 136 DPR 203, 208 (1994); *Rivera Pérez v. Cruz Corchado*, 119 DPR 8, 14 (1987); *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554, 572 (1959).

juzgador incurre en pasión, prejuicio o parcialidad si actúa movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que se someta prueba alguna⁶.

En consecuencia, al este tribunal apelativo enfrentarse a la tarea de revisar las determinaciones del foro de instancia, no debe intervenir con las determinaciones de hechos, con la apreciación de la prueba ni con la adjudicación de credibilidad efectuadas por el mismo, excepto en aquellas situaciones en que se demuestre que este último: (i) actuó con prejuicio o parcialidad, (ii) incurrió en un craso abuso de discreción, o (iii) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo⁷.

Con relación al error manifiesto un juzgador incurre en este cuando de un análisis de la totalidad de la evidencia recibida, este Tribunal queda convencido de que las conclusiones están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida⁸. Por tanto, debe existir base suficiente en la prueba admitida que apoye la determinación del foro⁹.

De igual forma, se podrá intervenir con la determinación del foro de instancia cuando la referida

⁶ *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 782 (2013).

⁷ *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777(2011); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 DPR 799, 811 (2009); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000); *Pueblo v. Irizarry*, 156 DPR 780, 788-789 (2002); *Pueblo v. Maisonave Rodríguez*, 129 DPR 49, 62-63 (1991).

⁸ *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, *supra*, pág. 772.

⁹ *Pueblo v. Toro Martínez*, 200 DPR 834, 859 (2018); *Pueblo v. Irizarry*, *supra*, pág. 816.

valoración se aparte de la realidad fáctica o resulte inherentemente imposible o increíble; de lo contrario el tribunal apelativo deberá abstenerse de intervenir con la apreciación de la prueba hecha por el juzgador de los hechos¹⁰.

Ahora bien, cabe destacar que, el Tribunal Supremo ha resuelto que, en instancias en que las conclusiones de hecho que realice el foro de instancia estén basadas en prueba pericial o documental, un tribunal revisor estará en la misma posición que el tribunal *a quo*¹¹. Por tanto, ante dichas instancias, este tribunal apelativo “tendrá la facultad para adoptar su propio criterio en la apreciación y evaluación de la prueba pericial y hasta para descartarla aunque resulte técnicamente correcta”¹².

A esos efectos, aunque no está exenta de la posibilidad de toda revisión, si la actuación del tribunal *a quo* no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, lo lógico es que prevalezca el criterio del foro de instancia a quien corresponde la dirección del proceso¹³. Los foros apelativos podremos intervenir con tal apreciación luego de realizar una evaluación rigurosa y que, de esta surjan serias dudas, razonables y fundadas¹⁴.

Las decisiones discrecionales que toma el foro de instancia no serán revocadas a menos que se demuestre

¹⁰ *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, *supra*; *Pueblo v. Arlequín Vélez*, 204 DPR 117, 148 (2020); *Pueblo v. Martínez Landrón*, 202 DPR 409, 425 (2019); *González Hernández v. González Hernández*, *supra*, págs. 776-777; *Pueblo v. Viruet Camacho*, 173 DPR 563, 584 (2008); *Pueblo v. Irizarry*, *supra*; *Pueblo v. Acevedo Estrada*, *supra*.

¹¹ *González Hernández v. González Hernández*, *supra*, pág. 777; *Sepúlveda v. Depto. de Salud*, 145 DPR 560, 573 (1998).

¹² *González Hernández v. González Hernández*, *supra*, pág. 750; *Mun. de Loíza v. Sucns. Suárez et al.*, 154 DPR 333, 363 (2001); *Prieto v. Maryland Casualty Co.*, 98 DPR 594, 623 (1970).

¹³ *Sierra v. Tribunal Superior*, *supra*, pág. 772.

¹⁴ *Pueblo v. Pérez Núñez*, *supra*.

que ese foro abusó de su discreción¹⁵. Un tribunal de justicia incurre en un abuso de discreción: (i) cuando el juez no toma en cuenta e ignora en la decisión que emite, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; (ii) cuando el juez, por el contrario, sin justificación ni fundamento alguno, concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en este; o (iii) cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez los sopesa y calibra livianamente¹⁶.

A su vez, es una norma bien establecida de nuestro sistema de justicia que la discreción judicial permea la evaluación de la evidencia presentada en los casos y controversias¹⁷. No obstante, una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal revisor¹⁸. A esos efectos, conviene destacar que, la intervención del foro apelativo con la prueba desfilada tiene que estar basada en un análisis independiente y no a base de los hechos que exponen las partes¹⁹.

B. Desahucio

El procedimiento de desahucio tradicional está reglamentado en los Artículos 620 al 634 del Código de Enjuiciamiento Civil²⁰. La acción de desahucio es el medio que tiene el dueño o la dueña de un inmueble para recuperar la posesión de hecho de una propiedad,

¹⁵ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434 (2013); *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 581 (2009).

¹⁶ *Pueblo v. Rivera Santiago*, *supra*, pág. 580.

¹⁷ *González Hernández v. González Hernández*, *supra*, pág. 776.

¹⁸ *Rivera Pérez v. Cruz Corchado*, *supra*, pág. 14.

¹⁹ *Hernández v. San Lorenzo Const.*, 153 DPR 405, 425 (2001).

²⁰ Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA §§ 2821-2838.

mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detenta sin pagar canon o merced alguna²¹. El precarista es aquel que detenta la posesión material y disfruta de la propiedad de otro, sin título que justifique la posesión material y disfrute del inmueble, por tolerancia o por inadvertencia del dueño²².

La acción para promover el juicio de desahucio la puede promover los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes²³. Así pues, procederá el desahucio contra los inquilinos, arrendatarios y cualquier otra persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna²⁴.

A esos efectos, la acción de desahucio es un procedimiento de carácter sumario que responde al interés del Estado de atender con agilidad el reclamo de una persona dueña de un inmueble que ha sido impedida de ejercer su derecho a poseer y disfrutarlo²⁵.

El único pronunciamiento en la sentencia de desahucio es si se puede o no ordenar el desalojo²⁶. Es decir, que el procedimiento sumario de desahucio persigue únicamente la recuperación de la posesión y, por tanto, le corresponde a la parte demandante demostrar que ostenta justo título sobre la propiedad. Cualquier otra reclamación o causa de acción, como sería

²¹ *SLG Ortiz-Mateo v. ELA*, 211 DPR 772 (2023); *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244, 247 (1956).

²² *Diccionario de la Lengua Española*, Real Academia Española, 22ed., Madrid, Ed. Espasa Calpe, 2001, T.II, pág. 1817.

²³ 32 LPRA § 2821.

²⁴ 32 LPRA § 2822.

²⁵ *Cooperativa v. Colón Lebrón*, 203 DPR 812, 820 (2020); *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016).

²⁶ *Fernández & Hno. v. Pérez*, *supra*.

un conflicto de título, debe verse en un pleito ordinario²⁷.

Es doctrina general establecida por el Tribunal Supremo que los conflictos de título no pueden dilucidarse en el juicio de desahucio por ser este uno de carácter sumario en que únicamente se trata de recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ella²⁸. Bajo ese crisol doctrinario, 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 desahucio²⁹.

C. Contratos en general, el arrendamiento y la tácita reconducción

Es norma reiterada que las obligaciones nacen de la ley, los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga culpa o negligencia³⁰. A su vez, los contratos se perfeccionan cuando concurren tres elementos, a saber: objeto, consentimiento y causa³¹. El contrato existe desde que una o varias personas consienten a obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio³². En nuestro ordenamiento jurídico se ha reconocido el principio de libertad de contratación, el cual permite a las partes pactar los términos y

²⁷ *CRUV v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971); *Martínez v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 193 (1966).

²⁸ *CRUV v. Román*, *supra*, pág. 321.

²⁹ *Íd.*, pág. 322.

³⁰ El derecho de Contratos aplicable al caso de epígrafe se remite al Código Civil de Puerto Rico de 1930, debido a que el contrato de arrendamiento al cual el Apelante hace referencia se efectuó antes de la aprobación del Código Civil vigente.

³¹ Art. 1213 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA § 3391.

³² Art. 1206 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA § 3371; *Aponte Valentín et al. v. Pfizer Pharm*, 208 DPR 263 (2021).

condiciones que tengan por convenientes³³. Una vez perfeccionado el contrato, lo acordado tiene fuerza de ley entre las partes, “y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley”³⁴.

En lo atinente a la controversia ante nos, nuestro Código Civil define el contrato de arrendamiento de cosas como aquel mediante el cual el arrendador se obliga a dar al arrendatario el uso de la cosa por tiempo determinado y precio cierto³⁵.

En virtud de dicho contrato, el arrendador se obliga a:

- (1) [E]ntregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.
- (2) [H]acer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.
- (3) [M]antener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.
- (4) [S]cribir y entregar al arrendatario un recibo por cada pago hecho por éste³⁶.

Por su parte, el arrendatario se compromete a:

- (1) [P]agar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.
- (2) [U]sar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.
- (3) [P]agar los gastos que ocasione la escritura del contrato³⁷.

³³ *Pérez Rodríguez v. López Rodríguez et al.*, 210 DPR 163 (2022); *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, 193 DPR 1, págs. 7-8 (2015); *Arthur Young & Co. v. Vega III*, 136 DPR 157 (1994).

³⁴ Art. 1210 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA § 3375; *Aponte Valentín et al. v. Pfizer Pharm, supra*; *Burgos López et al. v. Condado Plaza, supra*, pág. 8.

³⁵ Art. 1433 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA § 4012.

³⁶ Art. 1444 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA § 4051.

³⁷ Art. 1445 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA § 4052.

Además, y en lo concerniente a la continuación del arrendamiento luego de terminar el contrato, se dispone que existirá la tácita reconducción del contrato de arrendamiento cuando el arrendatario permanezca disfrutando de la cosa arrendada por quince (15) días y mediando la anuencia del arrendador³⁸. En ese sentido, se entenderá que existe arrendamiento sin plazo fijo, disponiéndose que será "por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario"³⁹.

-III-

En el presente caso, el Apelante alega que el foro de instancia erró al declarar "No Ha Lugar" la demanda de desahucio y cobro de dinero. Impugna, además, que el TPI haya declarado "Ha Lugar" la reconvención presentada en su contra y le haya condenado al pago de varias partidas en concepto de daños y perjuicios, mejoras no compensadas y pérdidas económicas. Aduce, principalmente, que el foro primario falló en cuanto a la apreciación de la prueba se trata. Tiene razón.

La médula de la controversia en el caso ante nos se encuentra en la relación arrendaticia entre las partes de epígrafe. Según surge del expediente, el primer contrato de arrendamiento se pactó el 7 de febrero de 2009. Este fue por un término de cinco (5) años, con precio cierto de \$350.00 mensuales durante los primeros tres (3) años, aumentando a \$400.00 mensuales los restantes.

³⁸ Art. 1456 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA § 4063.

³⁹ Art. 1471 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA § 4092.

Cumplido el término, las partes suscribieron un segundo contrato de arrendamiento de la misma estructura el 26 de septiembre de 2014. Aunque similar al primero, mediaron cambios sustanciales y pertinentes para la presente controversia. En específico, la parte arrendataria pasó a ser la corporación Only One Precision Tint Corp. La fecha en que finalizaría este segundo contrato, inicialmente de cinco (5) años, fue enmendada para que terminara el 27 de septiembre de 2017.

Debe enfatizarse que tanto los documentos que obran en el expediente como las determinaciones de hecho realizadas por el foro primario reflejan que, *desde el 2014, la parte arrendataria del local objeto del pleito era la corporación Only One Precision Tint Corp.*

Resulta menester destacar que, al momento de los hechos que dan base a la acción de desahucio, las partes operaban bajo la figura de la tácita reconducción. Es decir, navegaban su relación arrendaticia al margen de un contrato expirado y el cual se renovaba mensualmente con la entrega del canon previamente pactado.

Así las cosas, procede declarar "Ha Lugar" la demanda de desahucio y cobro de dinero presentada por el señor Dedós Colón, toda vez que surge claramente del expediente y la prueba presentada que el arrendatario incumplió aquella única obligación que le habría permitido continuar ocupando el local arrendado. Según se refleja en la transcripción del juicio en su fondo, *el señor Jiménez Irizarry, testificando como administrador de Only One, admitió no haber hecho el pago del canon correspondiente al mes de septiembre al*

Apelante⁴⁰. Ante el hecho innegable de que ambas partes operaban bajo la figura de la tácita reconducción desde el 2017, el incumplimiento con la obligación del pago mensual dio por terminada la relación arrendaticia. Lo anterior, unido a la solicitud de desalojo previamente cursada por el señor Dedós Colón, colocaba a este último en posición de solicitar el desahucio de los Apelados.

Es por ello que también procede que la corporación apelada (Only One Precision Tint Corp.) satisfaga el pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de octubre de 2020. No obstante lo anterior, no se adjudicará la reclamación de rentas posteriores, toda vez que se desprende de la prueba oral que los arrendatarios no disfrutaron del local arrendado desde el 20 de octubre de 2020. Ello por quedar evidenciado que, desde tal fecha, el local no había sido mantenido en condición para disfrutar del uso pactado.

En su testimonio, el señor Jiménez Irizarry sostuvo que se había hecho el pago del mes de septiembre, pero que se había hecho a quien alegaba eran los dueños del terreno donde ubicaban los locales objeto del arrendamiento y no al Apelante⁴¹. Sin embargo, admitió que en ningún momento presentó prueba alguna de tal transacción. Razonó el señor Jiménez Irizarry que el señor Dedós Colón no era titular del terreno donde ubicaban los locales, por lo cual este último no tenía derecho a alquilarle el local comercial, tampoco así a cobrarle renta.

Debe advertirse que tal defensa resulta inoponible en el pleito actual de desahucio. Cuanto más, no está en

⁴⁰ Testimonio de Sr. Edwin Jiménez Irizarry, *Transcripción de regrabación del juicio en su fondo*, en la pág. 286, #2-16.

⁴¹ *Íd.*, #15-16.

controversia que, durante toda la duración de los dos contratos de arrendamiento, al igual que durante todo el término en que operó la tácita reconducción del mismo, los Apelados disfrutaron del pleno uso y la posesión de la propiedad arrendada. Ambas partes cumplieron sus respectivas obligaciones y en ningún momento se le frustró la posesión a los Apelados, ni por el Apelante ni por algún tercero con alegado mejor título. Así lo admitió el señor Jiménez Irizarry al momento de su contrainterrogatorio⁴².

Más aún, se desprende del texto mismo de los contratos que lo que se estaba arrendando era un local o edificación, por lo que no cabe hablar de la titularidad del terreno. En ningún momento se pactó arrendar el terreno donde ubicaban los locales.

Respecto a la titularidad de los locales, el Apelante presentó un documento privado, con fecha del 1992, mediante el cual alegó haber comprado las *edificaciones* objeto del pleito de desahucio. No surge prueba en el expediente que refutara de forma contundente su adquisición de las estructuras. La transcripción de la prueba oral refleja que los intentos de impugnar la titularidad del señor Dedós Colón sobre los locales arrendados se enfocaron en el tema de la titularidad del terreno en que ubican.

La alegación de que el Apelante no era titular de las edificaciones por no ser titular también del predio donde ubican carece de fundamento. Especialmente en atención a que eso en nada afectó la relación arrendaticia y los Apelados no sufrieron perjuicio

⁴² *Íd.*, en la pág. 266, #16-25; *Íd.*, en la pág. 277, #1-5.

alguno durante toda su duración. Los contratos suscritos entre las partes se limitaron al arrendamiento de la *estructura* allí identificada. En ningún momento se pactó prestación alguna respecto al terreno donde ubicaban. Argumentar que los contratos de arrendamiento y la obligación del pago de renta eran ilegales resulta altamente contradictorio luego de que los Apelados se beneficiaran del mismo por más de diez (10) años. Lo anterior, recalcamos, sin que fuera perturbada su posesión en momento alguno.

Debe recordarse que es principio conocido que "el dueño del suelo, por el solo hecho de serlo, no es el dueño legítimo y único de una edificación fabricada en dicho suelo ajeno"⁴³. En virtud de ello, el edificante de buena fe es quien posee el título de dominio de la estructura "hasta tanto el dueño del suelo haga uso del derecho optativo" que le reconoce el Código Civil⁴⁴.

Las determinaciones de hecho consignadas en la *Sentencia* del foro primario difícilmente llevan a la conclusión de que el señor Dedós Colón no era el dueño *bona fide* de las estructuras.

En cuanto a la reconvención y las partidas concedidas por el TPI, no debe pasarse por alto que se condenó al Apelante a pagar aquellas mejoras hechas por el señor Jiménez Irizarry *cuando eran improcedentes en estricto derecho*. Según los Arts. 416 y 1463 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, ante la falta de pacto en contrario sobre las mejoras realizadas por un arrendatario, estas pertenecerán al arrendador y el

⁴³ *Berrocal v. Tribunal de Distrito, supra* pág. 38.

⁴⁴ *Íd.*

arrendatario no tendrá derecho a solicitar su indemnización⁴⁵.

Tampoco debe pasar desatendido el que se hayan concedido partidas en daños y perjuicios, al igual que en concepto de inventario dejado en el local, cuando en ningún momento se colocó al TPI en posición de valorar los daños conforme a derecho. De hecho, debe recordarse que, en virtud del último contrato de arrendamiento suscrito, *la parte arrendataria desde el 2017 era la corporación Only One Precision Tint Corp.* De manera que el señor Jiménez Irizarry y la señora Santiago David actuaban en su capacidad como *empleados* de dicha corporación y no estaban legitimados para solicitar una indemnización por daños y perjuicios personales (específicamente, emocionales) por el incumplimiento que imputaron al señor Dedós Colón.

Aún ante la ausencia de prueba que permitiera estimar el valor de los daños personales que sufrieron los co-demandados, el TPI concluyó que éstos habían evidenciado los daños sufridos y los concedió en base a un ejercicio de credibilidad. Esta determinación no encuentra apoyo en lo testificado por el mismo señor Jiménez Irizarry cuando, a preguntas de su propia representación legal, afirmó que "no dejábamos . . . que eso nos atacara"⁴⁶. Éste tampoco pudo precisar el tiempo que había durado el sufrimiento alegado⁴⁷.

Lo anterior también se encuentra reñido con el hecho admitido de que los Apelados fueron quienes incumplieron su obligación de pagar el canon

⁴⁵ Art. 416 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA § 1527.

⁴⁶ Testimonio de Sr. Edwin Jiménez Irizarry, *Transcripción de regrabación del juicio en su fondo*, pág. 226, #6-7.

⁴⁷ *Íd.*, #10-11

correspondiente al mes de septiembre del 2020. Solicitar una indemnización en daños y perjuicios cuando, al momento de la presentación de la acción de desahucio, *eran quienes se encontraban en precario* es improcedente.

-IV-

Por los fundamentos antes expresados, se **revoca** la *Sentencia* apelada y se declara "Ha Lugar" la demanda de desahucio y cobro de dinero. Se ordena a la parte apelada, Only One Precision Tint Corp., al pago del canon correspondiente al mes de octubre de 2020. Además, se declara "No Ha Lugar" la reconvención presentada por los Apelados.

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