Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII-DJ 2025-063 y DJ 2025-063A

LEGACY DEVELOPMENT, LLC *Apelada* v. ADRIANA BALLESTER ALONSO Y OTROS *Apelante*	TA2026AP00297	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Toa Alta Caso Núm.: TO2025CE01492 Sobre: Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Santiago Calderón

Santiago Calderón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de septiembre de 2026.

Comparece ante nos la señora Adriana Ballester Alonso (señora Ballester Alonso o apelante) mediante recurso de *Apelación* y solicita que revoquemos la *Sentencia*[1] emitida y notificada el 16 de marzo de 2026 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Toa Alta (TPI o foro apelado). En el referido dictamen, el TPI declaró *Ha Lugar* la *Demanda*[2] presentada por Legacy Development LLC. (Legacy o apelada) en capacidad de agente administrador de Mahi-Mahi Shopping Village. Por consiguiente, el foro apelado le ordenó a la apelante a pagarle a Legacy ocho mil ochocientos treinta y seis dólares con setenta centavos ($8,836.70).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, ***confirmamos*** la *Sentencia* apelada.

I.

El caso de autos tuvo su génesis el 17 de noviembre de 2025, cuando la apelada instó una *Demanda* de cobro de dinero y desahucio por falta de pago como proceso judicial ordinario, contra

[1] Apéndice 66 del recurso de *Apelación*.
[2] Apéndice 1 del recurso de *Apelación*.

la señora Ballester Alonso, Gladys Alonso Sánchez (señora Alonso Sánchez) y Studio Seven Seven (Studio Seven). Allí alegó que la señora Ballester Alonso y la señora Alonso Sánchez incumplieron un contrato de arrendamiento de un local comercial ubicado en Mahi-Mahi Shopping Village, en Dorado, al dejar de pagar la renta mensual, los gastos comunes (CAM) y los recargos por mora acumulados, lo que representaba una deuda ascendente a quince mil ciento noventa y dos dólares con veintisiete centavos ($15,192.27), la cual continuaba incrementando mensualmente. Por ello, le solicitó al TPI que declarara con lugar la *Demanda*, ordenara el desahucio por falta de pago y las condenara solidariamente al pago de las sumas adeudadas, junto con las cantidades que siguieran acumulándose, los intereses legales, las costas, los gastos y los honorarios de abogado. Legacy presentó al TPI los formularios de emplazamiento y notificación correspondientes al procedimiento extraordinario de desahucio sumario[3]. Tal gestión de la apelada resultó en la calendarización inicial de una vista de desahucio dentro de los términos del procedimiento sumario y también se pautó la celebración del "juicio" para el jueves 4 de diciembre de 2025[4].

Por su parte, el 2 de diciembre de 2025, la señora Ballester Alonso sometió la *Contestación a la Demanda y Reconvención*[5]. En esta, negó adeudar las sumas reclamadas y sostuvo que fue el arrendador quien incumplió el contrato al no mantener el local en condiciones aptas para su uso, lo que ocasionó inundaciones, plagas y otros daños que afectaron la operación de su negocio. Por su parte, en la reconvención, arguyó que dichos incumplimientos le ocasionaron daños económicos y afectó su reputación, por lo que

---

[3] Apéndices 3 y 4 del recurso de *Apelación*.
[4] *Íd.*
[5] Apéndice 6 del recurso de *Apelación*. Véase, Anejo 1-*Lease Agreement*.

solicitó el reconocimiento de su derecho de retención sobre el local, el reembolso de las mejoras realizadas, una indemnización por los daños sufridos y el pago de costas y honorarios de abogado. En igual fecha, también radicó una *Urgente Solicitud para que se Aclare que el presente Proceso ha de Tramitarse bajo el Curso Procesal Ordinario y se Deje sin Efecto la Vista de Desahucio Sumario*[6].

El 22 de diciembre de 2025, Legacy sometió una *Moción de Desestimación*[7] en la cual solicitó que se desestimara con perjuicio la reconvención presentada por la apelante. Ese mismo día, también se opuso a que el proceso se atendiera por la vía ordinaria[8]. Al día siguiente, el foro apelado emitió y notificó una *Resolución*[9] en la cual desestimó la reconvención. Además, ese mismo día, el TPI ordenó que el proceso continuara bajo el trámite sumario[10].

Así pues, el 14 de enero de 2026, la señora Ballester Alonso instó una *Urgente y Reiterada Solicitud para que se Refiera el Proceso al Curso Ordinario por Academicidad*[11]. En la misma, notificó que el local arrendado ya había sido desalojado y que fue entregado en el mes de diciembre de 2025, lo cual tornaba en académica e innecesaria cualquier gestión de desahucio. Por su parte, la apelada se opuso y reclamó que su acción de cobro de dinero tenía que verse sumariamente[12]. Evaluadas las posiciones de las partes, el 15 de enero de 2026, el TPI emitió y notificó una *Orden*[13] en la cual declaró *No Ha Lugar* el petitorio de la apelante.

Inconforme con el dictamen, el 29 de enero de 2026, la señora Ballester Alonso instó un recurso de *Certiorari*[14] ante este foro

---

[6] Apéndice 8 del recurso de *Apelación*.
[7] Apéndice 15 del recurso de *Apelación*.
[8] Apéndice 17 del recurso de *Apelación*, *Oposición a la Conversión del Procedimiento Sumario de Desahucio*.
[9] Apéndice 18 del recurso de *Apelación*.
[10] Apéndice 19 del recurso de *Apelación*.
[11] Apéndice 29 del recurso de *Apelación*.
[12] Apéndice 30 del recurso de *Apelación*, *Oposición a Segunda Solicitud para Convertir el Procedimiento Sumario de Desahucio y Cobro de Dinero en uno Ordinario*.
[13] Apéndice 32 del recurso de *Apelación*.
[14] Apéndice 39 del recurso de *Apelación*, caso núm. TA2026CE00112.

intermedio para que se corrigiera el error del TPI de insistir en que el asunto del cobro de dinero se tramitara en el curso sumario. Sin embargo, el 5 de febrero de 2026, un panel hermano emitió y notificó una *Resolución*[15] en la cual denegó el recurso presentado. Al día siguiente, se celebró una vista de conferencia con antelación a juicio donde la apelada desistió sin perjuicio la causa de acción en contra de la señora Alonso Sánchez[16].

Así las cosas, el 13 de marzo de 2026, tuvo lugar el juicio sumario de cobro de dinero promovido por la apelada. Allí testificó el señor Edwin Loubriel Luna (señor Loubriel Luna), administrador y presidente de la apelada Legacy y la señora Ballester Alonso. En cuanto a la prueba documental de la apelada se presentó la siguiente:

> Exhibit 1 Consentimiento escrito de los miembros de Mahi Mahi, LLC.
>
> Exhibit 2 Contrato de Arrendamiento suscrito para el Local Núm. 8 de Mahi Mahi Shopping Village.
>
> Exhibit 3-A Carta del 7 de agosto de 2025 enviada a la parte demandada.
>
> Exhibit 3-B Carta del 17 de octubre de 2025 enviada a la parte demandada
>
> Exhibit 4 Correos electrónicos entre partes.
>
> Exhibit 5 Invoice #MM-1159 Studio Seven Seven Local 8 Balance de: $18,357.87[17].

Por su parte, la apelante ofreció la siguiente prueba documental: Exhibit 1-Foto de cucarachas, Exhibit 2-Foto de hongos en la pared, Exhibit 3-Foto del estudio de pilates y Exhibit 4- Cheque núm. 332 para el pago del CAM[18].

---

[15] Apéndice 42 del recurso de *Apelación.*
[16] Apéndice 47 del recurso de *Apelación, Minuta.*
[17] Apéndice 67 del recurso de *Apelación, Minuta*, pág. 2.
[18] *Íd.*, pág. 3.

Analizada la prueba testifical y documental, el 16 de marzo de 2026, el TPI emitió y notificó una *Sentencia* en la cual realizó las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte demandante, Mahi-Mahi, S.E., como persona jurídica es dueña del centro comercial Mahi-Mahi Shopping Village en Dorado, Puerto Rico, ubicado en la Carr. #693 en Dorado, Puerto Rico.

2. La demandada, Adriana Ballester Alonso, como persona natural hizo negocios con la parte demandante como Studio Seven Seven, academia de pilates.

3. El día 5 de marzo de 2021 las partes suscribieron un contrato de renta sobre el local identificado como store 8. El canon de renta sería pagadero mensual y contendría sumado los gastos mensuales del CAM (Common Areas Mantainence), el cual variaba según las necesidades de mantenimiento cubiertas, o no.

4. Mediante un Consentimiento Escrito, el día 9 de septiembre de 2025, la compañía Mahi-Mahi, L.L.C. le delegó la administración del Centro Comercial a la demandante LEGACY DEVELOPMENT, L.L.C. con fecha de efectividad el 1 de septiembre de 2025.

5. El presidente de LEGACY DEVELOPMENT, L.L.C., y administrador de la propiedad, lo es el Sr. Edwin Loubriel Luna.

6. Como parte del Consentimiento Escrito se traspasaban los expedientes y documentos relacionados a dicha entidad. No surge, ni de la prueba presentada, ni del testimonio del demandante que dentro de los documentos de traspaso, se encontrasen expedientes de clientes, inquilinos, activos, pasivos y/o cuentas por cobrar.

7. De la prueba documental se desprenden cartas de cobro dirigidas a la demandada, fechadas el 7 de agosto de 2025 y 17 de octubre de 2025, las cuales no se acompañó la evidencia del recibo por parte de la demandada, conforme establece el Contrato en su Artículo 27.27.

8. Admite, y reconoce, la parte demandada, Adriana Ballester Alonso, NO haber efectuado los pagos correspondientes a la renta y CAM de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2025.

9. La factura del 1 de enero de 2026, Invoice #MM-1159 establece los siguientes balances adeudados por la parte demandada:
    a. Rent/CAM Octubre 2025 - $2,905.50
    b. Rent/CAM Noviembre 2025 - $2,965.60
    c. Rent/CAM Diciembre 2025 - $2,965.60

[10.] La deuda está vencida, es líquida y exigible[19].

Así pues, el foro apelado declaró Con Lugar la Demanda presentada por la apelada y ordenó a la señora Ballester Alonso a pagarle a Legacy la cantidad de ocho mil ochocientos treinta y seis dólares con setenta centavos ($8,836.70) de la siguiente manera: mil quinientos dólares ($1,500.00) en o antes de los siguientes treinta (30) días; y consecuentes pagos mensuales de novecientos diecisiete dólares con ocho centavos ($917.08) hasta el saldo total en ocho (8) meses[20].

Insatisfecha con el dictamen, el 23 de marzo de 2026, la apelante acudió ante este foro intermedio y le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

> A. Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver continuar con el trámite del caso como un asunto de desahucio sumario cuando las controversias presentes en el caso se tratan únicamente de un cobro de dinero, unas defensas de incumplimiento contractual y una reconvención por daños contractuales [.]
>
> B. Erró el Tribunal de Primera Instancia al no permitir la presentación de prueba que claramente demostraba la improcedencia de los cánones reclamados por razón del incumplimiento contractual en el que incurriera el arrendador [.]
>
> C. Erró el Tribunal de Primera Instancia al negarle a la apelante el debido proceso de ley en su vertiente procesal cuando median serias y contundentes defensas que innegablemente no son susceptibles de adjudicarse en un proceso sumario [.]
>
> D. Erró al TPI al concluir que Mahi Mahi LLC es la sucesora en interés del arrendador Mahi Mahi SE, ante la ausencia de prueba a tales efectos [.]
>
> E. Erró el Tribunal de Primera Instancia al no permitir la presentación de prueba innegablemente admisible consistente en las representaciones y admisiones, tanto verbales como escritas del arrendador, bajo el reclamo de que constituían prueba de referencia inadmisible.

---

[19] Apéndice 66 del recurso de *Apelación*, pág. 2-3.
[20] *Íd.*, pág. 3.

El 27 de marzo de 2026, emitimos y notificamos una *Resolución*[21] en la cual le concedimos a Legacy hasta el 22 de abril de 2026 para que presentara su alegato en oposición. No obstante, el 13 de abril de 2026, emitimos otra *Resolución*[22] a los fines de otorgar a la señora Ballester Alonso cinco (5) días para informar el método de reproducción de la prueba oral que utilizaría, debido a que, en su recurso, cuestionaba la apreciación de la prueba desfilada ante el TPI.

En cumplimiento con lo anterior, el 20 de abril de 2026, la señora Ballester Alonso informó que presentaría una exposición narrativa dentro de los veinte (20) días siguientes a que el foro apelado supliera la regrabación del juicio[23].

Al día siguiente, la apelada sometió su alegato en oposición[24]. Allí sostuvo que la apelante incumplió el contrato de arrendamiento al dejar de pagar los cánones de renta, deuda que admitió bajo juramento. Además, argumentó que sus defensas y reconvención eran improcedentes, que el procedimiento sumario fue el trámite correcto, que se respetó el debido proceso de ley, que la conversión de Mahi-Mahi, S.E. a Mahi-Mahi, LLC no alteró la personalidad jurídica del arrendador y que el Tribunal actuó correctamente al excluir unos mensajes de texto por constituir prueba de referencia no autenticada.

El 23 de abril de 2026, emitimos una *Resolución*[25] en la cual autorizamos la presentación de una exposición narrativa estipulada. Establecimos los plazos para que las partes presentaran objeciones si no se lograba la estipulación, así como para someter sus respectivos alegatos suplementarios.

---

[21] Entrada núm. 3 del expediente del Tribunal de Apelaciones (TA).
[22] Entrada núm. 4 del expediente del TA. Notificada el 14 de abril de 2026.
[23] Entrada núm. 5 del expediente del TA, *Moción en Cumplimiento de Orden*.
[24] Entrada núm. 6 del expediente del TA. Entrada núm. 7 del expediente del TA, notificada el 24 de abril de 2026.
[25] Entrada núm. 7 del expediente del TA.

El 6 de mayo de 2026, la apelante solicitó que se extendiera el término concedido para preparar la exposición narrativa debido a que el foro apelado no le había provisto la regrabación del juicio[26]. Examinado el petitorio, el 8 de mayo de 2026, emitimos y notificamos una *Resolución*[27] en la cual le concedimos a la señora Ballester Alonso quince (15) días para que nos informara si había sido notificada que la regrabación estaba disponible. De igual manera advertimos que, recibida la regrabación, comenzarían a transcurrir los términos según dispuestos en la *Resolución* emitida el 23 de abril de 2026.

Así las cosas, el 10 de junio de 2026, la apelante informó que el TPI permitió acceso a la grabación del juicio y que había comenzado el proceso para concretar su reproducción[28]. Por su lado, el 24 de junio de 2026, la apelada requirió que la señora Ballester Alonso le remitiera la exposición narrativa de la prueba que seleccionó, comprometió y que se le autorizó[29]. En respuesta, el 29 de junio de 2026, la apelante solicitó que se permitiera la presentación de la transcripción de la prueba testifical y que se decretara el comienzo de los términos para la presentación de los alegatos suplementarios correspondientes[30]. En igual fecha, Legacy reiteró lo solicitado en la moción presentada del 24 de junio de 2026[31].

Evaluados los escritos, el 8 de julio de 2026, emitimos una *Resolución*[32] en la cual le concedimos a las partes un plazo final e improrrogable de quince (15) días para presentar una transcripción estipulada de la prueba oral y los respectivos términos para

---

[26] Entrada núm. 8 del expediente del TA, *Moción Informativa en Torno a Exposición Narrativa*.
[27] Entrada núm. 9 del expediente del TA.
[28] Entrada núm. 12 del expediente del TA.
[29] Entrada núm. 15 del expediente del TA.
[30] Entrada núm. 16 del expediente del TA, *Moción para que se Acepte Transcripción y en Oposición a Moción para Compeler*.
[31] Entrada núm. 17 del expediente del TA, *Réplica sustentando Moción para Compeler Cumplimiento con Orden Judicial*.
[32] Entrada núm. 18 del expediente del TA. Notificada el 9 de julio de 2026.

presentar alegato suplementario y la réplica. El 28 de julio de 2026, la señora Ballester Alonso sometió una *Moción Presentando Transcripción Estipulada*[33].

Aunque el referido escrito, intitulado *Moción Presentando Transcripción Estipulada*, como ciertamente ha reiterado la parte apelada, no cumple con las instrucciones impartidas ni con nuestro reglamento, damos por perfeccionado el recurso para proceder con su adjudicación. No obstante, acogemos el documento sometido, de modo que este Tribunal pueda impartir justicia y zanjar el conflicto reclamado.

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

II.

-A-

Es norma reiterada que los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos de los tribunales de primera instancia[34]. Esta deferencia hacia el foro primario responde al hecho de que el juez sentenciador es el que tiene la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba oral presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su *demeanor* y confiabilidad[35].

Ahora bien, la doctrina de deferencia judicial no es de carácter absoluto, pues debe ceder ante las posibles injusticias que puedan acarrear unas determinaciones de hechos que no estén sustentadas por la prueba desfilada ante el Foro primario. Así, como foro apelativo, podemos intervenir con la apreciación de la prueba oral que haga el Tribunal de Primera Instancia, cuando el Foro primario

---

[33] Entrada núm. 19 del expediente del TA.
[34] *ELA v. SLG Negrón-Rodríguez*, 184 DPR 464, 486 (2012); *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007).
[35] *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 67 (2009); *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119, 135 (2004).

actúe con pasión, prejuicio, parcialidad, o incurra en un error manifiesto al aquilatarla[36].

Además, se podrá intervenir cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba y, cuando la apreciación de esta se distancia "de la realidad fáctica o [e]sta [es] inherentemente imposible o increíble"[37]. Se exceptúan de la regla de deferencia las determinaciones de hechos que se apoyan exclusivamente en prueba documental o pericial, ya que los tribunales apelativos están en idéntica posición que el tribunal inferior al examinar ese tipo de prueba[38].

En fin, si no percibimos que el Tribunal de Primera Instancia haya cometido un error manifiesto en la aplicación del derecho, que haya indicios de pasión, prejuicio o parcialidad en la apreciación de la prueba, no nos corresponde sustituir su juicio por nuestras apreciaciones basadas en un examen del expediente del caso, excepto si, luego de realizar un balance racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba y de los documentos que obran en autos, llegamos a unas conclusiones distintas a las del Tribunal de Primera Instancia. Por esta razón, nuestra intervención con la evaluación de la prueba testifical realizada por el foro de instancia solamente procederá en los casos en que el análisis integral de dicha evidencia nos cause una insatisfacción o una intranquilidad de conciencia a tal extremo que se estremezca nuestro sentido básico de justicia. *González Hernández v. González Hernández, supra.*

---

[36] *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011); *Rivera Figueroa v. The Fuller Brush Co.*, 180 DPR 894, 916 (2011); *Meléndez v. Caribbean Int'l. News*, 151 DPR 649, 664 (2000).
[37] *González Hernández v. González Hernández, supra*, pág. 777; *Pueblo v. Santiago et al.*, 176 DPR 133, 148 (2009).
[38] *González Hernández v. González Hernández, supra.*

-B-

La Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020[39], según enmendada, conocida como el "Código Civil de Puerto Rico de 2020" (Código Civil del 2020) define el contrato como: "[e]l negocio jurídico bilateral por el cual dos o más partes expresan su consentimiento en la forma prevista por la ley, para crear, regular, modificar o extinguir obligaciones"[40]. Así pues, nuestro ordenamiento dispone que "[el] contrato queda perfeccionado desde que las partes manifiestan su consentimiento sobre el objeto y la causa (…)"[41]. Una vez perfeccionado el contrato, el mismo tiene fuerza de ley entre las partes, ante sus sucesores y ante terceros en la forma que dispone la ley[42].

Es menester enfatizar que: "[e]s facultativo contratar o no hacerlo, y hacerlo, o no, con determinada persona. Estos derechos no pueden ejercerse abusivamente ni contra una disposición legal. Las partes pueden acordar cualquier cláusula que no sea contraria a la ley, a la moral o al orden público"[43].

Referente a la controversia que nos ocupa, el contrato de arrendamiento es aquel mediante el cual una parte se obliga a ceder temporalmente a otra el uso y disfrute de un bien a cambio de un precio cierto[44]. Mediante este contrato, el arrendador transmite temporalmente al arrendatario el goce y uso de un bien de su propiedad a cambio del pago de un canon[45].

III.

En el caso de autos, la apelante sostuvo que el foro apelado erró al mantener el caso bajo el procedimiento sumario de desahucio cuando, luego de entregar el local, solo subsistían controversias

---

[39] 31 LPRA sec. 5311 *et seq.*
[40] Art. 1230, 31 LPRA sec. 9751.
[41] Art. 1237, 31 LPRA sec. 9771.
[42] Art. 1233, 31 LPRA sec. 9754.
[43] Art. 1232, 31 LPRA sec. 9753.
[44] Art. 1331, 31 LPRA sec. 10101.
[45] *Garage Coop. v. Arco Caribbean, Inc.*, 111 DPR 52, 54 (1981).

relacionadas con el cobro de dinero, sus defensas por incumplimiento contractual y su reconvención por daños. De igual manera, alegó que la apelada incumplió sus obligaciones contractuales y que el TPI le impidió presentar prueba sobre esos incumplimientos y los daños sufridos, lo que, a su juicio, vulneró su debido proceso de ley. Además, cuestionó la legitimación activa de Legacy y sostuvo que no se demostró que Mahi-Mahi, LLC fuera sucesora contractual de Mahi-Mahi, S.E.

Por su parte, Legacy arguyó que la determinación apelada debía confirmarse porque la propia apelante admitió bajo juramento que no pagó los cánones de arrendamiento y los CAM correspondientes a octubre, noviembre y diciembre de 2025. Asimismo, afirmó que actuó como administradora de Mahi-Mahi Shopping Village y que estaba autorizada para representarla. Argumentó que el contrato obligaba a las arrendatarias al pago de la renta y establecía que dicha obligación subsistía aun cuando entregaran el local, además de impedir que se descontaran de la renta reclamaciones por daños o incumplimientos. También sostuvo que correspondía a cada inquilino atender el mantenimiento y la exterminación dentro de su propio local. Finalmente, señaló que realizó gestiones de cobro que resultaron infructuosas y que la deuda concedida por el TPI era líquida, vencida y exigible.

Surge del expediente electrónico que, el 29 de enero de 2026, la apelante compareció a este foro y cuestionó la determinación del TPI de continuar el proceso de forma sumaria en vez de haber sido ordinario. Peticionó, al igual que en el recurso ante nuestra consideración, que *las defensas afirmativas que ha levantado la apelante -que van de la mano de la reconvención que el TPI se negara atender- son válidas en derecho y meritorias. Además, controvierten hechos esenciales de la demanda que deben ser ventilados mediante un procedimiento ordinario que garantice el debido proceso de ley a*

las partes comparecientes en sus vertientes procesal y sustantiva. Así las cosas, el panel hermano denegó la expedición del *certiorari.* En consecuencia, este panel tiene la obligación de evaluar en los méritos los argumentos expuestos por la apelante por no haber sido una determinación final.

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos en conjunto los errores primero y tercero, ya que en estos se cuestiona la determinación de no convertir el procedimiento en uno ordinario, lo cual imposibilito la presentación de prueba por el alegado incumplimiento de contrato.

Recordemos que, la necesidad de que ocasionalmente el procedimiento sumario de desahucio se convierta en uno ordinario, no puede llevarnos a configurar una regla automática. A fin de cuentas, dentro del marco procesal sumario de la Ley de Desahucio, el sano discernimiento judicial será la guía para prorrogar términos, posponer señalamientos y permitir enmiendas a las alegaciones[46].

Ahora bien, el procedimiento de desahucio sumario está reglamentado por los Arts. 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil[47]. El Art. 627[48] permite acumular el cobro de dinero y el desahucio en un proceso sumario. A su vez, el Art. 627, *supra,* concluye que: *En tales casos podrá el tribunal, a modo de excepción y únicamente a solicitud de parte interesada, permitir la acumulación de una reclamación en cobro de dinero, fundamentada en la falta de pago del canon o precio en que se basa la reclamación de desahucio, con esta última en el mismo procedimiento judicial sobre desahucio, siguiendo el procedimiento señalado en la Ley de Procedimientos Legales Especiales para dicho recurso legal especial.*

---

[46] *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz,* 130 DPR 226, 241 (1992).
[47] 32 LPRA secs. 2821-2838. *ATPR v. SLG VolmarMathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016).
[48] 32 LPRA secc. 2829.

La apelante sostuvo que el foro apelado debió tramitar el asunto por la vía ordinaria y permitirle presentar prueba sobre los alegados incumplimientos de la apelada y los daños reclamados en su reconvención. No le asiste la razón.

De entrada, colegimos que, aun cuando el TPI mantuvo el proceso en uno sumario, y no dio margen a la excepción a la norma del Art 627, *Íd.*, en realidad no aplicó los términos de ese tipo de procedimiento.

Del expediente surge que, una vez entregado el inmueble, el TPI reconoció que ya no procedía la acción de desahucio y circunscribió la controversia a determinar la procedencia del cobro de las cantidades adeudadas. Así, el hecho de que el procedimiento continuara por la vía sumaria no alteró la naturaleza de la obligación contractual cuyo cumplimiento se reclamaba ni privó a la señora Ballester Alonso de la oportunidad de controvertir la deuda.

De igual forma, los argumentos de la apelante sobre las condiciones del local o la reconvención argüida no desvirtúan la determinación apelada. Solo por cuestión argumentativa de haber atendido la reconvención de la apelante, la cual establecía la alegada existencia de inundaciones, plagas y otros desperfectos, la controversia adjudicada en el juicio quedó delimitada al incumplimiento de su obligación de satisfacer los cánones de arrendamiento y los cargos de mantenimiento reclamados. Conforme sostuvo Legacy, el contrato regulaba expresamente las obligaciones de las partes y no facultaba a la apelante a dejar de pagar la renta o compensar unilateralmente las cantidades reclamadas con los daños que alegadamente sufrió. En consecuencia, tales alegaciones no derrotaron la prueba presentada durante el juicio, en el cual se discutieron secciones del contrato[49].

---

[49] Entrada #6 SUMAC TPI.

Tras examinar el contrato firmado entre las partes surge que contenía cláusulas que regulaban las obligaciones del arrendatario, véanse cláusulas 2.8, 1.29H, 2.15, 9.2, entre otras.

Es norma reiterada lo establecido en el Artículo 1233 del Código Civil de 2020, *supra*, el cual dispone que, una vez perfeccionado, el contrato tiene fuerza de ley entre las partes. Asimismo, en virtud del principio de autonomía de la voluntad, estas pueden pactar aquellas cláusulas que no sean contrarias a la ley, la moral o el orden público. En particular, mediante el contrato de arrendamiento, el arrendador cede temporalmente el uso y disfrute de un bien a cambio del pago de un precio cierto. Así, las obligaciones libremente asumidas por las partes deben cumplirse conforme a lo pactado.

En el caso de marras, no existe controversia respecto a que la señora Ballester Alonso ocupó el local comercial en virtud del contrato de arrendamiento, asumió las obligaciones detalladas y se comprometió a satisfacer mensualmente el canon de renta y los cargos correspondientes al CAM. Pretender argüir obligaciones inexistentes en el contrato no constituyen prueba. En tal sentido, tras evaluar detenidamente el expediente y los documentos sometidos, concluimos que los errores previamente señalados no fueron cometidos

Referente al segundo señalamiento de error, este se tornó en académico al resolver el primer y tercer error. Determinamos que la apelante fue quien incumplió con sus obligaciones contractuales. Más importante aún, durante el juicio, la propia apelante admitió que no efectuó los pagos correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2025. La prueba documental, particularmente, la factura de 1 de enero de 2026, acreditó que las cantidades adeudadas por los meses de octubre, noviembre y diciembre ascendían a dos mil novecientos cinco dólares con

cincuenta centavos ($2,905.50), dos mil novecientos sesenta y cinco dólares con sesenta centavos ($2,965.60) y dos mil novecientos sesenta y cinco dólares con sesenta centavos ($2,965.60), respectivamente, para un total de ocho mil ochocientos treinta y seis dólares con setenta centavos ($8,836.70). Por ello, el TPI determinó que la deuda era líquida, vencida y exigible.

En cuanto a los errores cuarto y quinto, determinamos que estos no fueron cometidos, ya que, sobre la legitimación activa de Legacy, la prueba acreditó que, mediante el Consentimiento Escrito de 9 de septiembre de 2025, Mahi-Mahi, LLC le delegó a esta la administración del centro comercial con efectividad al 1 de septiembre de 2025. Asimismo, el señor Loubriel Luna compareció como presidente de Legacy y administrador de la propiedad. Por tanto, tampoco encontramos fundamento para concluir que la apelada carecía de autoridad para gestionar el cobro de las cantidades adeudadas.

Tampoco encontramos fundamento para intervenir con la apreciación de la prueba efectuada por el foro apelado. Como expusimos, los tribunales apelativos debemos deferencia a las determinaciones de hechos y a la adjudicación de credibilidad realizada por el TPI, salvo que se demuestre pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. Así pues, luego de evaluar la totalidad de la prueba, no advertimos circunstancia alguna que justifique apartarnos de esa norma de deferencia.

En fin, la prueba que obra en el expediente sustenta la determinación del TPI de que la apelante incumplió con su obligación contractual de pagar los cánones de renta y los cargos de CAM correspondientes a octubre, noviembre y diciembre de 2025. La señora Ballester Alonso no demostró que el foro apelado hubiese incurrido en error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad al

aquilatar la prueba, ni presentó fundamentos que justificaran que sustituyamos su criterio por el nuestro.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, ***confirmamos*** la *Sentencia* apelada.

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