ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

MIGUEL A. TORRES BLONDET; NANCY N. RIVERA FIGUEROA Y LA SOCIEDAD LEGAL DE BIENES GANANCIALES Apelados V. BRIAN JAMES PFUND Apelante	TA2026AP00625	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla Caso Núm.: AG2026CV00296 Sobre: Desahucio y cobro de dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, el Juez Rivera Torres y el Juez Marrero Guerrero.

Marrero Guerrero, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de septiembre de 2026.

Comparece el señor Brian James Pfund (parte apelante), quien solicita la revisión de una *Sentencia* emitida el 5 de junio de 2026 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla (TPI).[1] Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró Ha Lugar una *Demanda* de desahucio y cobro de dinero interpuesta por el señor Miguel A. Torres Blondet, la señora Nancy N. Rivera Figueroa y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (SLG Torres Rivera o parte apelada) al concluir que la parte apelante incumplió con el pago de los cánones pactados en un contrato de arrendamiento con opción de compra. Por consiguiente, declaró rescindido el contrato, ordenó el desalojo de la propiedad y condenó al señor Pfund al pago de las sumas adeudadas.

Tras contar con la comparecencia de las partes y la transcripción de la prueba oral (TPO), modificamos el dictamen apelado.

---

[1] Entrada Núm. 22 del caso AG2026CV00296 en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC). Notificada el 8 de junio de 2026.

I.

Este caso se originó el 24 de febrero de 2026, cuando la SLG Torres Rivera presentó la *Demanda* de autos contra el señor Pfund.[2] En esta, alegó ser propietaria de un inmueble residencial en Aguadilla, Puerto Rico, ocupado por la parte apelante al amparo de un contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito el 28 de mayo de 2025. Adujo que el señor Pfund se obligó a satisfacer un canon mensual de $1,500.00, pero incumplió con los pagos desde noviembre de 2025 hasta febrero de 2026, acumulando una deuda de $6,000.00. Arguyó que, tras notificarle la resolución contractual y requerirle infructuosamente el desalojo del inmueble y el pago de lo adeudado, solicitó que se ordenara su desocupación, el pago de los cánones vencidos y las demás sumas accesorias reclamadas.

El 1 de junio de 2026, el TPI celebró el juicio en su fondo sobre la acción de desahucio, en la que declararon los señores Torres Blondet y Pfund, cuyos testimonios se sintetizan a continuación.

Miguel A. Torres Blondet

El señor Torres Blondet declaró que, entre los años 2001 y 2002, adquirió junto con su esposa una propiedad en Aguadilla, Puerto Rico, que arrendó al señor Pfund.[3] Explicó que el 28 de mayo de 2025, las partes otorgaron ante el notario Santana un contrato de arrendamiento con opción de compra por un término de dos (2) años, con miras a una eventual compraventa.[4] Sostuvo que el canon mensual ascendía a $1,500.00, pagadero dentro de los primeros cinco (5) días del mes y que el señor Pfund debía encargarse del mantenimiento de las áreas verdes y de la piscina.[5] Manifestó que el contrato permitía dar por terminada la relación contractual ante el incumplimiento de tales obligaciones, previa notificación con treinta

---

[2] *Íd.*, Entrada Núm. 1.
[3] TPO del 1 de junio de 2026, pág. 9, líneas 7-20, pág. 10, líneas 5-9.
[4] *Íd.*, pág. 10, líneas 10-19; pág. 15, líneas 7-19; pág. 19, líneas 5-19; pág. 21, líneas 4-9.
[5] *Íd.*, pág. 11, líneas 6-19; pág. 16, líneas 1-10.

(30) días de antelación.[6] Afirmó que el señor Pfund incumplió con el mantenimiento acordado, por lo que tuvo que gestionarlo por sí.[7]

Respecto a los cánones de arrendamiento, precisó que, al 31 de mayo de 2026, el señor Pfund adeudaba siete (7) mensualidades, equivalentes a $10,500.00.[8] Indicó que dialogó con este, le remitió mensajes de texto y realizó gestiones por conducto de su representante legal para procurar el desalojo del inmueble, aun cuando el contrato no requería tales gestiones.[9] Señaló que el señor Pfund respondía que había entregado $30,000.00 para separar la propiedad y aplicarlos al precio de compraventa y entendía que los cánones podían deducirse de esa cantidad.[10]

A esos efectos, explicó que el contrato establecía que los $30,000.00 entregados por concepto de opción únicamente podían aplicarse al negocio de compraventa y abonarse al precio de venta, pero que, de no consumarse la transacción por voluntad del señor Pfund, dicha suma no sería reembolsada.[11] Relató que, al procurar la entrega del inmueble, el señor Pfund se mofó, tras lo cual le concedió un término de diez (10) días para desalojar la propiedad.[12] Finalmente, solicitó al TPI que ordenara el desalojo del señor Pfund y el pago de las cantidades adeudadas y de los gastos incurridos.[13]

Brian James Pfund

El señor Pfund atestó, mediante intérprete, que un aspecto esencial del acuerdo consistía en que el señor Torres Blondet debía realizar determinadas reparaciones a la propiedad dentro de un término de noventa (90) días y que, de incumplir con ello, correspondía devolverle el dinero entregado.[14] No obstante, esgrimió

---

[6] *Íd.*, pág. 23, líneas 3-20; pág. 24, líneas 1-18; pág. 25, líneas 13-20.
[7] *Íd.*, pág. 23, líneas 17-20.
[8] *Íd.*, pág. 12, líneas 1-20; pág. 13, línea 1.
[9] *Íd.*, pág. 17, líneas 3-18; pág. 18, líneas 1-20; pág. 20, líneas 1-6.
[10] *Íd.*, pág. 18, línea 20; pág. 20, líneas 1-4.
[11] *Íd.*, pág. 33, líneas 1-13.
[12] *Íd.*, pág. 18, líneas 10-20; pág. 19, líneas 1-4.
[13] *Íd.*, pág. 26, líneas 11-20; pág. 27, líneas 1-18; pág. 28, líneas 1-20; pág. 29, líneas 1-20; pág. 31, líneas 1-20.
[14] *Íd.*, pág. 41, líneas 16-20; pág. 42, líneas 1-20.

que el señor Torres Blondet no atendió los desperfectos de la propiedad y que su interés se limitaba a acceder al inmueble.[15]

A preguntas del TPI, reconoció que no contaba con recibos acreditativos del pago de los cánones de arrendamiento.[16] Empero, sostuvo que los $30,000.00 entregados al inicio de la relación contractual debían responder por la renta y equivalían, según su cálculo, a aproximadamente veinte (20) mensualidades.[17] Ante los señalamientos del TPI de que el contrato escrito distinguía entre el canon mensual de arrendamiento y la suma entregada por concepto de opción de compra, el señor Pfund manifestó que los acuerdos verbales tenían igual fuerza que lo consignado por escrito.[18]

Afirmó que podía presentar evidencia del mantenimiento que había realizado a la piscina, pero el TPI le indicó que tal asunto debía ventilarse separadamente, puesto que la controversia medular en el procedimiento de desahucio concernía al pago de la renta.[19] En respuesta, el señor Pfund reiteró que entendía satisfechos los cánones mediante los $30,000.00, dado que el señor Torres Blondet no le había devuelto dicha suma luego de incumplir el acuerdo.[20]

A preguntas de la representante legal de la otra parte, el señor Pfund expresó que posiblemente había efectuado un pago de $3,000.00 y otros dos (2) de $1,500.00 al señor Torres Blondet.[21] Reiteró que, conforme al acuerdo, los $30,000.00 para la compra servirían también como garantía de la renta.[22] Por último, manifestó estar dispuesto a pagar los $10,500.00 reclamados, pero sostuvo que debía proteger la suma de $30,000.00 que había entregado de buena fe y que el señor Torres Blondet se negó a devolver.[23]

---

[15] *Íd.*, pág. 42, líneas 2-20; pág. 44, líneas 1-19.
[16] *Íd.*, pág. 46, líneas 6-10.
[17] *Íd.*, pág. 51, líneas 1-17; pág. 52, líneas 1-3.
[18] *Íd.*
[19] *Íd.*, pág. 54, líneas 11-15; pág. 55, líneas 1-17.
[20] *Íd.*, pág. 55, líneas 13-17; pág. 56, líneas 1-12.
[21] *Íd.*, pág. 58, líneas 4-16; pág. 59, líneas 1-5.
[22] *Íd.*, pág. 60, líneas 7-15; pág. 66, líneas 4-16; pág. 67, líneas 1-5; pág. 68, líneas 1-5.
[23] *Íd.*, pág. 69, líneas 3-17.

Luego de escuchar la prueba testimonial, el 5 de junio de 2026, el foro primario emitió la *Sentencia* apelada, en la que formuló las siguientes determinaciones de hecho:[24]

1. Los demandantes son dueños de la propiedad residencial ubicada en 118 Calle Loop en la Base Ramey de Aguadilla, Puerto Rico.
2. El 28 de mayo de 2025[,] las partes suscribieron un Contrato de Alquiler con Opción de Compra de la propiedad que pertenece a los demandantes, ante el notario público Juan Enrique Santana. El contrato fue admitido como Exhibit #1 de la parte demandante.
3. Se estipuló por las partes que la renta sería de $1,500.00 mensuales pagaderos en o antes de los primeros cinco (5) días de cada mes y el depósito de la opción a compra sería de $30,000.00.
4. El demandado comenzó a residir en la propiedad el 1 de junio de 2025 y desde entonces solo ha realizado cuatro (4) pagos de la renta estipulada, por lo que los demandantes promovieron el desahucio por falta de pago a los cánones de arrendamiento.
5. El demandado adeuda siete (7) meses de renta correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2025 y de enero a mayo de 2026, para un total de $10,500.00 adeudados.
6. La cláusula segunda del contrato suscrito por las partes establece en su inciso (c) que, si se dejaran de pagar los cánones de renta, aunque sea en una sola ocasión, se podrá proceder al cobro de las mismas y al desahucio.
7. La parte demandante notificó la resolución del contrato de alquiler y opción de compra, conforme provee la cláusula segunda, inciso (e) del contrato suscrito.
8. Aunque el término del contrato de opción de compra era por el término de dos (2) años, de incumplirse con alguna de las cláusulas, el mismo podía rescindirse mediante notificación con 30 días de anticipación, con lo que se cumplió.
9. El demandante testificó que las gestiones extrajudiciales realizadas con el demandado con el fin de resolver el asunto no fueron exitosas.
10. Por su parte, el demandado testificó que el propósito primario del contrato era la compra de la propiedad. Indicó que realizó un contrato verbal con la parte demandante donde se acordó que en 90 días se debían realizar unos arreglos a la propiedad y si no se cumplía por los demandantes debían reembolsarle el dinero de la opción.
11. Del contrato escrito no se desprende lo testificado por la parte demandada, pues no había condición a arreglar la propiedad para que se hicieran los pagos de renta, por lo que no tenía derecho a dejar de pagar la suma.
12. El demandado no presentó evidencia de los pagos realizados por concepto de renta a pesar de que este Tribunal le requirió la misma.
13. La defensa del demandado es que pagó $30,000.00 al suscribir el contrato de opción de compra y que dicha suma responde de los cánones de renta.
14. El contrato de arrendamiento dispone que el [depósito] de opción no se podrá utilizar para ningún otro propósito que no sea para el negocio de compraventa.
15. El demandado no ha cumplido con el pago de los cánones adeudados y se encuentra ocupando la propiedad de los demandantes.

Así las cosas, el foro apelado determinó que el señor Pfund incumplió con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento conforme al contrato suscrito entre las partes y, en consecuencia,

[24] Entrada Núm. 22. Notificada el 8 de junio de 2026.

declaró Ha Lugar la *Demanda* de desahucio y cobro de dinero. Ordenó el desahucio y desalojo de la parte apelante, así como de cualquier persona que ocupara o disfrutara del inmueble. Además, autorizó la expedición de un mandamiento de lanzamiento de no efectuarse el desalojo voluntariamente.

A su vez, resolvió que el contrato de opción de compra quedó rescindido. Asimismo, impuso al señor Pfund el pago de $10,500.00 por concepto de cánones adeudados, el interés legal, $1,500.00 por cada mes adicional de ocupación, $2,000.00 en honorarios de abogado, así como las costas y los gastos del proceso. Por último, dispuso que dicha parte contaba con cinco (5) días para apelar, previa prestación de una fianza de $5,000.00.

Inconforme, el 15 de junio de 2026, el señor Pfund presentó este recurso de apelación, en el que señaló que el TPI incurrió en los siguientes errores:

> **PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR:** ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR RESCINDIDO EL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA DENTRO DE UN PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y COBRO DE DINERO, EXCEDIENDO EL ALCANCE LIMITADO DEL REMEDIO AL ADJUDICAR DERECHOS CONTRACTUALES Y PATRIMONIALES QUE REQUERÍAN UNA ACCIÓN ORDINARIA INDEPENDIENTE, AFECTANDO EL DERECHO PROPIETARIO DEL APELANTE EN CUANTO A LA OPCIÓN PAGADA DE $30,000.00.
>
> **SEGUNDO SEÑALAMIENTO DE ERROR:** ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ADJUDICAR, DENTRO DE UN PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO, UNA CONTROVERSIA DE INCUMPLIMIENTO Y RESOLUCIÓN CONTRACTUAL RELACIONADA CON EL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA, SIN QUE DICHA CAUSA DE ACCIÓN HUBIESE SIDO PROPIAMENTE ALEGADA, DESCUBIERTA, PROBADA NI ADJUDICADA MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO CORRESPONDIENTE.

En esencia, la parte apelante sostuvo que el foro *a quo* erró al adjudicar, dentro del procedimiento sumario de desahucio, controversias contractuales que excedían el alcance limitado de dicho trámite, particularmente la rescisión de la opción de compra, la interpretación de las cláusulas del contrato y el efecto sobre el depósito de $30,000.00. Asimismo, argumentó que el foro primario vulneró su debido proceso de ley en la vertiente procesal, puesto que

compareció sin representación legal y el caso se adjudicó dentro del estrecho cauce sumario de desahucio sin que contara con los mecanismos procesales necesarios para defender sus derechos contractuales. Al respecto, esgrimió que el juzgador reconoció que "[una] cosa es el pago de alquiler y otra cosa es la opción de compra".[25] Por ello, solicitó la revocación del dictamen apelado y la continuación de los procedimientos por la vía ordinaria o, en la alternativa, dejar sin efecto la determinación relativa a la rescisión de la opción de compra y al depósito.

De otro lado, el 6 de julio de 2026, la SLG Torres Rivera manifestó que el TPI no adjudicó controversia alguna sobre el depósito de $30,000.00 y que la rescisión del contrato se notificó extrajudicialmente, previo a la presentación de la *Demanda*, conforme a sus términos. Añadió que el señor Pfund no contestó la *Demanda*, no formuló reconvención, no levantó defensas ni peticionó la conversión al procedimiento ordinario ante el TPI. También destacó que la determinación apelada descansó en la falta de pago de las rentas y que cualquier reclamación contractual o relativa al depósito podía promoverse mediante una acción independiente. Indicó que la parte apelante incurrió en otros incumplimientos contractuales, entre ellos, los relacionados con el mantenimiento de la piscina, aunque tales asuntos no se promovieron ante el TPI.

II.

A. Apreciación de la prueba

Como norma general, un foro apelativo concede gran deferencia a las determinaciones de hecho y a la adjudicación de credibilidad del TPI, las cuales están revestidas de una presunción de corrección. *Santiago Maldonado v. Alvelo Rivera*, 2026 TSPR 14, 217 DPR ___ (2026). Ello obedece a que el tribunal de instancia se

[25] TPO del 1 de junio de 2026, pág. 46, línea 2.

encuentra en mejor posición para aquilatar la prueba testimonial, al observar directamente el comportamiento de los testigos y escuchar su voz. *Íd.; Ortiz Ortiz v. Medtronic*, 209 DPR 759, 779 (2022); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-771 (2013). Por ello, en ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad, no procede intervenir con dichas determinaciones. *Íd.; Pueblo v. Hernández Doble*, 210 DPR 850, 866 (2022); *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, 206 DPR 194, 219 (2021).

Se incurre en pasión, prejuicio o parcialidad cuando el juzgador actúa movido por inclinaciones personales que afectan su juicio, mientras que el error manifiesto surge cuando la apreciación de la prueba se aparta del balance más racional de la evidencia o resulta inherentemente imposible o increíble. *Ortiz Ortiz v. Medtronic*, *supra*. Así, la intervención apelativa procede cuando no exista base suficiente que sostenga las determinaciones del TPI, ya que meras diferencias de criterio no justifican su revisión. *Íd.*, pág. 780.

B. Desahucio

El desahucio es el mecanismo mediante el cual el dueño de un inmueble puede recobrar judicialmente la posesión de este cuando concurre alguna de las causas de extinción reconocidas en derecho. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235 (2018). Esta acción puede instarse por la vía sumaria u ordinaria. *Íd.*

El desahucio sumario, regulado en el Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, según enmendado, 32 LPRA secs. 2821-2838, responde al interés del Estado de atender con rapidez la reclamación de un propietario cuyo derecho a poseer y disfrutar su inmueble se ha interrumpido. *López Torres y otros v. Hogar Sanación, LLC y otros*, 2026 TSPR 69, 218 DPR __ (2026); *Markovic v. Meldon y otro*, 2025 TSPR 99, 216 DPR __ (2025); *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5 (2016). Su objetivo es recuperar la posesión de hecho del inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista

que lo ocupa sin pagar canon o merced alguna. *Íd.*; *Cooperativa v. Colón Lebrón*, 203 DPR 812 (2020); *CRUV v. Román*, 100 DPR 318 (1971); *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244 (1956).

Por su naturaleza sumaria, este procedimiento procura reivindicar determinados derechos de la manera más rápida y económica posible, reduciendo al mínimo constitucionalmente permitido las garantías procesales. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226 (1992). Ello conlleva abreviar términos y prescindir de ciertos trámites propios del proceso ordinario, sin menoscabar el derecho de la parte demandada a presentar sus defensas íntimamente relacionadas con las causas de desahucio. *Íd.* Por ello, debe limitarse la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas. *López Torres y otros v. Hogar Sanación, LLC y otros*, *supra*. Asimismo, el trámite sumario del desahucio hace inadmisible la reconvención o contrademanda de la parte desahuciada. *López Torres y otros v. Hogar Sanación, LLC y otros*, *supra*; *Fernández & Hno. v. Pérez*, *supra*. Por ese carácter excepcional, el procedimiento se circunscribe a la controversia sobre la posesión y a las situaciones expresamente reconocidas por la Asamblea Legislativa. *Íd.*; *Markovic v. Meldon y otro*, *supra*.

El Artículo 627 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, sec. 2829, dispone lo siguiente:

> **Cuando la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon o precio convenido en un contrato, no se admitirá al demandado otra prueba que la del recibo o cualquier otro documento en que conste haberse verificado el pago.** El tribunal podrá recibir prueba que tenga el propósito de demostrar aportaciones por medio de una comunidad de bienes. El estándar para probar las aportaciones será uno de preponderancia de prueba.
>
> Las pruebas de ambas partes comprenderán los hechos fundamentales de la cuestión principal.
>
> **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. De ninguna forma se interpretará la acumulación o tramitación conjunta de ambas**

> **acciones en perjuicio o menoscabo de las garantías y términos establecidos en los Artículos 620 al 637 de la Ley de Procedimientos Legales Especiales, incluyendo las disposiciones relativas al lanzamiento del demandado.** (Énfasis nuestro).

Cuando la parte demandada presenta defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio, puede solicitar la conversión al trámite ordinario. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, *supra*. De concederse, la reclamación queda sujeta a las reglas de litigación civil ordinaria y deja de regirse por la legislación especial aplicable al desahucio sumario. *Íd.*

En cuanto al contrato de arrendamiento, la principal obligación del arrendatario es pagar la renta en la forma, modo y condiciones pactadas. *Mora Development Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987). Ante el incumplimiento de esa obligación, el arrendador puede solicitar la rescisión del contrato y, si interesa recuperar la posesión, optar por el trámite sumario de desahucio o por el ordinario. *Íd.* A su vez, si el arrendador incumple sus obligaciones, el arrendatario puede invocar los remedios correspondientes y, tratándose de obligaciones bilaterales, oponer la defensa de contrato incumplido. *Íd.* La procedencia de tal defensa depende de la naturaleza de la obligación incumplida y de su relación con la obligación de pago. *Íd.*

C. Cobro de dinero

En una acción de cobro de dinero, la parte demandante tiene el peso de probar la existencia de una deuda válida y no satisfecha, que es la acreedora y que la parte demandada es la deudora. *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, 118 DPR 32 (1986). No obstante, solo son reclamables judicialmente las deudas vencidas, líquidas y exigibles. *RMCA v. Mayol Bianchi*, 208 DPR 100 (2021). Una deuda es líquida cuando su cuantía es cierta y determinada. *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR 534 (2001). Es exigible cuando puede reclamarse su cumplimiento. *RMCA v. Mayol Bianchi*, *supra*; *Guadalupe v. Joaquín*, 70 DPR 958 (1950).

III.

En el recurso que nos ocupa, el señor Pfund cuestionó que el TPI, dentro del procedimiento sumario de desahucio, declarara rescindido el contrato de opción de compra y resolviera controversias de naturaleza contractual que, según alegó, debían dilucidarse mediante el trámite ordinario. A su vez, sostuvo que dicho proceder menoscabó las garantías procesales necesarias para vindicar adecuadamente los derechos que reclamaba al amparo de ese negocio jurídico. Por estar estrechamente relacionados, atenderemos ambos señalamientos de error de manera conjunta. Tras examinar detenidamente el expediente, la TPO y el derecho aplicable, concluimos que le asiste la razón en parte.

De entrada, debemos delimitar el alcance de la controversia susceptible de adjudicación dentro del procedimiento sumario instado por la SLG Torres Rivera. La *Demanda* se fundamentó en la falta de pago de los cánones de arrendamiento y solicitó tanto el desalojo de la parte apelante como el cobro de las sumas adeudadas. A esos efectos, el inciso (c) de la cláusula segunda del contrato dispuso que, si el señor Pfund dejaba de pagar la renta, aun en una sola ocasión, la parte apelada podía acudir al foro judicial para reclamar su cobro y promover el desahucio.

Aplicado el derecho previamente reseñado a estos hechos, concluimos que el foro primario podía atender conjuntamente ambas reclamaciones. El Artículo 627 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, sec. 2829, permite la acumulación de una reclamación de cobro de dinero cuando se fundamenta en la misma falta de pago que sirve de base al desahucio. Por consiguiente, la tramitación conjunta de ambas causas de acción no desnaturalizó el carácter sumario del procedimiento.

El TPI determinó que el señor Pfund adeudaba siete (7) mensualidades, ascendentes a $10,500.00, y que no presentó

evidencia acreditativa de haberlas satisfecho. La parte apelante sostuvo, esencialmente, que los $30,000.00 entregados al otorgarse la opción de compra debían responder por los cánones de arrendamiento. Sin embargo, el contrato distingue ambas prestaciones: por un lado, establece un canon mensual de $1,500.00 y, por otro, dispone que la suma entregada por concepto de opción no podía utilizarse para otro propósito que no fuera garantizar la culminación de la compraventa y abonarse al precio de venta.

Ante ese cuadro, concluimos que el foro *a quo* no erró al determinar que la falta de pago sustentaba la acción de desahucio. La controversia medular se circunscribía a establecer si el señor Pfund ocupaba el inmueble sin satisfacer los cánones pactados. La prueba acogida por el foro primario acreditó dicho incumplimiento y justificó el desahucio.

Ahora bien, distinto es el análisis respecto a la determinación mediante la cual el TPI declaró rescindido el contrato de opción de compra. No podemos perder de perspectiva que el procedimiento sumario de desahucio persigue primordialmente la recuperación de la posesión del inmueble. Precisamente por su naturaleza abreviada, deben limitarse aquellas controversias que excedan ese propósito. Si bien el ordenamiento permite acumular el cobro de los cánones que sirven de fundamento al desahucio, esa excepción no transforma el procedimiento en un juicio plenario para adjudicar todas las controversias derivadas de la relación contractual entre las partes.

En este caso, el expediente devela controversias que trascendían la mera falta de pago. El señor Torres Blondet declaró sobre alegados incumplimientos relacionados con el mantenimiento de la propiedad. Por su parte, el señor Pfund invocó un alegado acuerdo verbal concerniente a reparaciones previas a la compraventa y a la devolución de los $30,000.00 entregados por concepto de opción de compra. Tales planteamientos evidencian la existencia de

controversias contractuales distintas a la falta de pago que sustentó la acción de desahucio.

Más significativo aún, cuando el señor Pfund intentó presentar prueba relacionada con el mantenimiento de la piscina, el foro *a quo* le indicó que ese asunto debía atenderse separadamente porque la controversia ante su consideración se circunscribía al pago de la renta. Tal delimitación era cónsona con la naturaleza sumaria del trámite. No obstante, al emitir la *Sentencia*, el TPI declaró rescindido el contrato de opción de compra. Al así proceder, se excedió del alcance propio del procedimiento sumario.

La adjudicación de la rescisión de la opción no era necesaria para determinar la procedencia del desahucio por falta de pago ni para resolver el cobro de los cánones vencidos. Por el contrario, exigía dilucidar controversias adicionales sobre el alcance de las obligaciones asumidas por las partes. En ese sentido, el propio contrato contiene disposiciones distintas relativas al incumplimiento: el inciso (c) de la cláusula segunda atiende expresamente la falta de pago de la renta y autoriza, ante ese supuesto, el cobro de dinero y/o el desahucio; mientras que el inciso (e) contempla la terminación del contrato ante el incumplimiento de determinadas obligaciones. Precisar el alcance de esas disposiciones y sus efectos sobre la opción de compra requería una adjudicación contractual que excedía el ámbito del procedimiento sumario.

De ahí que la notificación de resolución cursada por la SLG Torres Rivera antes de presentar la *Demanda* no facultó, por sí sola, al foro primario para adjudicar las consecuencias jurídicas derivadas de la opción de compra. Tampoco altera nuestra conclusión que el señor Pfund no formulara reconvención ni solicitara la conversión al trámite ordinario, puesto que tales circunstancias no ampliaban el alcance del desahucio sumario.

Finalmente, conviene precisar que la *Sentencia* apelada no adjudicó expresamente la devolución, retención o pérdida de los $30,000.00 entregados por concepto de opción. Por consiguiente, no corresponde que este foro apelativo pase juicio sobre el destino de dicha suma ni sobre los alegados acuerdos verbales, los presuntos incumplimientos contractuales o las consecuencias patrimoniales derivadas de la opción de compra. Tales asuntos deberán dilucidarse mediante el trámite ordinario correspondiente, sin que nuestra determinación prejuzgue sus méritos.

Así delimitada la controversia, concluimos que el TPI actuó correctamente al adjudicar la acción de desahucio por falta de pago y la reclamación acumulada de los cánones vencidos. No obstante, incidió al declarar rescindido el contrato de opción de compra, toda vez que tal determinación requería resolver controversias contractuales que trascendían el ámbito del desahucio sumario.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, se modifica la *Sentencia* apelada. Confirmamos la misma respecto al desahucio del señor Pfund y al cobro de los cánones de arrendamiento vencidos. No obstante, se revoca el dictamen en lo referente a la rescisión del contrato de opción de compra. En consecuencia, se deja sin efecto dicha determinación, sin perjuicio de que las partes puedan ventilar las controversias contractuales mediante el procedimiento ordinario correspondiente.

Lo acuerda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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