Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

BUENAVENTURA & LIPPIT LLC Parte Apelante v. LUIS JAVIER SANTOS RODRÍGUEZ Parte Apelante	TA2026AP01027	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Civil núm.: SJ2026CV06760 Sobre: Revisión de Sentencia de Desahucio

Panel integrado por su presidente, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Sánchez Báez y la Jueza Trigo Ferraiuoli.

Trigo Ferraiuoli, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de septiembre de 2026.

Comparece la parte apelante, Luis Javier Santos Rodríguez (Santos Rodríguez o parte apelante), por derecho propio e *in forma pauperis*[1], y solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida el 9 de septiembre de 2026 y notificada el 10 de septiembre de 2026, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Superior de San Juan (TPI). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró Con Lugar la demanda de desahucio instada por la parte apelada, Buenaventura & Lippit LLC (Buenaventura o parte apelada) y ordenó el desalojo inmediato de Santos Rodríguez. Asimismo, la sentencia apelada apercibió al apelante que, de no desalojar la propiedad, una vez el dictamen advenga final y firme y haya transcurrido el término establecido por ley, se expediría mandamiento de lanzamiento.

Junto con el recurso, Santiago Rivera presentó *Moción Urgente en Auxilio de Jurisdicción Bajo la Regla 79 para Paralizar el Lanzamiento y Preservar la Revisión de la Exención de Fianza*, en el

[1] Véase, Entradas Núm. 3 y 4 de SUMAC TA.

que solicita la paralización del desahucio y mandamiento de lanzamiento.

El 16 de septiembre de 2026, emitimos *Resolución*[2] en la que declaramos Con Lugar la solicitud de Santos Rodríguez para litigar como indigente, eximiéndolo del requisito de fianza en apelación. Además, declaramos No Ha Lugar la solicitud de auxilio de jurisdicción. Asimismo, este foro intermedio concedió un breve término a la Secretaria del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan para que nos remitiera el enlace con la regrabación de la vista de desahucio celebrada el 4 de septiembre de 2026.

En cumplimiento con lo ordenado, el 17 de septiembre de 2026, la Coordinadora de Grabaciones del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, nos remitió el enlace de la vista de desahucio[3].

De otra parte, conforme nos faculta la Regla 7(B)(5) de nuestro Reglamento[4], resolvemos sin tramite ulterior. Por los fundamentos que expondremos a continuación, confirmamos la sentencia apelada.

I. Trasfondo fáctico procesal

El 8 de agosto de 2026, Buenaventura instó una demanda[5] sobre desahucio en contra de Santos Rodríguez. En síntesis, alegó que el 11 de mayo de 2026 las partes firmaron un contrato de alquiler por el término de veintiún (21) días, a vencer el 31 de mayo de 2026. Buenaventura explicó que el alquiler estaba subsidiado por el

---

[2] Entrada Núm. 6 de SUMAC TA.
[3] Entrada Núm. 7 SUMAC TA.
[4] La referida Regla 7(B)(5) dispone lo siguiente:

> El Tribunal de Apelaciones tendrá la facultad para prescindir de términos no jurisdiccionales, escritos, notificaciones o procedimientos específicos en cualquier caso ante su consideración, con el propósito de lograr su más justo y eficiente despacho, y proveer el más amplio acceso al tribunal, de forma que no se impida impartir justicia apelativa a la ciudadanía.
> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7(B)(5).

[5] Entrada Núm. 1 SUMAC TPI. Junto a esta, Buenaventura acompañó los siguientes anejos: *Resolución Corporativa* y *Contrato de Arrendamiento*.

Municipio de San Juan a través del programa *Continuum of Care Grant* (Continuum Care) y que el canon de arrendamiento era de $621.00. Buenaventura expuso que, desde el inicio de la relación contractual, Santos Rodríguez había mostrado una actitud agresiva e irrespetuosa, por lo cual le indicaron al programa *Continuum Care* que, una vez terminado el contrato, no renovarían el mismo y le solicitaron se ubicara a Santos Rodríguez en otra vivienda. Al respecto, alegaron que *Continuum Care* les notificó que Santos Rodríguez ya no estaba bajo el programa, por lo que era responsabilidad de Buenaventura removerlo de la residencia. Buenaventura señaló que el apelante continuaba ocupando la propiedad a pesar de requerírsele que la desalojara y que no había realizado pago alguno en concepto de arrendamiento o uso de la propiedad, por lo que adeudaba una cantidad de $,1863.00. Por ello, le solicitó al TPI que declarase con lugar la demanda y ordenara el lanzamiento de Santos Rodríguez, así como el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

Por su parte, Santos Rodríguez presentó *Solicitud para Declaración de Indigencia,* y mediante *Orden*[6] emitida el 24 de agosto de 2026, el TPI autorizó al apelante a litigar como indigente.

Luego de varios trámites[7], el 24 de agosto de 2026, se celebró una vista a la que compareció el Lcdo. Omar Vissepó Muñoz (licenciado Vissepó Muñoz) acompañado por el representante de Buenavista, el Sr. Juan Francisco Balcells González (Balcells González). Por su parte, Santos Rodríguez compareció por derecho propio. Conforme surge de la *Minuta*[8] de los procedimientos, el TPI luego de escuchar los planteamientos de ambas partes, reseñaló la

---

[6] Entrada Núm. 5 SUMAC TPI.
[7] Véase, *Moción Urgente Solicitando Transferencia y Celebración Presencial de Vista, Término Razonable para Preparar Defensas y Otros Remedios Limitados*, presentada por Santos Rodríguez. (Entrada Núm. 7 SUMAC TPI.)
[8] Entrada Núm. 8 SUMAC TPI.

vista para el 4 de septiembre de 2026, a los fines de dar oportunidad a Santos Rodríguez para presentar su prueba documental.

Así, el 4 de septiembre de 2026, se celebró la vista en su fondo, a la que compareció Buenavista, su representante, el señor Balcells González, representados por el licenciado Vissepó Muñoz. Santos Rodríguez compareció por derecho propio. Se admitió como prueba documental: Exhibit 1-Resolución corporativa y Exhibit 2-Contrato de Arrendamiento[9]. A pesar de que la vista de desahucio se reseñaló a los fines de que Santos Rodríguez pudiera presentar su prueba, este no presentó prueba documental alguna. La prueba testifical consistió en el testimonio de Balcells González y Santos Rodríguez, a quien el foro primario dio amplia oportunidad de ser escuchado, presentar sus alegaciones y exponer asuntos pertinentes y no pertinentes.

Escuchados los testimonios de las partes, el TPI emitió las siguientes determinaciones de hecho:

1. La parte demandante es dueña de la propiedad localizada en Barrio Obrero, 2106, Apartamento 2-C en San Juan, Puerto Rico.

2. El señor Balcells González es la persona autorizada para representar a la corporación demandante en los asuntos relacionados con la mencionada propiedad.

3. Las partes firmaron un contrato de arrendamiento con vigencia del 11 de mayo de 2026 hasta el 31 de mayo de 2026.

4. El alquiler estaba subsidiado por el Municipio de San Juan, por lo que el contrato requería la firma del representante de la parte demandante, del demandado y de los funcionarios correspondientes del Municipio.

5. El canon de arrendamiento pactado fue de $621 mensual, más un depósito por la misma cantidad.

6. El Municipio de San Juan realizó el pago correspondiente a la parte demandante.

7. El 15 de mayo de 2026 el señor Balcells González notificó al programa bajo el cual el demandado había sido ubicado que no renovaría el contrato con el señor Santos Rodriguez y que le ubicaran en otra vivienda.

---

[9] Véase, *Sentencia* (Entrada Núm. 9 SUMAC TPI).

8. El contrato de arrendamiento venció el 31 de mayo de 2026 y no fue renovado.

9. La parte demandante le ha solicitado al demandado que desaloje la propiedad, pero el demandado se ha mantenido residiendo allí por entender que tiene derecho a vivienda por un año bajo el programa del que es participante.

10. Al presente, el señor Santos Rodríguez continúa ocupando la propiedad sin autorización de la parte demandante, sin contrato que lo autorice y sin pagar canon o merced alguna.

11. **La parte demandante no tiene interés en cobrarle al demandado cantidad alguna en este momento, mas interesa recuperar su propiedad.**[10]

En virtud de lo anterior, el TPI concluyó que el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes venció el 31 de mayo de 2026 y que no fue renovado. Por ende, el foro *a quo* determinó que Santos Rodríguez estaba ocupando la propiedad en controversia sin derecho a ello, sin contrato de arrendamiento y sin pagar canon alguno. En ese sentido, el TPI precisó que indistintamente de que Santos Rodríguez fue participante o beneficiario de algún programa del Municipio de San Juan o sus dependencias, en ausencia de un contrato vigente, este no tenía derecho a ocupar propiedad privada sin el consentimiento o autorización de Buenaventura.

Por lo anterior, el TPI declaró Con Lugar la demanda de desahucio y ordenó el desalojo inmediato de Santos Rodriguez de la propiedad. De igual modo, el foro apelado apercibió al apelante, que, de no desalojar inmediatamente la propiedad, una vez la sentencia adviniera final y firme y hubiere transcurrido el término dispuesto por ley, se ordenaría la expedición de mandamiento de lanzamiento. Por último, el TPI le impuso a Santos Rodríguez una fianza en apelación de $621.00.

Inconforme, el 17 de julio de 2026, Santos Rodríugez acude ante nos y formula los siguientes señalamientos de error:

ERROR I-FIANZA Y ACCESO A LA REVISIÓN.

---

[10] *Íd.* (Énfasis nuestro).

> El Tribunal de Primera Instancia erró al imponer una fianza apelativa de $621 después de haber autorizado al apelante a litigar como indigente en este mismo caso, pese a la excepción por insolvencia reconocida por el Tribunal Supremo.
>
> ERROR II-CONTRAINTERROGATORIO Y DEBIDO PROCESO.
>
> En la vista del 4 de septiembre de 2026, el apelante por derecho propio no recibió una oportunidad efectiva para contrainterrogar al testigo principal de la parte demandante antes de ser juramentado para presentar su propio testimonio. La prueba oral se solicita reproducir bajo la Regla 76.
>
> ERROR III-RELEVANCIA JURÍDICA DEL PROGRAMA
>
> El TPI erró al declarar jurídicamente irrelevante el Programa Continuum of Care CoC/PR502 y resolver la vigencia como si fuera un arrendamiento bilateral, aunque el contrato admitido como Exhibit 2 identifica tres partes– Buenaventura, el apelante y el Municipio– y la Sentencia reconoce la intervención municipal y del Programa.
>
> ERROR IV-MARCO JURÍDICO DE FALTA DE PAGO.
>
> La Sentencia invocó el Artículo 627, que limita la prueba cuando el desahucio se fundamenta en falta de pago, aunque la propia Sentencia determinó que la demandante no interesaba cobrar cantidad alguna y resolvió el caso por alegada expiración y no renovación del contrato.

El 16 de septiembre de 2026, emitimos una *Resolución* en la que, entre otros asuntos, declaramos No Ha Lugar la solicitud de auxilio de jurisdicción, autorizamos a Santos Rodríguez a litigar como indigente y se le eximió del requisito de fianza en apelación. Además, solicitamos a la Secretaria del Tribunal de Primera Instancia que nos remitiera el enlace de la vista de desahucio, el cual nos fue remitido al día siguiente.

II. Derecho Aplicable

A. El Desahucio

El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuyo objetivo principal es recuperar la posesión material de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del

arrendatario o precarista que la detente.[11] El Tribunal Supremo ha reiterado jurisprudencialmente que el desahucio es "uno de los procedimientos más utilizados en nuestro país para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble".[12]

Cuando una persona retiene la posesión de hecho de un inmueble sin la debida autorización, pago de canon o merced alguna, se le conoce como precarista.[13] Para recuperar la posesión del bien del cual el precarista se ha apoderado, el dueño de la finca, su apoderado, usufructuario, causahabiente o quien tenga derecho a disfrutar de la propiedad podrá instar un procedimiento sumario de desahucio ante un tribunal de justicia.[14] El propósito de la causa de acción del desahucio atender el reclamo de un dueño que ha se ha visto despojado de su derecho a poseer y disfrutar de su propiedad.[15]

Entonces, el desahucio en precario se presenta contra una persona que no ostenta título o derecho alguno sobre el inmueble. Por ende, no subsiste conflicto alguno sobre la titularidad sobre la finca ocupada y cuando el reclamado no detenta "derecho o título alguno que justifique su ocupación del terreno ajeno donde enclava la estructura".[16]

Ahora bien, de lo anterior se desprende que un desahucio solo se propone recuperar la posesión, debido a que, mediante este, no se ventilan asuntos de título u otra índole; para eso, la causa de acción habría de tornarse en una ordinaria si el reclamado provee

---

[11] *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 749-750 (1987); *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971).
[12] *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).
[13] *ATPR v. SLG Volmer-Mathieu*, 196 DPR 5, 10 (2016); Artículo 621 del *Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico de 1933*, según enmendado, 32 LPRA sec. 2822. Este tipo de posesión se genera por liberalidad, mera tolerancia, abandono o desconocimiento por parte del propietario. *El Pueblo de Puerto Rico v. Giorgetti & Co.*, Ltd., 46 DPR 61 (1934).
[14] 32 LPRA sec. 2821.
[15] *ATPR v. SLG Volmer-Mathieu*, supra, pág. 9.
[16] *CRUV v. Román*, 100 DPR 318, 324 (1971).

evidencia de titularidad o posesión en concepto de dueño.[17] Así, "[l]a 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 el elenco de garantías procesales",[18] lo cual implica una disminución en los plazos de los procesos y la supresión de gestiones para facilitar la disposición ligera del caso sin comprometer las garantías mínimas que cobijan a las partes, como, por ejemplo, la de la celebración de una vista.

El demandado en una acción de desahucio deberá presentar sus defensas afirmativas en su contestación a la demanda.[19] Luego, se le convocará para la celebración del juicio dentro de diez (10) días; consecuentemente, el tribunal tendrá un periodo de diez (10) días para dictar sentencia.[20] De estar en desacuerdo con el dictamen del foro primario, se podrá recurrir al Tribunal de Apelaciones dentro de un término de cinco días (5) desde el archivo en autos de la notificación de la sentencia;[21] solo se permitirá que se presente este recurso posterior a la prestación de una fianza.[22]

Por otro lado, el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241 (1992), señaló que la necesidad de que ocasionalmente el procedimiento sumario de desahucio se convierta en uno ordinario, no podía llevarlo a configurar una regla automática. A fin de cuentas, dentro del marco

---

[17] *Íd.*, pág. 321; *Martínez v. Dalmau Andrades*, 93 DPR 191, 193-194 (1966).
[18] *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 245 (1992).
[19] 32 LPRA sec. 2826.
[20] *Íd.*, secs. 2824 y 2826.
[21] *Íd.*, sec. 2831.
[22] El Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, especifica que:

> No se admitirá al demandado el recurso de apelación si no otorga fianza, por el monto que sea fijado por el tribunal, para responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar al demandante y de las costas de apelación; pudiendo el demandado, cuando el desahucio se funde en falta de pago de las cantidades convenidas, a su elección, otorgar dicha fianza o consignar en Secretaría el importe del precio de la deuda hasta la fecha de la sentencia.

Íd., sec. 2832.

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.**

En consonancia con lo anterior, [p]uesto que lo único que se busca recobrar [en la acción de desahucio] es la posesión, la Alta Curia ha expresado en "reiteradas ocasiones que en la acción sumaria debe limitarse la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas.[23] Por ello, cuando el demandado presenta otras defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio, éste puede solicitar que el procedimiento se convierta al trámite ordinario[24].

Ahora bien, con relación a las defensas que pueden ser planteadas por la parte demandada, nuestra última instancia judicial ha reconocido que bajo la Ley de Desahucio estas "deberán ser alegadas oportunamente por el arrendatario, de manera que no dilate innecesariamente los procedimientos. Esta casuística arroja una sola conclusión: **una vez esgrimidas estas defensas, el juzgador deberá auscultar sus méritos, los hechos específicos que se aducen y discrecionalmente ordenar la conversión del procedimiento al juicio ordinario"[25].**

Por último, [e]s doctrina general establecida por el Alto Foro, 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 ella. A tono con tal doctrina si un demandado en desahucio produce prueba suficiente que tienda a demostrar que

---

[23] No obstante, el Art. 627 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2829, dispone que en los casos en que la demanda se base en la falta de pago del canon o precio convenido, el tribunal podrá "permitir la acumulación de una reclamación en cobro de dinero, fundamentada en la falta de pago del canon o precio en que se base la reclamación de desahucio, con esta última en el mismo procedimiento judicial sobre desahucio [...]".

[24] *Jiménez v. Reyes*, 146 DPR 657 (1998); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 747-748 (1987)". *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, pág. 10.

[25] *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, supra, págs. 245-246.

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 desahucio. Tal conflicto, debe ser dilucidado en el juicio declarativo correspondiente; pero no se debe extender este principio a casos en que no hay posibilidad de título en favor de la parte demandada[26].

B. El Debido Proceso de Ley

El Art. II, Sec. 7 de la Constitución del E.L.A., Tomo 1, prohíbe que cualquier persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley. Esta garantía está consagrada también en las Enmiendas V y XIV de la Constitución de los Estados Unidos[27].

Por su parte, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado reiteradamente que el debido proceso de ley no es un molde riguroso que se da en el abstracto, pues su naturaleza es circunstancial y pragmática. Así, cada caso debe evaluarse a la luz de sus circunstancias particulares[28]. En diversas ocasiones, el Alto Foro ha expresado que el debido proceso de ley exige que en todo procedimiento adversativo se cumpla con ciertos requisitos, a saber: (1) notificación adecuada de la reclamación presentada; (2) proceso ante un juez imparcial; (3) oportunidad de ser oído; (4) derecho a contrainterrogar testigos y examinar evidencia presentada en su contra; (5) tener asistencia de un abogado, y (6) que la decisión se fundamente en el expediente.

C. La Discreción Judicial

El Tribunal Supremo ha establecido que los foros revisores no interfieren con las facultades discrecionales de los foros primarios, exceptuando aquellas circunstancias en las que se demuestre que estos: (1) actuaron con prejuicio o parcialidad; (2) incurrieron en un craso abuso de discreción, o (3) se equivocaron en la interpretación

---

[26] (Citas omitidas). *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321, 322 (1971).
[27] *Rivera Rodríguez & Co v. Lee Stowell, etc.*, 133 DPR 881 (1993).
[28] *San Gerónimo Caribe Project v. A.R.Pe.*, 174 DPR 640, 662 (2008).

o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo.[29] Además, se requiere que la intervención en esta etapa evite un perjuicio sustancial.[30]

La discreción judicial se define como "'una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera'".[31] El ejercicio de este discernimiento se encuentra estrechamente relacionado con el concepto de razonabilidad.[32] Así pues, la discreción no implica que los tribunales puedan actuar de una forma u otra en abstracción del resto del derecho.[33]

El Tribunal Supremo ha expresado que un tribunal abusa de su discreción:

> […] 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; 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 éste, o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez los sopesa y calibra livianamente.[34]

El efectivo funcionamiento del sistema judicial y la eficiente disposición de los asuntos litigiosos requieren que el Tribunal de Primera Instancia goce de gran discreción en el manejo de los casos que se ventilan ante sí.[35] A saber, el Foro Primario posee autoridad suficiente para conducir los asuntos litigiosos en la forma que su buen juicio le indique.[36]

---

[29] *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al.,* 212 DPR 207, 210 (2023); *Cruz Flores et al. v. Hosp. Ryder et al.*, 210 DPR 465, 497 (2022); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, supra, pág. 155.
[30] *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).
[31] *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al.,* supra, citando a *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 657–658 (1997).
[32] *VS PR, LLC v. Drift-Wind*, 207 DPR 253, 272 (2021); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, supra.
[33] *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 435 (2013); *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, supra, pág. 658.
[34] *SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, citando a *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009)).
[35] *BRRP v. SLG Gómez-López,* 213 DPR 314, 333-334 (2023); *In re Collazo I*, 159 DPR 141, 150 (2003).
[36] *Íd.*

El Tribunal de Primera Instancia es el foro que mejor conoce las particularidades del caso y está en una posición óptima para tomar medidas que permitan trazar el curso del caso hasta su disposición final.[37] La discreción se fundamenta también en el contacto con los litigantes y la prueba que se haya presentado.[38]

D. Deferencia al Tribunal de Primera Instancia

Según es sabido, las determinaciones de hechos y de credibilidad del tribunal sentenciador deben ser merecedoras de gran deferencia por parte de los foros apelativos, puesto que, el juzgador de instancia es quien –de ordinario– se encuentra en mejor posición para aquilatar la prueba testifical[39]. Bajo este supuesto, los foros de primera instancia tienen la oportunidad de oír, ver y apreciar el comportamiento de los testigos[40].

No obstante, la deferencia judicial no es absoluta, pues podrá ser preterida en ciertas instancias. Nuestro Máximo Foro ha reiterado que, los tribunales apelativos no debemos intervenir con las determinaciones ni las adjudicaciones de los juzgadores de primera instancia, salvo que medie pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto[41].

Como sabemos, "[l]a tarea de determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción no es una fácil. Sin embargo, no tenemos duda de que el adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de razonabilidad."[42]

---

[37] *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 306-307 (2012).
[38] *BRRP v. SLG Gómez-López,* supra, pág. 334.
[39] *Pueblo v. Hernández Doble*, 210 DPR 850, 864 (2022); *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, 206 DPR 194, 219 (2021); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-771 (2013); *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, 181 DPR 281, 289 (2011); *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, 177 DPR 345, 356 (2009).
[40] *Pueblo v. Hernández Doble*, supra; *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, supra; *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 142 (2013).
[41] *Pueblo v. Hernández Doble*, supra; *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, supra; *Santiago Montañez v. Fresenius Medical*, 195 DPR 476, 490 (2016); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 753; *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 908-909 (2012); *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, supra.
[42] *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013). Véase, además, *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 373 (2020); *Umpierre Matos v. Juelle, Mejía*, 203 DPR 254, 275 (2019), citando a *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

Es por lo que, nuestra más Alta Curia ha definido la *discreción* como "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera."[43] Así, la discreción se "nutr[e] de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna."[44] Ello "no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho."[45]

Esbozada la normativa jurídica que enmarca la controversia de epígrafe, procedemos a aplicarla.

III. Aplicación del Derecho a los Hechos

En resumen, Santos Rodríguez plantea que el TPI erró al imponerle una fianza en apelación a pesar de haberlo autorizado a litigar como indigente durante el proceso de desahucio en su contra, al no otorgarle una oportunidad efectiva para contrainterrogar a Balcells González, no considerar los asuntos concernientes al programa de subsidio de Continuum Care y por resolver el caso bajo el fundamento de que el contrato habido entre las partes alegadamente venció.

Luego de un examen detenido del recurso, y luego de escuchada la regrabación de la vista de desahucio, concluimos que el TPI actuó correctamente al declarar con lugar la demanda de desahucio y ordenar el desalojo de Santos Rodríguez. Veamos.

Conforme expusimos anteriormente, en una acción de desahucio en precario una persona con interés propietario o posesorio procura

---

[43] *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al.*, 212 DPR 65 (2023); *Pueblo v. Rivera Montalvo*, supra, citando a *Citibank et al. v. ACBI et al.*, 200 DPR 724, 735 (2018); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 729 (2016); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 435, citando a *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012); *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009).

[44] *Citibank et al. v. ACBI et al.*, supra, citando a *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *HIETel v. PRTC*, 182 DPR 451, 459 (2011); *Santa Aponte v. Srio. del Senado*, 105 DPR 750, 770 (1977).

[45] *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, citando a *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997); *HIETel v. PRTC*, supra, citando a *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, supra.

recuperar la posesión de un inmueble que le ha sido despojada por alguien sin derecho alguno para ocupar la finca y que no paga por tenerla. Como mencionamos, para entablar tal causa, el reclamante habrá de tener un interés propietario o posesorio sobre la propiedad, o ser uno de sus causahabientes; es decir, de probar suficientemente su afinidad o vínculo, estas personas tienen legitimación activa para instar una demanda de desahucio en los tribunales del país. Además, en los pleitos sumarios de desahucio, solo se dilucidan controversias relacionadas con la posesión y no las que versan sobre la titularidad del bien.

Por otro lado, para impugnar el interés propietario en estos casos, el opositor no puede valerse de evidencia meramente especulativa, sino que debe proporcionar prueba concreta que sustente sus argumentos. Santos Rodríguez falló en presentar prueba concreta a su favor que derrotara la prueba presentada por Buenaventura. Lo anterior, a pesar de que el TPI reseñaló la vista con el fin de que el apelante pudiera presentar prueba documental a su favor. Llegado el día de la vista, y a pesar de la oportunidad concedida, Santos Rodríguez no presentó prueba documental alguna. Al respecto, este foro intermedio tuvo oportunidad de escuchar el audio de la vista de desahucio, y, concluido el testimonio de la parte apelada, Santos Rodríguez no planteó de forma oportuna su interés de contrainterrogar al testigo. No obstante lo anterior, el TPI le concedió amplia oportunidad para expresarse, ser escuchado y presentar *in extenso* sus planteamientos – algunos de estos impertinentes para dilucidar la naturaleza sumaria del caso. Con todo, el apelante reconoció que el contrato suscrito entre las partes había vencido desde el 31 de mayo de 2026.

En vista de lo anterior, y a la luz de la prueba presentada y aquilatada por el TPI, este actuó correctamente al declarar Con Lugar la demanda de desahucio. El TPI evaluó la prueba

documental y testifical desfilada ante sí, y determinó que el contrato habido entre las partes venció el 31 de mayo de 2026 y que aun así el apelante continuaba ocupando la propiedad sin derecho a ello. En vista de lo anterior, Santos Rodríguez no demostró que el TPI abusara de su discreción, actuara con prejuicio o cometiera un error manifiesto en su determinación.

Por lo anterior, y en atención que la revisión se da contra el dictamen y no contra sus fundamentos[46], procede confirmar el dictamen apelado.

IV. Parte Dispositiva

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos la sentencia apelada.

Notifíquese inmediatamente.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

La Jueza Cintrón Cintrón concurre sin voto escrito.

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

[46] *Miranda Rivera v. ELA,* 132 DPR 829 (1993); *Toledo v. Cartagena Ortiz,* 132 DPR 249 (1992); *Zorniak Air Services Inc. v. The Cessna,* 132 DPR 170 (1992).