Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

MARÍA T. PASTRANA MORALES Y LA SUCESIÓN DE MIGUEL A. CINTRÓN QUIRÓS COMPUESTA POR MILEANN A. CINTRÓN VÉLEZ, MELISSA A. CINTRÓN VÉLEZ, MIGUEL A. CINTRÓN SÁNCHEZ, MARÍA A. CINTRÓN PASTRANA Y MAITÉ A. CINTRÓN PASTRANA, REPRESENTADA POR MARÍA T. PASTRANA MORALES **APELADA** V. JOSÉ CORREA GAETÁN **APELANTE**	KLAN201900994	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo Caso Núm. LU2019CV00185 Sobre: DESAHUCIO Y COBRO DE DINERO

Panel integrado por su presidente el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Grana Martínez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de octubre de 2019.

Comparece José Correa Gaetán (en adelante, el "apelante"), solicitando que revisemos una Sentencia del Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala Superior de Fajardo. En la sentencia, el foro primario declaró Ha Lugar una Demanda de desahucio y cobro de dinero presentada en su contra y ordenó el pago de $7,200.00 por cánones de alquiler dejados de pagar y el desalojo de la parte apelante y de cualquier otra persona que detente la posesión material o disfrute precariamente del Kiosko Núm. 31 en el Barrio Mata de Plátano en Luquillo.

Evaluados los méritos del recurso, *confirmamos* la Sentencia apelada.

Número Identificador

SEN2019_____

I.

La presente controversia tuvo sus inicios el 29 de junio de 2015, fecha en la cual, por conducto de un *Contrato de Arrendamiento,*[1] el Sr. Miguel A. Cintrón Quirós arrendó a José Correa Gaetán, el Kiosko número treinta y uno (31) en el Barrio Mata de Plátano de Luquillo.

El 9 de agosto de 2019, la Sra. María T. Pastrana Morales y la Sucn. de Miguel A. Cintrón Quirós (en adelante, "parte apelada") presentaron una *Demanda* sobre Desahucio y Cobro de Dinero en contra de José Correa Gaetán. Por medio de dicho documento, la parte apelada solicitó el desahucio del apelante y el pago de $7,200.00 por concepto de cánones de arrendamiento dejados de pagar hasta ese momento.

El 12 de agosto de 2019, el TPI emitió *Emplazamiento y Citación por Desahucio* dirigido al apelante. Dicho documento, diligenciado el 14 de agosto de 2019, notificó al apelante sobre el proceso en su contra y le citó al juicio a celebrarse el 22 de agosto de 2019 a las 9:00 AM en la Sala 303 del Tribunal de Primera Instancia de Fajardo.[2]

El 22 de agosto de 2019 se celebró el Juicio en su Fondo al cual compareció la apelada, María T. Pastrana representada por el Lcdo. Eliezer Cruz Rodríguez. Ni la parte apelante ni su representante legal comparecieron ni se comunicaron, a pesar de haber sido notificados de la vista. La Juez, al iniciar los procesos, confirmó que se les citó adecuadamente, por lo que se le llamó por medio del sistema de altavoz y al no comparecer, el TPI le anotó la rebeldía, procediendo a iniciar el juicio. El foro primario escuchó el

---

[1] Véase, pág. 1-4 del Apéndice de *Oposición a Recurso de Apelación.*
[2] Véase, *Emplazamiento y Citación por Desahucio* a la pág. 9 del Apéndice del recurso.

testimonio de la Sra. María T. Pastrana y admitió y marcó prueba documental como evidencia.[3]

El 27 de agosto de 2019, la parte apelante presentó su *Contestación a Demanda*. Ese mismo día, el apelante también presentó una *Moción de Desestimación Regla 49.2,* fundamentada en lo siguiente:

> La parte demandada (José Correa Gaetán) compareció al Tribunal de Fajardo junto a su abogado Older Oller. El Licenciado Older Oller estuvo allí desde las 9:00 a.m. mientras que la parte demandada llegó al Tribunal a las 9:10 a.m. Dora Escobar Pizarro también llegó minutos antes que llegara la parte demandada. Cuando llegaron a la Sala 303, el alguacil informó que el juicio en su fondo fue celebrado y que la sala recesó por el día. En ningún momento se observó que estuvieran presentes por los alrededores las personas que fueron nombradas en el epígrafe como demandante de la sucesión.

La parte solicitó que se dejara sin efecto cualquier Resolución o Sentencia que en su día se notificara en el caso, que se levantara la rebeldía en la eventualidad que el juicio en su fondo fue celebrado sin que dicha parte haya comparecido y que de ser necesario se celebrara un nuevo juicio. La parte también solicitó que se calendarizara una Vista Argumentativa.

El 29 de agosto de 2019, el TPI emitió *Sentencia* por medio de la cual declaró Ha Lugar la *Demanda* ordenando el pago de $7,200.00 por cánones de alquiler y el desalojo de la propiedad. Impuso una fianza de apelación de $3,000.00 y determinó que conforme la prueba presentada, la Sra. María T. Pastrana Morales es dueña del Kiosko Número 31 del Barrio Mata de Plátano en Luquillo, que suscribió un contrato de arrendamiento con el apelante, quien ha incumplido con los pagos mensuales y que ha realizado gestiones para el cobro de dicha deuda.

Inconforme, el 4 de septiembre de 2019, la parte apelante presentó un *Escrito de Apelación* ante este foro y consignó $3,000.00

---

[3] Véase, Minuta a la pág. 34 del Apéndice del recurso.

en efectivo correspondientes a la fianza impuesta por el TPI. Por conducto de dicho recurso, la parte solicita ser relevado de los efectos de la *Sentencia* emitida el 29 de agosto de 2019 y que se ordene un nuevo juicio. La parte señaló el siguiente error por parte del TPI:

> **INCIDIÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR MOCIÓN SOBRE DESESTIMACIÓN BAJO LA REGLA 49.2 DE PROCEDIMIENTO CIVIL EMITIENDO POSTERIORMENTE UNA SENTENCIA ANTE ALEGACIONES DE LA EXISTENCIA DE CONTROVERSIA DE TÍTULO SIN HABER CELEBRADO JUICIO EN SU FONDO DE FORMA PÚBLICA EN LA SALA 303 PREVIO A EMITIR SENTENCIA Y SIN ACREDITAR LOS MIEMBROS DE LA SUCESIÓN MEDIANTE TESTAMENTO O DECLARATORIA DE HEREDEROS Y SIN RELEVO DE HACIENDA.**

El 9 de septiembre de 2019, este tribunal emitió una *Resolución* por medio de la cual, se solicitó al TPI de Fajardo la regrabación de la vista celebrada el 22 de agosto de 2019.

El 12 de septiembre de 2019, la parte apelada presentó *Oposición a Recurso de Apelación*, por medio del cual alega, en esencia, que la controversia sobre la titularidad fue resuelta por el TPI en el caso NSCI2017-00130, donde el tribunal declaró titular del inmueble objeto del contrato de arrendamiento a María Pastrana Morales, al Lcdo. Ángel Cintrón Quirós y a la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos. Asimismo, señaló que la inclusión de todos los comuneros en este tipo de proceso judicial puede preterirse, cuando en un pleito uno de los comuneros ejercita la defensa de la cosa común contra la intervención indebida de un tercero y dicha reclamación ha de resultar en beneficio e interés del resto de los titulares de la aludida comunidad. Alegó, además, que la parte apelante tiene que demostrar que tiene algún derecho a ocupar el inmueble, mas no compareció al juicio ni presentó contestación a demanda, por lo que es de aplicación la doctrina de actos propios.

II.

A.

El procedimiento de desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuyo fin principal es recuperar la posesión material de una propiedad inmueble, por quien tiene derecho a ella, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la ocupa. *Acosta v. SLG Ghigliotti,* 186 DPR 984, 989 (2012); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 749-750 (1987). La acción puede ser presentada por los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes. Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2821. El desahucio procederá en contra de los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, los administradores, encargados, porteros o guardas puestos por el propietario en sus fincas, y cualquier otra persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna. Art. 621 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2822.

Esta causa de acción se puede instar como una acción civil ordinaria o utilizando el proceso sumario. El desahucio sumario responde al interés del Estado en atender rápidamente la reclamación del dueño de un inmueble que ve interrumpido el derecho a poseer y disfrutar de su propiedad, y está reglamentado por los Artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838[4]. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, *supra*, a la pág. 749 (1987). A estos efectos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que "[l]a característica medular de un procedimiento civil sumario es lograr, lo más rápido y económicamente posible, la reivindicación de determinados

[4] Las secciones 2828, 2833 y 2834 fueron derogadas.

derechos, reduciendo al mínimo constitucionalmente permisible el elenco de garantías procesales. Se acepta que estos procedimientos sumarios, en el fondo, constituyen unos tratos privilegiados y que su justificación responde a un interés gubernamental legítimo de atender prioritariamente ciertas causas de acción." *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, supra. Sin embargo, la finalidad y procedimiento de un trámite sumario y expedito, "no es, ni puede ser, una carta en blanco para la concesión de remedios". Si bien no se debe menoscabar el propósito reparador y protector que persigue la Ley, resulta "esencial brindarle al patrono [demandado] las oportunidades básicas del debido proceso de ley para defender sus derechos [adecuadamente]." *Lucero Cuevas v. San Juan Star*, 159 DPR 494, 506 (2003).

La sección 2824 del Código de Enjuiciamiento Civil dispone que se promoverá el juicio, por medio de demanda redactada conforme a lo prescrito para el juicio ordinario, se mandará a convocar al actor y al demandado para comparecencia, que deberá celebrarse dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se presente la reclamación. 32 LPRA sec. 2824.

Al citarse al demandado se le apercibirá de que no compareciendo por sí o por legítimo apoderado se decretará el desahucio sin más citarlo ni oírlo. 32 LPRA sec. 2825.

El día de la comparecencia se celebrará el juicio y en él expondrán por su orden las partes lo que a su derecho conduzca y formularán en el acto toda la prueba que les convenga. Terminadas las pruebas, el juez o el tribunal en su caso dictará la sentencia, declarando haber o no ha lugar al desahucio, dentro de un término mandatorio no mayor de diez (10) días. Disponiéndose, que las excepciones previas y todas las que el demandado haya de alegar deberán aducirse al contestar la demanda. 32 LPRA sec. 2826.

Las pruebas documentales de que hayan de valerse el demandante y el demandado, respectivamente, deberán presentarse en el acto de la comparecencia prescrita en la sec. 2824 de este título. 32 LPRA sec. 2827.

Ahora bien, cuando la demanda se fundamente en la falta de pago del canon o precio convenido en el contrato, no se admitirá al demandado otra prueba que la del recibo o cualquier otro documento en que conste haberse verificado el pago. En tales casos, a modo de excepción, se podrá permitir la acumulación de un reclamo… 32 LPRA sec. 2829.

El carácter sumario de la acción limita la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas. No obstante, cuando el demandado presente otras defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio, puede solicitar que el procedimiento se convierta en ordinario. En tal caso, la reclamación estará sujeta a las reglas de litigación civil ordinaria, excluyendo la legislación especial que reglamenta el desahucio sumario y sus restringidos plazos y condiciones. *Autoridad de Tierras v. Andrés Volmar*, 196 DPR 5, (2016).

Cónsono con lo anterior, en reiteradas ocasiones, nuestro más Alto Foro ha expresado que la acción de desahucio es una acción posesoria, por lo tanto, en ella solamente se puede discutir el derecho a la posesión de un inmueble y no el título. *Crespo v. Santiago,* 176 DPR 408 (2009).

Cuando existe un conflicto de título, entonces se debe atender por medio de un procedimiento ordinario. Para que exista dicho conflicto, el demandado debe presentar prueba suficiente que tienda a demostrar su derecho a ocupar el inmueble en controversia y que tiene un título tan bueno o mejor que el del demandante. *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 322 (1971). De ordinario, la defensa de conflicto de título no debe extenderse a casos en que el demandado,

siendo precarista, no tiene posibilidad de título a su favor, debiendo demostrar que tiene al menos lo que hemos llamado un "color" de título. *C.R.U.V. v. Román*, *supra*, págs. 327-328; *Lippitt v. Llanos*, 47 DPR 269 (1934). Dicha defensa solo se ha permitido en respuesta a consideraciones o hechos específicos que generalmente no están presentes en los desahucios, los cuales han hecho necesaria una interpretación más amplia. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, *supra*, pág. 753.

En los contratos de arrendamiento, el arrendador está obligado a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato. Art. 1444 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4051. Por su parte, el arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos. Art. 1445, 31 LPRA sec. 4052. Asimismo, el arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por la expiración del término convencional, falta de pago en el precio convenido o infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato. Art. 1459 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4066.

B.

Por otro lado, [c]uando una parte contra la cual se solicite una sentencia que concede un remedio afirmativo haya dejado de presentar alegaciones o de defenderse en otra forma…y este hecho se pruebe mediante una declaración jurada o de otro modo, el Secretario o Secretaria anotará su rebeldía. Regla 45.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 45.1. Asimismo, dicha disposición legal expresa que: [e]l tribunal a iniciativa propia o a moción de parte, podrá anotar la rebeldía a cualquier parte. Regla 34.3(b)(3). Dicha anotación tendrá el efecto de que se den por admitidas las aseveraciones de las alegaciones afirmativas, sujeto a lo dispuesto en la Regla 45.2(b). Véase, Regla 45.1, *supra.*

El propósito de la anotación de rebeldía no es conceder una ventaja especial a una parte permitiéndole obtener una sentencia a su favor sin una vista en los méritos. Esta norma procesal funciona para beneficio de una buena administración de la función adjudicativa. *JRT v. Missy Mfg. Corp.*, 99 DPR 805, 811 (1971). De hecho, la anotación y la adjudicación en rebeldía se cimientan en la obligación de los tribunales de evitar que la adjudicación de las causas se paralice porque una parte opte por detener el proceso de litigación con su falta de diligencia o por su displicencia en la tramitación de los asuntos que le afectan. *Continental Ins. Co. v. Isleta Marina*, 106 DPR 809, 815 (1978). Por tanto, constituye un disuasivo para las partes que recurren a la dilación de los procedimientos judiciales como un elemento de su estrategia de litigación. Así, la rebeldía "opera como un remedio coercitivo contra una parte adversaria la cual, habiéndosele concedido la oportunidad de refutar la reclamación, por su pasividad o temeridad, opta por no defenderse". *Álamo v. Supermercado Grande, Inc.*, 158 DPR 93, 101 (2002).

Los fundamentos por los cuales una parte puede ser declarada en rebeldía son tres. El primero y más común es por no comparecer al proceso después de haber sido debidamente emplazada. El segundo ocurre cuando el demandado no contesta o alega en el término concedido por ley. El tercero se configura cuando una parte se niega a descubrir su prueba, después de habérsele requerido mediante los métodos de descubrimiento de prueba, o simplemente ha incumplido con una orden del tribunal. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 587-588 (2011).

C.

Sabido es que la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, provee a una parte afectada por una sentencia, resolución u orden el que pueda solicitar que se deje sin efecto la misma. Esta

Regla debe interpretarse liberalmente, sin ello significar que la misma se utilice como llave maestra para reabrir casos, en sustitución de los recursos de reconsideración o de revisión. Interpretando la Regla 49.2, *supra,* el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que, "u[na] persona no tiene derecho a que sus reclamaciones adquieran permanencia en los tribunales, manteniendo a la otra parte en un estado de incertidumbre sin más excusa para su falta de diligencia que una escueta referencia a circunstancias especiales, descuidos o inadvertencias". *Olmeda Nazario v. Sueiro Jiménez*, 123 DPR 294, 299 (1989). La Regla 45.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, dispone que, por causa justificada, el tribunal podrá dejar sin efecto una anotación de rebeldía y, cuando se haya dictado sentencia en rebeldía podrá asimismo dejarla sin efecto de acuerdo con la Regla 49.2, *supra*.

Conforme lo dispuesto por la Regla 49.2, *supra,* el tribunal podrá relevar a una parte o a su representante legal de una sentencia, orden o procedimiento por las razones siguientes:

> (a) Error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable;
> (b) descubrimiento de evidencia esencial que, a pesar de una debida diligencia, no pudo haber sido descubierta a tiempo para solicitar un nuevo juicio de acuerdo con la Regla 48 de este apéndice;
> (c) fraude (incluso el que hasta ahora se ha denominado "intrínseco" y el también llamado "extrínseco"), falsa representación u otra conducta impropia de una parte adversa;
> (d) nulidad de la sentencia;
> (e) la sentencia ha sido satisfecha, renunciada o se ha cumplido con ella, o la sentencia anterior en que se fundaba ha sido revocada o de otro modo dejada sin efecto, o no sería equitativo que la sentencia continúe en vigor, o
> (f) cualquier otra razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia.

D.

Por último, cabe señalar que los tribunales revisores otorgamos gran deferencia a las determinaciones de hechos del foro apelado, sobre todo aquellas que se fundamentan en testimonio

oral. Estas serán respetadas por los foros apelativos, a menos que sean claramente erróneas. Véase, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2. De ahí la norma de no intervenir con la adjudicación de credibilidad realizada por el juzgador de los hechos, ni sustituir sus determinaciones por las propias, salvo que haya mediado pasión, prejuicio o parcialidad o haya incurrido en error manifiesto. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-771 (2013); *Pueblo v. García Colón I*, 182 DPR 129, 165 (2011); *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011). Ello es así, por ser el foro primario quien tuvo la oportunidad de evaluar directamente el comportamiento de los testigos, así como sus reacciones y demeanor al declarar. *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 DPR 357, 365 (1982). Sin embargo, la norma de la deferencia judicial no es absoluta. Los tribunales revisores podremos intervenir con las conclusiones de hechos de un foro primario, cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 771; *González Hernández v. González Hernández*, supra, pág. 777; *Miranda Cruz y otros v. SLG Ritch*, 176 DPR 951, 974 (2009). Además, estamos en igual posición que el foro primario para revisar la prueba documental y pericial, así como las conclusiones de derecho en las que se apoye una Sentencia. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 770; *González Hernández v. González Hernández*, supra, a la pág. 777.

III.

En el presente caso, la parte apelante recurre contra una Sentencia emitida por el TPI el 29 de agosto de 2019, sin embargo, el error señalado por dicha parte señala que incidió el TPI al haber declarado No Ha Lugar una *Moción sobre Desestimación Bajo la Regla 49.2 de Procedimiento Civil* y por haber emitido sentencia sin haber celebrado juicio público. La parte, además, señaló como error

que no se celebró un juicio en su fondo, en forma pública, para dilucidar una acción sobre desahucio. La parte apelante alegó en su escrito de apelación que el TPI declaró con lugar la demanda de desahucio y emitió sentencia el 30 de agosto de 2019, sin haber celebrado vista en su fondo en el lugar indicado por el *Emplazamiento y Citación*.[5] Se desprende de dicho documento, que el apelante fue citado para el 22 de agosto de 2019, a las 9:00 am, en la Sala 303 del TPI de Fajardo. La parte señaló en su *Moción de Desestimación Regla 49.2* ante el TPI, que estuvo en el tribunal el Lcdo. Older Oller junto a la Sra. Dora Escobar Pizarro sin que abrieran las puertas de la Sala 303. Señaló, además, que no había nadie en aquellos alrededores de dicha sala y que recibieron instrucciones de bajar a Secretaria Civil donde les informaron que el juicio estaba pautado para el 22 de agosto de 2019.[6]

En la *Contestación de Demanda*, el apelante señaló que estuvo en el Tribunal de Fajardo con el Lcdo. Older Oller mas no mencionó que la Sra. Dora Escobar Pizarro estuviese allí.[7] La parte alegó que el TPI emitió sentencia, a sabiendas de que, los documentos presentados por SUMAC, claramente establecen que la parte apelante acudió al tribunal acompañado del Lcdo. Older Oller, Dora Escobar Pizarro y su esposo, preparados para el juicio en su fondo a celebrarse en la Sala 303 sin que la misma estuviera en funciones. Señaló que "[l]os casos civiles tienen que verse de forma pública y en el lugar que indica el Emplazamiento o Citación, lo cual no ocurrió en el caso de autos."[8]

Conforme la *Minuta* del juicio en su fondo, el mismo fue celebrado el 22 de agosto de 2019. A dicha vista no compareció la parte apelante ni su representación legal. La parte tampoco se

---

[5] Véase, pág. 9 del Apéndice del recurso.
[6] Véase, pág. 3 del recurso.
[7] Véase, *Contestación a Demanda* págs. 11 y 12 del Apéndice del recurso.
[8] Véase, pág. 6 del recurso.

comunicó, por lo que se le llamó por medio del sistema de altoparlantes. El TPI hizo constar que del expediente surge la citación a la parte apelante que había sido diligenciada el 14 de agosto de 2019. Al no comparecer, se procedió entonces a celebrar el juicio en su ausencia, por lo que el TPI admitió el testimonio de María T. Pastrana Morales junto con la prueba documental que, consistió en el contrato de arrendamiento y una comunicación escrita sobre los atrasos en los pagos mensuales. Luego del examen de dicha prueba, el TPI le mereció entero crédito a la prueba testifical directa y declaró Ha Lugar la demanda, expresándolo así para récord.[9] En particular, el TPI hizo la siguiente determinación en su Sentencia:

> De la prueba presentada surge que la señora María T. Pastrana es dueña de la propiedad Kiosko Número 31 localizada en el Barrio Mata de Plátano en Luquillo. Esta testificó que la parte demandada suscribió un contrato de arrendamiento el cual ha estado incumpliendo al no hacer los pagos correspondientes de renta, por lo que adeuda la suma de $7,200.00 Asimismo, declaró sobre las gestiones realizadas para cobrar los respectivos cánones.[10]

Es menester señalar que debido a que, en el momento de la celebración del juicio, la parte apelante no compareció ni había contestado la demanda, la única prueba disponible ante el TPI fue aquella presentada por la parte apelada. La parte apelante no presentó justificación para dicho incumplimiento, aunque luego sometió *Contestación a Demanda* cinco días luego de haberse celebrado el juicio y de haberse declarado con lugar la acción de desahucio.[11]

A raíz de lo anterior, somos del criterio de que actuó correctamente el TPI al anotarle la rebeldía a la parte apelante y de haber celebrado el juicio en su ausencia. La parte no presentó

---

[9] Véase, Sentencia págs. 1-4 del Apéndice del recurso.
[10] Véase, Sentencia a la pág. 2 del Apéndice del recurso.
[11] Véase, págs. 10-12 Apéndice del Recurso.

justificación alguna para no haber contestado la demanda y no haber comparecido al juicio.

La parte apelante plantea que el Kiosko Número 31 pertenece a otra persona de nombre Dora Escobar Pizarro y que el kiosko no forma parte del caudal del Sr. Miguel A. Cintrón Quirós. Señaló que el TPI tenía ante sí toda la prueba documental previo a dictar sentencia y que era prueba fehaciente de que la parte apelada no es titular del Kiosko 31.

Ante dichos señalamientos, la parte apelada en su *Oposición a Recurso de Apelación* alega que, por conducto de la doctrina de impedimento colateral por sentencia, el TPI en el caso de NSCI2017-00130 dictó Sentencia, la cual advino final y firme el 1 de julio de 2019, por medio de la cual se declaró a María Pastrana Morales, al Lcdo. Miguel Ángel Cintrón Quirós y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos como los titulares del Kiosko Número 31.[12] Alegó, además, que la parte apelante tiene que demostrar que tiene algún derecho a ocupar el inmueble, mas no compareció al juicio ni presentó contestación a demanda, por lo que es de aplicación la doctrina de actos propios.

Como ya hemos expuesto anteriormente, para que exista conflicto de titularidad, el demandado debe presentar prueba suficiente que tienda a demostrar su derecho a ocupar el inmueble en controversia y que tiene un título tan bueno o mejor que el del demandante. *C.R.U.V. v. Román*, *supra*, pág. 322. Por conducto de sus alegaciones, el apelante señala que la parte apelada no es el titular del Kiosko Número 31 sino que es otra persona, la Sra. Dora Escobar Pizarro, quien ostenta dicha titularidad. Conforme el derecho aplicable expuesto anteriormente, para determinar que existe un conflicto de título no es suficiente alegar que otra parte es

---

[12] Véase, *Sentencia en Rebeldía*, NSCI2017-00130, págs. 10-19 del Apéndice de *Oposición a Recurso de Apelación*.

titular del inmueble. La parte apelante que alude dicha defensa debe alegar y demostrar su propia titularidad o que tiene un título tan bueno o mejor que el del apelado. Las alegaciones de la parte apelante descansan en que es un tercero el que tiene dicha titularidad, por lo cual, no procede intervenir con las determinaciones del foro de instancia.

La parte apelante señala como error por parte del TPI el haber declarado No Ha Lugar una Moción de Desestimación Bajo la Regla 49.2 de Procedimiento Civil. Como ya expusimos anteriormente, dicha disposición legal es una de relevo de sentencia, la cual provee a una parte afectada por una sentencia, resolución u orden el que pueda solicitar que se deje sin efecto la misma. De los autos del caso, no surgen los elementos para dejar sin efecto la anotación de rebeldía.

IV.

Por los fundamentos expuestos, *confirmamos* la sentencia apelada.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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