

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

JASON TORRES TORRES y
JAIME TORRES
RODRÍGUEZ

Apelados

v.

NABIL A. SOUEID

Apelante

CLAN202300045

Apelación procedente
del Tribunal de
Primera Instancia, Sala
Superior de Aguadilla

Caso Núm.:
AG2022CV01552

Sobre:
Desahucio

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, la Jueza Brignoni
Mártir y el Juez Candelaria Rosa

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTNCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de marzo de 2023.

Comparece Nabil A. Soueid (apelante) mediante el presente recurso de apelación y nos solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla (TPI) el 9 de enero de 2023, notificada el 10 del mismo mes y año.¹ En su dictamen el TPI declaró con lugar la demanda de desahucio contra el apelante.

Adelantamos que, por los fundamentos que exponemos a continuación, confirmamos el dictamen apelado.

I

El 18 de octubre de 2022 los señores, Jason Torres Torres y Jaime Torres Rodríguez (demandante; apelados), radicaron demanda de desahucio en el Centro Judicial de Aguadilla, Sala Municipal,² caso que fue transferido al Tribunal Superior. No obstante, el Tribunal resolvió por la vía sumaria. Los hechos que dieron lugar a la referida demanda consistieron en que el 11 de septiembre de 2014, la Sra. María Pajita Suárez Fantauzzi pactó con el apelante mediante contrato de arrendamiento, sobre la propiedad objeto del caso de autos. En específico, se acordó que la propiedad estaría arrendada al apelante por el término de noventa y seis

¹ Apéndice del recurso, pág. 1.

² Apéndice del recurso, pág. 5.

(96) meses, comenzando el 1 de noviembre de 2013 hasta el 1 de octubre de 2021. Entre las cláusulas del referido acuerdo, se pactó que no tendría lugar la tácita reconducción.³ Previo a la fecha de vencimiento del contrato, la arrendadora original falleció. Sin embargo, posterior a la fecha de vencimiento del contrato, los herederos mantuvieron el mismo bajo un alquiler mensual. Eventualmente, el inmueble paso a ser propiedad de los apelados, luego de estipulación transaccional en el pleito de división de los bienes hereditarios de la arrendadora inicial.

Así las cosas, el 22 de agosto de 2022, los apelados, luego de haberse convertido en los únicos dueños del inmueble, requirieron al apelante desalojar la propiedad para el 1 de octubre de 2022, actuación que no realizó el demandado. Por lo anterior, estos se vieron obligados a presentar la demanda de epígrafe. Posteriormente, el apelante presentó moción titulada *Contestación a la Demanda*⁴ en la que alegó que no procedía la acción de desahucio en su contra, ya que el contrato de arrendamiento quedó renovado mediante tácita reconducción, según expresado por los apelados en carta de terminación de contrato.⁵ Además, el apelante presentó una reconvención junto con su contestación a la demanda en la cual adujo un incumplimiento de contrato por parte de los demandantes-apelados.⁶ Adicional, solicitó una indemnización por razón de daños sufridos.

La vista en su fondo se celebró el 23 de diciembre de 2022, según consta en la *Minuta* transcrita el 10 de enero de 2023.⁷ Surge de dicho documento que ese día declararon el demandante Jason Torres y el apelante, Sr. Soueid. Además, se presentó como evidencia copia del Contrato de Arrendamiento, la carta remitida al apelante por el Sr. Jaime Torres, aparte de múltiples copias de cheques emitidos por el apelante.⁸ Posteriormente, el Tribunal emitió la *Sentencia* apelada en la cual declaró

³ Apéndice del recurso, pág. 53, *Contrato de Arrendamiento*.

⁴ Apéndice del recurso, pág. 24.

⁵ Apéndice del recurso, págs. 25 y 98.

⁶ Apéndice del recurso, pág. 40.

⁷ Apéndice del recurso, pág. 128.

⁸ Apéndice del recurso, pág. 130.

Con Lugar la demanda. El Tribunal resolvió por el trámite sumario.⁹ El foro primario razonó que, de acuerdo con el Artículo 1335 del Código Civil de 2020, cuando se alcanza el plazo acordado en el Contrato de Arrendamiento, el mismo continúa en los mismos términos contenidos en el contrato que ya culminó, hasta tanto **cualquiera de las partes notifique** a la otra su voluntad de resolver el contrato. Lo anterior, ocurrió en el presente caso cuando los demandantes cursaron carta al demandado para dar por terminada la tácita reconducción y requirieron al Sr. Soueid desalojar la Propiedad.

Inconforme con el dictamen del foro primario, el apelante acude ante nosotros y nos señala la comisión de los siguientes errores:

Primer error: El TPI cometió error al dictar Sentencia el 9 de enero de 2023 contrario a derecho.

Segundo error: El TPI cometió error al dictar y notificar su Sentencia el 9 de enero de 2023 en exceso de los diez (10) días establecidos estrictamente en ley para ello lo que hace el pleito y de la Sentencia una inoficiosa sin consecuencias jurídicas contra NABIL.

Tercer error: El TPI cometió error al interpretar que la carta de 22 de agosto de 2022 constituyó una voluntad de terminación del contrato de arrendamiento cuando por lo contrario solo fue únicamente una voluntad de la terminación de la tácita reconducción como sucedida entre las partes de pleito distinguiendo una de la otra.

Cuarto error: El TPI cometió error al no resolver mediante, orden interlocutoria y dejarla en suspenso, la moción en solicitud de conversión de la demanda de desahucio en un pleito ordinario como solicitado oportunamente por NABIL.

Quinto error: El TPI cometió error al permitir se continuara el pleito entre las partes habida cuenta la parte demandante no cumplió con el pago de los aranceles correspondientes para ello.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes procedemos a atender el recurso en sus méritos.

II

El contrato de arrendamiento puede darse sobre cualquier bien presente o futuro. Artículo 1339 del Código Civil, 31 LPRA sec. 10131. En lo pertinente, en este tipo de contratos una parte se obliga a ceder a otra el

⁹ Apéndice del recurso, pág. 1.

uso y disfrute de un bien particular a cambio de un precio cierto. Artículo 1331 del Código Civil, 31 LPRA sec. 10101. A tales efectos, el arrendador es quien se obliga a ceder el uso de la cosa y el arrendatario es quien adquiere el uso de la cosa arrendada y por la cual se obliga a pagar. Artículos 1345-1346 del Código Civil, 31 LPRA secs. 10161-10162. Mediante el contrato de arrendamiento el arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento bajo los términos convenidos. Artículo 1346 del Código Civil, 31 LPRA sec. 10162. Por consiguiente, si el arrendatario incumple con el pago convenido en el contrato de arrendamiento, el arrendador tendrá a su disposición la acción de desahucio. Artículo 621 del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico de 1933, 31 LPRA sec. 2822. Asimismo, entre las obligaciones de un arrendatario, dispone el Código Civil que este debe “desalojar o restituir arrendado, una vez termina el arrendamiento”. 31 LPRA sec. 10162.

La antes mencionada acción de desahucio es el mecanismo que ostenta el dueño o dueña de un inmueble para lograr “recuperar la posesión de hecho de una propiedad, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detenta sin pagar canon o merced alguna’.” *Cooperativa de Vivienda Rolling Hills v. Doris M. Colón Lebrón*, 203 DPR 812 820 (2020) que cita a *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244, 247 (1956). Ante esto, la acción de desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria que responde al interés del Estado de agilizar los reclamos de aquellos dueños de inmuebles quienes se han visto impedidos de ejercer su derecho a la posesión y disfrute del mismo. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016). El procedimiento de desahucio está reglamentado por los Artículos 620 al 634 del Código de Enjuiciamiento Civil (Ley de Desahucio), 32 LPRA secs. 2821-2838. La citada normativa establece un mecanismo de desahucio, rápido y efectivo, accesible a los dueños de una propiedad, sus apoderados, los usufructuarios o cualquier otra persona que tenga derecho a disfrutarla,

incluyendo a sus causahabientes. 32 LPRA sec. 2821. En lo pertinente, el Artículo 627 de la Ley de Desahucio, *supra*, 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.

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.) 32 LPRA sec. 2829.

Por otra parte, nuestro Código Civil dispone en su Artículo 1335 la posibilidad de continuar el arrendamiento una vez concluido el mismo, o tácita reconducción. 31 LPRA sec. 10105. En lo pertinente, la citada disposición legal establece lo siguiente:

Llegado el plazo convenido en el arrendamiento, este continúa en los mismos términos contratados hasta que cualquiera de las partes notifique a la otra su voluntad de resolver el contrato.

En este caso, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal.

Al interpretar el artículo anterior, nuestro Tribunal Supremo expresó que la tácita reconducción, no constituye una prórroga al contrato de arrendamiento original, sino que, se trata de un contrato nuevo. *Dalmau v. Hernández Saldaña*, 103 DPR 487, 490 (1975). Como norma general, las condiciones de este nuevo contrato serán las mismas que las del contrato original, con ciertas excepciones como lo es el tiempo de duración de este. Ahora bien, procede diferenciar que, bajo el Código Civil anterior se entendía que el término del nuevo contrato sería el dispuesto en los

Artículos 1467 y 1471, 31 LPRA secs. 4083 y 4092 (derogado). Sin embargo, bajo el nuevo Código Civil, este nuevo contrato continúa “hasta que cualquiera de las partes notifique a la otra su voluntad de resolver [este].” 31 LPRA sec. 10105. Por tanto, **si no hay requerimiento por parte del arrendador**, la ley presume su consentimiento tácito a la reconducción, la cual se destruye mediante el requerimiento por parte del arrendador. *Dalmau v. Hernández Saldaña, supra.*

De igual forma, los requisitos para que opere la tácita reconducción, son los siguientes: (1) que al terminar el contrato de arrendamiento permanezca el arrendatario disfrutando la cosa arrendada; (2) que lo haga con consentimiento del arrendador, y (3) “que no haya precedido requerimiento, o sea, expresión hecha por cualquiera de las partes a la otra de su voluntad de dar por terminado el arrendamiento.” *Dalmau v. Hernández Saldaña, supra.*¹⁰

III

En su escrito de apelación, el Sr. Soueid nos señala la comisión de cinco (5) errores los cuales discutimos a continuación. Por estar relacionados entre sí, y tratarse de un asunto jurisdiccional, pasaremos a atender los primeros dos errores en conjunto, en los que el apelante impugna la *Sentencia*, por haberse emitido luego de los diez (10) días establecidos en el Artículo 625 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2826. No tiene razón. Veamos.

Si bien es cierto que los Tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, y estamos obligados *motu proprio* a considerar este asunto antes de acoger o entrar en los méritos de cualquier reclamación, en el caso de autos no nos encontramos ante una situación de falta de jurisdicción.¹¹ El apelante nos invita a resolver que la sentencia del TPI es “inoficiosa” por haberse dictado luego del 3 de enero de 2023 – último día

¹⁰ Bajo la legislación anterior, el arrendador debía realizar el requerimiento dentro de los quince días siguientes a la extinción del contrato primitivo, para así negar su consentimiento para renovarlo. *Cesaní Vargas v. Tribunal Superior*, 92 DPR 239, 243 (1965).

¹¹ Véase, *García v. Hormigonera Mayagüezana*, 172 DPR 1, 7 (2007); *Romero Barceló v. ELA*, 169 DPR 460, 470 (2006).

hábil luego de la celebración de la vista en su fondo— sin embargo, nuestro Tribunal Supremo ha establecido en reiteradas ocasiones que, “cuando el legislador ha querido que un término para resolver un asunto sea fatal, lo establece expresamente en la ley.” *Benítez Nieves v. ELA*, 202 DPR 818, 828 (2019), que cita a *Pueblo v. Mojica Cruz*, 115 DPR 569, 575 (1984). Por ello, “cuando la ley no contiene una expresión a tales efectos, el término deberá entenderse como directivo.” *Id.*, que cita a *In re Godínez Morales*, 161 DPR 219, 237 (2004); véase, además, *Pedragon Ferrer v. Purcell Soler*, 196 DPR 1024, 1034 (2016).¹²

Resulta forzoso concluir entonces que, un demandado no puede solicitar que se limite la jurisdicción concedida al Tribunal para atender pleitos de desahucio de conformidad con los Artículos 620 al 625 del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA secs. 2821-2826. Añadir elementos a las disposiciones anteriores, sería resolver contrario a lo establecido por ley, y a la jurisprudencia de nuestro más alto foro.

Ahora bien, pasemos a discutir el tercer señalamiento de error, en el cual el apelante alega que el TPI se equivocó al resolver que la carta del demandante constituyó una terminación del contrato de arrendamiento, cuando la misma solo tuvo la intención de dar por terminada la tacita reconducción. No tiene razón. Veamos.

El término de duración de un contrato de arrendamiento puede darse de forma determinada o indeterminada. 31 LPRA sec. 10102. Igualmente, el Código Civil dispone cuál será la duración en casos en que las partes no hayan pactado el mismo. Adicional, el Código Civil establece que una vez llega el plazo convenido, el arrendamiento continúa en los mismos términos hasta que **cualquiera de las partes** notifique a la otra su voluntad de resolver el contrato. Nuestro Tribunal Supremo, —en una interpretación del Artículo 1456 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 4063 (derogado), análogo al Artículo 1335 del Nuevo Código Civil, 31 LPRA sec. 10105—

¹² El Tribunal Supremo resolvió en este caso que el término de treinta (30) que tiene el Registrador para atender una solicitud de recalificación no puede entenderse como uno de carácter fatal, sino más bien, que es de carácter directivo.

estableció que, bajo la norma antes discutida, no surge una prórroga al contrato original, sino un nuevo contrato con los mismos términos del anterior. Esto así, pues el arrendamiento acordado por término particular culmina, sin necesidad de requerimiento especial, cuando se cumple el plazo acordado. *Dalmau v. Hernández Saldaña, supra*, pág. 490. A pesar de ello, en lo concerniente a la duración de este nuevo contrato, el Tribunal Supremo resolvió que no es aquel estipulado en el contrato primitivo, sino el que señalan los Artículos 1467 y 1471, 31 LPRA secs. 4087 y 4092 (derogados). *Id.* Por otro lado, el Artículo 1335 del Nuevo Código Civil, aplicable al caso de autos, no dispone tales términos de vencimiento. Más bien, establece que la tácita reconducción culmina tan pronto una de las partes notifique a la otra su voluntad de resolver el contrato.

Surge del expediente que, en el caso de autos, los demandantes cursaron carta al apelante manifestándole su voluntad de dar por terminada la tácita reconducción e igualmente requirieron al Sr. Soueid la entrega de la propiedad para la fecha del 1 de octubre de 2021.¹³ De la referida carta, quedó clara la voluntad de los demandantes de dar por terminado el arrendamiento del inmueble.

En su cuarto señalamiento de error, el apelante aduce que se equivocó el TPI al resolver por la vía sumaria y dejar en suspenso su moción sobre conversión de la demanda de desahucio en un pleito ordinario. No tiene razón. En su *Sentencia* el foro primario emitió la siguiente determinación:

Tras los abogados de las partes exponer al Tribunal sus respectivas argumentaciones orales en cuanto al trámite sumario u ordinario del recurso, el Tribunal determinó continuar bajo el trámite sumario, según tramitado por la parte demandante en su inicio y celebrar la vista; toda vez que a juicio del Tribunal la parte demandante no expuso razones suficientes en Derecho que justificaran la conversión del procedimiento a uno ordinario.¹⁴

De lo anterior se desprende que el Tribunal resolvió la solicitud del Sr. Soueid. Si bien es cierto que en ocasiones existe la necesidad de

¹³ Apéndice del recurso, pág. 98.

¹⁴ Apéndice del recurso, pág. 1.

convertir el procedimiento sumario de desahucio a uno ordinario, la guía para determinar dicha necesidad será el sano discernimiento judicial. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241 (1992). En el presente caso, el apelante no logró demostrar abuso de discreción por parte del Tribunal de Primera Instancia al rechazar convertir el procedimiento sumario de desahucio en un pleito ordinario, tampoco nos presentó fundamentos suficientes que nos lleven a intervenir con dicha actuación discrecional.

Finalmente, como quinto señalamiento de error, el apelante alega que erró el TPI al continuar el pleito entre las partes, cuando el demandante no cumplió con el pago de los aranceles correspondientes para presentar su demanda. Luego de revisar el expediente ante nuestra consideración, notamos el documento titulado *Comprobante de Presentación Electrónica*, el cual certifica que el demandante cumplió con el pago de noventa dólares (\$90.00) por concepto de derechos arancelarios.¹⁵

Por lo antes discutido, y ante ausencia de error manifiesto, perjuicio o parcialidad por parte del foro recurrido, confirmamos la *Sentencia* apelada que declaró Con Lugar la demanda y ordenó el lanzamiento del apelante de la Propiedad.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma el dictamen del Tribunal de Primera Instancia.

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

¹⁵ Apéndice de la oposición, Anejo III, Sistema Unificado para el Manejo y Administración de Casos (SUMA), Entrada Núm. 1, Comprobante.