

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

GUILLERMO RAFAEL
GONZÁLEZ BORGOS

Apelante

v.

ASOCIACIÓN PESCADORES
PLAYITA SALINAS, INC.
P/C JOSÉ L. PAGÁN
MARTÍNEZ - PRESIDENTE Y
AGENTE RESIDENTE

Apelada

KLAN202300440

Apelación
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia,
Sala de SALINAS

Caso Núm.:
SA2023CV00095

Sobre:
Desahucio

Panel integrado por su presidente el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero.

Mateu Meléndez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de julio de 2023.

El 17 de mayo de 2023, el señor Guillermo Rafael González Borgos (en adelante, señor González Borgos o el apelante) compareció ante este Tribunal de Apelaciones mediante un recurso de *Apelación* y nos solicitó la revocación de la *Sentencia* emitida y notificada el 12 de mayo de 2023 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Salinas (en adelante, TPI o foro primario). Por virtud de la aludida sentencia, el TPI declaró Ha Lugar una solicitud de desestimación por falta de parte indispensable sometida por la parte apelada y, consecuentemente, desestimó sin perjuicio la demanda sobre desahucio de epígrafe.

Evaluado el expediente ante nuestra consideración, conforme al derecho que más adelante exponemos, hemos resuelto **confirmar** el dictamen apelado. Veamos.

I

El 12 de abril de 2023, el señor González Borgos presentó una Demanda de desahucio contra la Asociación Pescadores Playita Salinas,

Inc., por conducto de su presidente y agente residente, el señor José L. Pagán Martínez (en adelante, parte apelada). En esta, alegó ser hijo de quien en vida fuera Guillermo González Hernández (en adelante, el señor Guillermo González o el causante), fallecido el 25 de abril de 1988. Asimismo, adujo que el 5 de junio de 1986, el causante concedió un permiso de uso del solar Núm. 327- ahora A-400, del Barrio Playita de Salinas- a la Asociación de Pescadores de Playita Incorporada (en adelante, Pescadores de Playita).¹ Apuntó también que el Departamento de Estado canceló el certificado de incorporación de Pescadores de Playita el 16 de abril de 2014; que el 24 de abril de 2022, el señor Pagán incorporó a la parte apelada y que desde entonces esta última ocupa en precario el referido solar, sin derecho alguno y sin pagar renta. El señor Guillermo González explicó ser coheredero del bien inmueble descrito, sostuvo que a la controversia le aplicaban las disposiciones relativas al procedimiento de desahucio recogidas en el Código de Enjuiciamiento Civil; a saber, 32 LPRA secs. 2821-2838 y en virtud de ello, solicitó se ordenara a la parte apelada desalojar la propiedad, además de la imposición del pago de costas y honorarios de abogados.

El 27 de abril de 2023, la apelada presentó una *Moción Solicitando Desestimación por Falta de Parte Indispensable* en la que planteó que, debido a que una sucesión carece de personalidad jurídica, y en consecuencia igualmente la comunidad hereditaria correspondiente, para que una sucesión comparezca como demandante o demandado en un proceso judicial, cada uno de sus integrantes debe aparecer como demandante o demandado de manera individual. Asimismo, señaló que el señor Guillermo González compareció solo en la causa de epígrafe como hijo del

¹ El Apéndice sometido por la parte apelante no incluye el documento que concede el permiso de uso, pese a que este fue identificado en la demanda como un anejo de esta. No obstante, mediante el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC), hemos tenido la oportunidad de examinar dicho documento y tomar conocimiento de su contenido, así como del resto de los anejos aludidos en dicho documento.

causante que suscribió el contrato original, mientras la Sucesión está compuesta por el apelante *junto* a alrededor de seis (6) hermanos.

Según apuntó la parte apelada en su escrito, en la *Demanda* no comparecieron los hermanos, por lo que había razón para pensar que estos desconocían de su presentación, o no habían consentido a la misma. En esencia, argumentó que los otros integrantes de la Sucesión tienen intereses y derechos en riesgo en el presente pleito, por lo cual el apelante no podía representar solo a la Sucesión en el caso. Así, planteó que el señor González Borgos no tenía legitimación activa para representar por sí solo a la Sucesión y, por tanto, procedía la desestimación de la demanda por falta de parte indispensable.

Además de lo arriba establecido, basándose en las disposiciones del nuevo Código Civil de Puerto Rico 2020 la parte apelada arguyó ante el TPI que, incluso, si se considerase al apelante como un agente de la comunidad de bienes, para este poder realizar actos de “disposición jurídica” con respecto a la cosa común, era necesario el consentimiento unánime de los comuneros. Así, alegó que el término “actos de disposición jurídica” en el referido código es más abarcador que “actos de enajenación” e incluye acciones jurídicas que, como en el presente caso, pretenden alterar el estado jurídico de la cosa común.² Finalmente, la apelada se refirió al presente caso como uno de desahucio por *incumplimiento de contrato*.

El 1 de mayo de 2023, el apelante se opuso a la solicitud de desestimación y, a tales efectos, planteó que no era la Sucesión la que comparecía a presentar la demanda, sino él solo como miembro de la Sucesión. En esencia, negó que los intereses de sus hermanos pudieran verse afectados o destruidos por cualquier sentencia dictada en el presente caso y argumentó que, en su lugar, los intereses de los demás miembros de la sucesión solo podrían beneficiarse de la causa instada por él. Así, al citar

² *Apéndice*, pág. 11, esc. 9. Refirió al Art. 844 del Código Civil de 2020, 31 LPRA 8206.

a nuestro Tribunal Supremo en Casanova v. Sánchez, 79 DPR 176, 182-183 (1956), argumentó que un demandado de desahucio en precario que no tiene derecho alguno en la propiedad objeto de un pleito, no puede defenderse con éxito del reclamo alegando que el demandante, quien es por lo menos codueño de la propiedad, no es el único dueño de esta. Finalmente, rechazó la alegada necesidad de consentimiento unánime de los comuneros para la presente acción y sostuvo que es de conocimiento amplio que una demanda de desahucio representa un acto de administración que puede realizarse por cualquiera de los comuneros. De igual forma, el apelante reiteró sus alegaciones en el sentido de que la parte apelada poseía el bien en precario, nunca había tenido contrato de arrendamiento y lo poseía sin nunca haber tenido derecho a poseerlo.

El mismo día, la parte apelada respondió a la oposición mediante una *Reacción a Moción en Oposición*.³ Alegó que la demanda se basaba en una premisa inarticulada: que la apelada incumplió con el contrato de usufructo suscrito entre el causante y Pescadores de Playita, en la medida en que la propiedad era ocupada en la actualidad por una entidad distinta y no por Pescadores de Playita. Entonces, destacó que, los ocupantes de la propiedad hoy día eran básicamente los mismos pescadores que usaban la propiedad bajo Pescadores de Playita. Por consiguiente, aseveró que, aunque se hablaba de una demanda de “desahucio en precario”, en realidad el pleito no trataba de personas que retengan o disfruten la posesión de un bien en precario. En cambio, la apelada alegó que es en virtud de un contrato de usufructo, que un grupo de pescadores ocupa el solar en controversia — espacio que sirve de villa pesquera para el pueblo de Salinas — y especificó que algunos de estos pescadores han utilizado el terreno por espacio de 35 años. De esta forma, argumentó que la demanda es en realidad una de “desahucio por incumplimiento de contrato”, volviendo a sostener que ello

³ *Apéndice*, págs. 19-22.

requiere la comparecencia de la Sucesión representada por todos sus integrantes. En resumen, arguyó que, cuando se trata de actos que pueden tener el efecto de alterar el estado jurídico de la cosa, cualquier comunero no puede representar a la comunidad de bienes, en este caso a la comunidad hereditaria y adujo que, en su lugar, los actos de disposición jurídica requieren el consentimiento unánime de todos los comuneros.

Al día siguiente y según señalada, se celebró la vista de juicio en su fondo, y comparecieron las partes junto a sus representantes legales. En dicha audiencia, las partes presentaron sus argumentaciones en cuanto a la desestimación solicitada. Primero, la representación legal del apelante argumentó en corte abierta en contra del escrito más reciente de la apelada. A tales efectos, reiteró argumentos anteriores; a saber: que el señor Guillermo González no representa a la Sucesión en esta acción; que este sí puede realizar actos de administración como miembro de la Sucesión; que la acción de desahucio no afecta la propiedad, solo beneficia a los codueños y no constituye un acto de disposición; y que aunque existió un contrato, este no era con las personas que tienen la posesión hoy día. Por otra parte, añadió que el contrato otorgado fue de “uso” y no de “usufructo” –que indicó ser conceptos diferentes– y que no se presentó prueba del alegado contrato de usufructo. En cuanto al planteamiento de que quienes ocupan el terreno no son precaristas, sino las mismas personas de hace años, la parte apelante sostuvo que, aunque las personas naturales que ocupan la propiedad pudieran ser las mismas de siempre, estas no constituyen la misma persona jurídica.⁴

Por su parte, la representación legal de la parte apelada expuso en la vista, que el apelante se refiere al contenido del artículo 844 en relación al presente caso, como si se tratara de una enajenación, argumentando que los comuneros no tienen que comparecer en consenso a una enajenación. A

⁴ *Apéndice*, págs. 24-25.

ello, rebatió que el caso trata de un “acto de disposición jurídica”, según el referido artículo.⁵ Luego, volvió a plantear que la demanda de desahucio era una basada en incumplimiento de contrato y no una de desahucio en precario. Elaboró que, existió un contrato entre el causante y una agrupación de pescadores mediante el cual se le concedió al grupo la posesión del predio de terreno objeto de controversia, para edificar una villa pesquera, y administrar y utilizarla. Subrayó que esto es lo que ha estado ocurriendo por “casi cuarenta (40) años” y que lo único que cambió fue que el contrato se hizo con una entidad llamada “Asociación de Pescadores Playita Incorporado” y ahora el nombre es otro distinto.⁶ También argumentó que, debido a que estamos ante una demanda de desahucio por incumplimiento de contrato, para llevar a cabo la acción es necesaria la comparecencia de la Sucesión, al ser la verdadera dueña y quien podría reivindicar los derechos que reclama el señor Guillermo González.

Al responder estos planteamientos, el apelante reiteró, entre otros, que en el caso se otorgó un contrato de uso y disfrute a una corporación que dejó de existir; que el caso tiene que ver con buscar un beneficio para la comunidad de herederos, dado que “los que están ocupando ilegalmente no pagan”.⁷ A ello, la parte apelada ripostó que en ningún momento se le ha solicitado a la parte apelada, ni a sus integrantes, el pago de renta, y que conocía por primera vez allí en la vista que el señor Guillermo González interesaba rentar para devengar cánones de renta.

En la audiencia celebrada, el tribunal concedió un término al señor González Borgos para expresarse en cuanto a la réplica de la parte apelada a su oposición a desestimación. Dentro del término concedido, el 5 de mayo

⁵ *Apéndice*, pág. 25. Aunque la *Minuta* hace referencia al “Artículo 584” del Código Civil vigente, dicho artículo no tiene nada que ver con el caso de autos, y la parte apelada solo ha argumentado antes haciendo referencia al **Artículo 844** del mismo cuerpo legal, que sí es pertinente a la controversia y discusión.

⁶ *Apéndice*, págs. 25–26.

⁷ *Íd.*, pág. 27.

de 2023, el apelante presentó una *Segunda Moción en Oposición a Solicitud de Desestimación* en la que enfatizó que el causante no otorgó contrato de usufructo con la parte apelada, por lo cual no podía reclamarse un incumplimiento de contrato en la demanda de epígrafe. A su vez, reiteró su derecho superior a poseer frente a un precarista; destacó que la parte demandada en el caso era la entidad jurídica Pescadores Playita Salinas, y no los pescadores; e insistió en que el inmueble está ocupado por una persona jurídica y no por personas naturales. Arguyó también que no estamos ante un caso de desahucio por incumplimiento de contrato porque nunca existió relación contractual con la parte apelada y reafirmó que la Sucesión no era parte indispensable porque mediante esta acción los intereses de los otros comuneros no podrían quedar destruidos y, al contrario, solo se beneficiarían.

Así las cosas, el 12 de mayo de 2023, el TPI emitió y notificó *Sentencia*.⁸ En la misma, abordó primero la interrogante de cuál era la verdadera controversia del caso: si la demanda constituía una acción de desahucio por incumplimiento de contrato o de desahucio en precario.⁹ Así, y dado que debía resolverse una moción de desestimación, tomó por ciertas las alegaciones de la demanda en el sentido de que: (1) el apelante compareció de manera unilateral a reclamar un derecho que comparte como coheredero de la Sucesión y (2) su reclamación se originó tras percatarse de que la asociación que suscribió el contrato con el causante no es la misma que tiene en la actualidad la posesión del terreno en disputa. A ello, le sumó que el señor Guillermo González no negó que los ocupantes actuales de la propiedad fueran esencialmente los mismos pescadores que llevan utilizándola desde el otorgamiento de permiso de uso del solar, en el año 1986.

⁸ *Íd.*, págs. 33-44.

⁹ *Íd.*, págs. 37-38.

Basado en estos hechos, el TPI concluyó que considerando el hecho incontrovertido de que los pescadores han utilizado la propiedad por virtud de un contrato que se presume legal, el señor González Borgos no colocó al tribunal en posición de poder concluir que estos de manera repentina, se habían convertido en precaristas. Asimismo, manifestó estar convencido que la controversia presentada para adjudicación trataba realmente de una demanda de desahucio por incumplimiento de contrato, consistiendo el supuesto incumplimiento en el cambio de entidad jurídica que aglomera la agrupación de pescadores.

El TPI razonó que, mientras Casanova v. Sánchez, *supra*, es “un pleito de desahucio en precario *bona fide*”, “[e]n este caso no estamos convencidos de que la parte demandada adolezca del todo de algún derecho a poseer y ocupar la propiedad inmueble”. Así, sostuvo que:

De las propias alegaciones de la Demanda y de los argumentos formulados por los abogados de las partes durante la vista, es razonable colegir que la agrupación de pescadores que ocupa la propiedad lo hace en virtud de un contrato que no ha sido anulado, cancelado o decretado incumplido al presente por un foro judicial con jurisdicción y competencia sobre la materia. De hecho, la total ausencia de alegaciones [en] contra [de] la autenticidad, validez o eficacia del contrato refuerza la presunción de que el mismo es vinculante entre la parte demandada y la Sucesión

En segundo término, el TPI atendió el reclamo específico de la ausencia de parte indispensable levantada en la solicitud de desestimación y al así hacerlo, concluyó que, siendo la Sucesión quien ostenta la titularidad del inmueble, “el derecho que invoca [el señor Guillermo González] es uno colectivo que no le pertenece a él únicamente, sino que el derecho a reclamar se encuentra diluido y distribuido de forma alícuota entre todos los herederos”. Así, y en cuanto a la necesidad de que en la reclamación pretendida estuviera presente la Sucesión mediante la comparecencia individualizada de sus integrantes, el foro primario enunció lo siguiente:

[D]e lo que se trata el caso de epígrafe es de una Demanda de desahucio que[,] de su faz[,] luce incongruente con la intención del

causante, materializada en un contrato, de conceder el uso y la ocupación de la propiedad en controversia[,] por mera liberalidad, sin límite de tiempo a un grupo de pescadores del Barrio Playita de Salinas[,] a los fines de que utilicen el inmueble como una localidad destinada al oficio de la pesca y otras actividades consistentes a este arte. La incomparecencia del resto de la comunidad hereditaria, la total ausencia de facultad representativa del demandante y la falta de consentimiento expreso de los demás comuneros con respecto a la presente acción de desahucio no permite conocer si existe un consenso de los sucesores que se traduzca en un legítimo reclamo[,] perfeccionado y dirigido a lograr la expulsión forzosa de los pescadores que componen la Asociación Pescadores Playita Salinas, Inc. del predio de terreno en controversia, administrado por ellos por más de tres décadas.

El interés social materializado en el contrato de uso del solar y la generosidad y desprendimiento que llevó al causante Guillermo González Hernández a suscribir el susodicho contrato muy bien pudiera estar en conflicto con el interés del demandante de remover a la entidad que actualmente ocupa el solar, para disponer del inmueble con fines lucrativos. Las aspiraciones y planes del demandante, a su vez, podrían estar en conflicto con los intereses y derechos no protegidos de los restantes miembros de la sucesión. . . .

. . . . **No podemos dar por sentado la pretensión del demandante de que su supuesta intención de arrendar la propiedad se traduce automáticamente en una actuación en beneficio de la comunidad hereditaria,** considerando el hecho de que no todo beneficio derivado de los bienes del caudal relicto necesariamente está subordinado a una ganancia monetaria. Inclusive, . . . , **a este Tribunal le preocupa la posibilidad real de que sean ciertos intereses específicos de los comuneros los que se vean en inevitable riesgo de menoscabo, en particular si alguno de ellos tiene una visión del futuro de la propiedad en controversia más a tono con los planes y la voluntad del causante.**¹⁰

En virtud de lo anterior, el TPI declaró Ha Lugar la solicitud de desestimación por falta de parte indispensable, y desestimó sin perjuicio la demanda sobre desahucio. Inconforme, el 17 de mayo de 2023, el señor Guillermo González instó el recurso de epígrafe, en el cual alegó que el TPI cometió error:

1. [A]l expresar en su sentencia que la parte demandada-apelada contestó la demanda con una moción solicitando desestimación.
2. [A]l expresar en su sentencia [que] la parte demandante-apelante alega en su demanda que desde el 24 de abril de 2022, una entidad conocida como Asociación Pescadores Playita Salinas, Inc. ocupa el predio de terreno que le pertenece a la Sucesión de Guillermo González Hernández.
3. [A]l expresar en su sentencia que el demandante alega que el predio de terreno que le pertenece a la Sucesión de

¹⁰ *Íd.*, págs. 41, 42 (nuestro énfasis).

Guillermo González Hernández desde 1986 estuvo en posesión de la Asociación Pescadores de Playita Salinas, Inc.

4. [A]l expresar en su sentencia que el padre del demandante, causante Guillermo González Hernández le otorgó el permiso de uso del inmueble a la Asociación Pescadores Playita, Inc. en el año 1986.

5. [A]l expresar en su sentencia que los demás miembros de la Sucesión del padre del demandante-apelante, son partes indispensables.

Atendido el recurso, el 23 de mayo de 2023, emitimos *Resolución* en la que ordenamos a la parte apelada presentar su alegato en oposición. Oportunamente, el 23 de junio de 2023, esta compareció y sometió su *Alegato de la parte apelada*. Mediante este, clasificó los primeros dos errores señalados por el apelante como frívolos, superficiales, insustanciales, arbitrarios o inmatrimoniales. De otra parte, la parte apelada afirma que el tercer y el cuarto señalamiento de error del apelante fueron redactados de forma confusa, más señala que una lectura del dictamen apelado, así como del Permiso de Uso suscrito por el causante, permite conocer que estos errores no fueron cometidos. Finalmente, y en cuanto al quinto y último señalamiento de error del apelante, la parte apelada señala que fue correcta la determinación alcanzada por el foro primario en cuanto a que la presentación de la causa de epígrafe solamente por el apelante establece un potencial riesgo que los derechos e intereses de los demás herederos pudieran estar en conflicto o ser incompatibles con aquellos del apelante. Ello, al prestar particular atención a las circunstancias particulares del caso en el que por más de 30 años han disfrutado- por habersele cedido por el causante-, el uso del solar a los fines de dedicarlo a una villa pesquera sin que se hubiera cobrado renta alguna.

II

-A-

El **desahucio** es el mecanismo que tiene el dueño o dueña de un inmueble para “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 v. Colón Lebrón, 203 DPR 812, 820 (2020); Fernández & Hno. v. Pérez, 79 DPR 244, 247 (1956). Se trata de "uno de los procedimientos más utilizados en nuestro país para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble". Acosta et al. v. SLG Ghigliotti, 186 DPR 984 (2017), citando a Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

El procedimiento de desahucio está reglamentado por los Artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838, y responde al interés del Estado en atender de manera expedita la reclamación del dueño de un inmueble, al que le han interrumpido los derechos a poseer y disfrutar de su propiedad. ATPR v. SLG Volmar-Mathieu, 196 DPR 5, 9 (2016); Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz, *supra*, a la pág. 234.

En particular, el Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil dispone que, "[t]ienen acción para promover el juicio de desahucio los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes". 32 LPRA sec. 2821. Por su parte, el Art. 621 dispone que esta acción sumaria puede interponerse contra "cualquier persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna". 32 LPRA sec. 2822.

El desahucio se puede tramitar mediante un proceso ordinario o un proceso sumario. En el caso del procedimiento sumario, se busca conseguir, de la forma más rápida y económicamente posible, la reivindicación del derecho a poseer y disfrutar un inmueble, reduciendo al mínimo constitucionalmente permisible el elenco de garantías procesales disponibles a la parte demandada. Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz, *supra*, a la pág. 234; reiterado en ATPR v. SLG Volmar-Mathieu, *supra*.

El procedimiento sumario de desahucio persigue únicamente la recuperación de la posesión de hecho del inmueble, por lo que el único pronunciamiento en la sentencia de desahucio es si procede o no ordenar el desalojo. Fernández & Hno. v. Pérez, *supra* 248. De ahí que el tratamiento de los demás derechos y cuestiones colaterales correspondan a la acción ordinaria. *Id.*

Tampoco procede dilucidar conflictos de título sobre el bien inmueble mediante el procedimiento sumario de desahucio. CRUV v. Román, 100 DPR 318, 321 (1971). Existe un conflicto de título cuando una parte demandada en desahucio “produce prueba suficiente que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar un inmueble y que tiene un título tan bueno o mejor que el del demandante [...]”. *Íd.*, a la pág. 322.

Por otra parte, la **figura del precarista**, mencionada en el referido Art. 621 de nuestro Código de Enjuiciamiento Civil, proviene del Artículo 1565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil Española. Acosta et al. v. SLG Ghigliotti, *supra*, a la pág. 1010 (opinión disidente, Hon. Rivera García). Según la jurisprudencia española se ha definido al precario como “la ocupación sin título, o en virtud de un título nulo, o que haya perdido su validez, una mera ocupación tolerada, sin contraprestación, y gratuita”. *Íd.*, a la pág. 1010, citando a P. de Villanueva y Santamaría, *Proceso de cognición y juicios verbal y de desahucio*, 2ª ed., Pamplona, Ed. Aranzadi, 1978, págs. 343-344.¹¹

En este sentido, el precarista se encuentra en una situación donde no puede haber posibilidad de título. CRUV v. Román, *supra*, a la pág. 325. Así,

¹¹ Además, la Resolución del 5 de diciembre de 1934, el Tribunal Supremo de España indica que:

[E]l precario a que alude el artículo 1.565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no sólo se refiere a la acepción dada por el Derecho Romano, sino que **se extiende a todos cuantos, sin pagar merced, poseen un inmueble sin título o con título ineficaz para enverar el [título] dominical que ostenta quien promueve el desahucio.**

Acosta et al. v. SLG Ghigliotti, *supra*, a la pág. 1010 (citas omitidas) (énfasis nuestro).

hace ya más de cinco décadas, nuestro Tribunal Supremo adoptó la siguiente interpretación del Tribunal Supremo de España sobre los Artículos 1546 y 1565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil Española:

Que el desahucio en precario, para ser eficaz en Derecho, ha de apoyarse en dos fundamentos: **de parte del actor, la posesión real de la finca a título de dueño**, de usufructuario o cualquier otro que le dé derecho a disfrutarla; y **por parte del demandado, la condición de precarista, es decir**, según la doctrina jurisprudencial muy reiterada; **la ocupación del inmueble sin otro título que la mera tolerancia del dueño o poseedor, y porque nunca haya tenido título que justifique el goce**, o bien porque teniendo en tiempo virtualidad, lo haya perdido. *Íd.*, pág. 326 (nuestro énfasis).

-B-

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, permite a una parte que es demandada, mediante la presentación de una moción debidamente fundamentada a esos fines, solicitar la desestimación de la demanda instada en su contra. En particular, la referida regla establece que la parte demandada podrá solicitar la desestimación de la demanda en su contra por, entre otros, dejar de acumular una parte indispensable. *Íd.* Esta regla dispone, en lo pertinente que:

Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante una moción debidamente fundamentada: (1) Falta de jurisdicción sobre la materia; (2) Falta de jurisdicción sobre la persona; (3) Insuficiencia del emplazamiento; (4) Insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) Dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio; **(6) Dejar de acumular una parte indispensable.**

.....
Íd.

Es decir, que de manera independiente a una alegación responsiva, en virtud de la Regla 10.2, una parte puede presentar una moción de desestimación basada en alguna de las razones enumeradas.

Además, la Regla 16.1 de Procedimiento Civil 32 LPRA Ap. V, R. 16.1, gobierna todo lo relacionado a la falta de parte indispensable en un pleito. Establece que "[l]as personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda". 32

LPRA Ap. V, R. 16.1.

Precisa señalar que, el “interés común” al que hace referencia la citada Regla no es cualquier interés en el pleito, sino que tiene que ser uno real e inmediato y no puede tratarse de meras especulaciones o de un interés futuro. Pérez Rosa v. Morales Rosado, 172 DPR 216, 223 (2007) Romero v. SLG, 164 DPR 721, (2005).

De manera, que una parte indispensable es aquella de la que no se puede prescindir. Sin su presencia, las cuestiones litigiosas no pueden ser adjudicadas correctamente, ya que sus derechos quedarían afectados. Allied Mgmt. Group v. Oriental Bank, 204 DPR 374, 389 (2020); Deliz et als. v. Igartúa et als., 158 DPR 403, 432, (2003). Sobre este particular el tratadista Hernández Colón explica:

El tercero ausente [en el pleito] debe tener un interés común en el [pleito] que convierte su presencia en un requisito indispensable para impartir justicia completa o de tal orden que impida la confección de un decreto sin afectarlo. La justicia completa es aquella entre las partes y no la que se refiere a una parte y el ausente. El interés común tiene que ser uno real e inmediato. R. Hernández Colón, *Práctica jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 6ª ed., San Juan, Ed. LexisNexis, 2017, Sec. 1202, pág. 166.

La citada Regla 16.1 “[f]orma parte del esquema de rango constitucional que prohíbe que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley”. López García v. López García, 200 DPR 50, 63-64. (2018); Mun. de San Juan v. Bosque Real, SE, 158 DPR 743, 756, (2003). En armonía con lo anterior esta regla se inspira en dos principios fundamentales, a saber: (1) la protección constitucional que impide que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin un debido proceso de ley, y (2) la necesidad de incluir a una parte indispensable para que el decreto judicial emitido sea completo. Allied Mgmt. Grp. v. Oriental Bank supra; Cepeda Torres v García Ortiz, 132 DPR 698, 704 (1993).

La determinación final de si una parte es indispensable dependerá de los hechos específicos de cada caso, incluidos: el tiempo, el lugar, las alegaciones, la prueba y las clases de derechos e intereses en conflicto.

Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón, 192 DPR 499, 511-512 (2015); J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2ª Ed., San Juan, Pubs. JTS, 2011, T. II, pág. 695. En resumen, “[l]o fundamental es determinar si el tribunal puede hacer justicia y conceder un remedio final y completo a las partes presentes sin afectar los intereses de la parte ausente”. López García v. López García, *supra*, a la pág. 65.

La falta de una parte indispensable constituye una defensa irrenunciable. Por lo que, los foros apelativos, si así lo entendemos, podemos y debemos levantar *motu proprio* la falta de parte indispensable en un pleito, debido a que esta incide sobre la jurisdicción del tribunal. *Íd.*

-C-

Se constituye una **comunidad hereditaria** cuando existen dos o más llamamientos a la universalidad de la herencia. Vega Montoya v. Registrador, 179 DPR 80, 87 (2010). Es decir, cuando dos personas o más son llamadas a heredar a título universal. Esta comunidad comprende todos los activos y pasivos del causante y subsiste hasta que se produzca la partición. Cintrón Vélez v. Cintrón de Jesús, 120 DPR 39, 48-49 (1987).

Este tipo de comunidad posee ciertas características peculiares. Kogan v. Registrador, 125 DPR 636, 651 (1990). En específico, la comunidad hereditaria es: 1) forzosa, pues surge con independencia absoluta de la voluntad de los herederos; 2) incidental, pues no es producto de un acuerdo entre herederos, sino de la muerte de la persona denominada causante; 3) transitoria, pues dura hasta que se produzca la partición; y 4) universal, pues recae sobre la totalidad del patrimonio que constituye el caudal hereditario. Vega Montoya v. Registrador, *supra*, a las págs. 88-89.

Como principio general de nuestro ordenamiento jurídico, las sucesiones no tienen personalidad jurídica. Pino Development Corp. v. Registrador, 133 DPR 373, 388 (1993); Danz v. Suau, 82 DPR 609, 614 (1961). El vigente Código Civil de 2020 recoge este principio en su Art. 1600, al

disponer que la comunidad hereditaria no tiene personalidad jurídica. 31 LPRA sec. 11072. Ello obliga a que, para que una sucesión pueda ser demandante o demandada en un pleito, es necesario que esta “se particularice e individualice expresando los nombres de los miembros que la componen”. Pino Development v. Registrador, *supra*, a la pág. 388; Fuentes v. Tribunal de Distrito, 73 DPR 959, 987 (1952).

Nuestro más Alto Foro ha establecido además que, debido a la ausencia de normas reglamentarias detalladas, la comunidad hereditaria se registrará por las siguientes fuentes legales en el siguiente orden de prelación: (i) las disposiciones imperativas del Código Civil; (ii) la voluntad del causante; (iii) las disposiciones que le sean aplicables sobre división de la herencia, y (iv) **las disposiciones generales sobre comunidad de bienes que sean compatibles con el carácter universal de este tipo de comunidad.** Vega Montoya v. Registrador, *supra*, a las págs. 87-88; Kogan v. Registrador, *supra*, a la pág. 651; Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús, *supra*, pág. 49.

Así, el Código Civil vigente dispone en torno a la reglamentación de la comunidad de bienes en sus Artículos 835 al 859. Específicamente, los actos de *conservación*, actos *administración* y *disposición*, se regulan, respectivamente, por los Artículos 843, 841 y 844. En este caso, las partes han debatido y argumentado sobre si la acción de desahucio presentada constituye un *acto de administración* o un *acto de disposición* —o “de disposición jurídica” —.

Al analizar la autoridad de cualquier copropietario sobre la cosa común, en Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga, 160 DPR 289 (2003), el Tribunal Supremo expresó que:

[L]as normas referentes a la autoridad que los copropietarios poseen sobre el objeto común varían de acuerdo con el acto o gestión que se interese realizar sobre éste. Del mismo modo, la facultad de los comuneros para obligar con sus actos a los demás partícipes de la comunidad difiere dependiendo de si se trata de un

acto de conservación, de administración o de alteración de la cosa común. *Íd.*, a la pág. 308.

El Alto Foro elaboró que “si se trata de un acto de administración y mejor disfrute de la cosa común, sólo obligará a todos los condueños si es ejecutado luego de haberse llegado a un acuerdo por mayoría”, basándose en el Art. 332 del derogado Código Civil de 1930. *Íd.*, a la pág. 308; 31 LPRA ant. sec. 1277 (derogada 2020).¹² Dicho Art. 332 del derogado Código Civil se titulaba Acuerdos de la mayoría de los titulares en los actos de administración. Por otra parte, el Tribunal Supremo explicó que ninguno de los condueños podrá realizar actos que conlleven una alteración de la cosa común, sin el consentimiento unánime de los demás, aun cuando de ellos pudieran resultar ventajas para todos, basándose en el Art. 331 del derogado Código Civil de 1930. *Íd.*, a la pág 308–309; 31 LPRA ant. sec. 1276 (derogada 2020).¹³ Dicho Art. 331 del derogado Código Civil se titulaba Alteraciones a la cosa común.

Los referidos Artículos 332 y 331 del derogado Código Civil fueron reemplazados por los Artículos 841 y 844, respectivamente, del nuevo Código Civil de 2020, los cuales disponen en torno a la “Administración de la cosa común” y “Actos de disposición material o jurídica”, respectivamente. El Art. 841 dispone, en lo pertinente, que:

Todos los comuneros tienen derecho a participar en la administración de la cosa común.

En los actos de administración ordinaria son obligatorios, aun para la minoría disidente, los acuerdos adoptados por la mayoría absoluta de los comuneros[,] calculada según el valor de las respectivas cuotas.

.....

31 LPRA sec. 8203.

¹² El Art. 332 leía, en lo pertinente:

Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad. 31 LPRA ant. sec. 1277.

¹³ El Art. 331 leía, en lo pertinente:

Con relación a los actos que conlleven una alteración de la cosa común, se dispone que ninguno de los condueños podrá realizarlos sin el consentimiento unánime de los demás, aun cuando de ellos pudieran resultar ventajas para todos. 31 LPRA sec. 1276.

A su vez, el mencionado Art. 844 dispone, en lo pertinente, que, para efectuar “actos de disposición jurídica” con respecto a la cosa común, es necesario el consentimiento unánime de los comuneros. 31 LPRA sec. 8206.

En otras palabras, en lo relevante para la controversia de autos, ninguno de los dos artículos cambió significativamente respecto a su equivalente en el derogado Código Civil de 1930.

-D-

Al revisar una determinación de un foro de menor jerarquía, los tribunales revisores tenemos la tarea principal de auscultar si se aplicó correctamente el derecho a los hechos particulares del caso. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750, 770 (2013). Como regla general, los foros apelativos no tenemos facultad para sustituir las determinaciones de hechos del tribunal de instancia con nuestras propias apreciaciones. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, *supra*, a la pág. 771. Ello, salvo que se pruebe que dicho foro actuó con prejuicio o parcialidad, incurrió en craso abuso de discreción, o que incurrió en error manifiesto. 800 Ponce de León Corp. V. AIG, 205 DPR 163, 189 (2020).

Así pues, la norma de deferencia esbozada encuentra su excepción y cede cuando la parte promovente demuestra que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp., 184 DPR 689, 709 (2012).

En particular, se entiende que la *discreción* es tener el poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción. García v. Asociación, 165 DPR 311, 321 (2005). No obstante, el adecuado ejercicio de la discreción está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad. *Íd.*

III.

El apelante hace cinco señalamientos de error, que abordamos en el orden en que los presentó.

Primero, señala como error que se determinara que la parte apelada contestó la demanda con una solicitud de desestimación. Ello porque alega que responder con una solicitud de desestimación no es equivalente a contestar una demanda y porque la parte apelada no negó ni admitió alegación alguna de la demanda.

El apelante se refiere a expresiones del TPI que solo constituyen una manera de hablar sin representar ningún error de derecho ni causar confusión real alguna. Es decir, no existe confusión en torno al hecho de que la parte apelada no presentó una **alegación responsiva** a la demanda y, en ese sentido, no contestó la demanda. No obstante, ello es irrelevante, dado que, a tenor con la Regla 10.2, una parte demandada puede “contestar” una demanda en su inicio presentando una moción de desestimación antes de realizar una alegación responsiva a la misma, fundamentada en alguna de las razones allí enumeradas, entre las cuales se encuentra la falta de parte indispensable. Que la sentencia hable de una contestación a la demanda refiriéndose a una moción de desestimación bien fundamentada, previo a presentar una alegación responsiva, no es un error.

Segundo, el señor Guillermo González alega que se cometió error al expresar que la demandada es una “entidad” llamada Asociación Pescadores Playita Salinas, Inc. Ello porque la demandada es una corporación, y existe la diferencia de que los integrantes de una entidad son socios y aquellos de una corporación son accionistas. Para los propósitos del dictamen recurrido, no tiene ningún efecto material que se le llame *entidad* o *corporación*, a la parte apelada. La sentencia recurrida rechazó el reclamo del apelante basado en que este compareció solo al tribunal para realizar un reclamo que el tribunal *a quo* entendió le toca realizar a la

Sucesión de la cual este forma parte. Independientemente de que se le llame entidad o corporación a la parte demandada, el TPI determinó que para presentar la propuesta demanda de desahucio tendría que venir la Sucesión, representada por todos y cada uno de sus integrantes, ya sea como demandado o demandante. El segundo error si cometido, es inmaterial, por lo cual al fin y al cabo no se cometió.

Tercero, se alega que el TPI cometió error al expresar que el apelante “alega que el predio de terreno que le pertenece a la Sucesión de Guillermo González Hernández desde 1986 estuvo en posesión de la Asociación Pescadores de Playita Salinas, Inc.”. Al leer la discusión de este señalamiento de error, descubrimos que el apelante simple y llanamente leyó mal las líneas de la *Sentencia* en que este ubica el alegado error. Este hizo referencia a la página 2, línea 9, de la *Sentencia*. La oración correspondiente comienza en la línea 7 de la misma página y lee:

.... Alega el demandante que desde el pasado día 24 de abril de 2022, una entidad conocida como Asociación Pescadores Playita Salinas, Inc. ocupa el predio de terreno que le pertenece a la Sucesión González Hernández y que desde el año 1986, estuvo en posesión de la Asociación de Pescadores de Playita, Inc.¹⁴

En el pasaje transcrito, el TPI dice que la alegación del apelante fue que **Pescadores Playita Salinas** ocupa actualmente el predio desde el 24 de abril de 2022 y que estuvo en posesión de **Pescadores de Playita** desde el año 1986. De hecho, ello aparece tal cual, en la *Demanda*, párrafos 4, 6 y 8.¹⁵ El tercer alegado error no se cometió.

Cuarto, alega el apelante que se cometió error al determinar que el causante le otorgó el permiso de uso del inmueble a la Asociación Pescadores Playita Salinas, Inc. en el año 1986. Al referirnos nuevamente a la sentencia apelada, se comprende porqué el apelante podría interpretar

¹⁴ Apéndice, pág. 34.

¹⁵ Apéndice, págs. 1-2.

que, mediante la misma, el TPI determinó que el causante otorgó el permiso de uso a **Pescadores Playita Salinas**. El TPI indicó:

Estamos convencidos de que la controversia presentada para adjudicación en realidad se trata de una Demanda de desahucio por incumplimiento de contrato, consistiendo el supuesto incumplimiento de contrato en el cambio de entidad jurídica que aglomera a la susodicha agrupación de pescadores.¹⁶

Comprendemos la confusión, pero con estas expresiones **el TPI no determinó que el causante otorgó un acuerdo con *Pescadores Playita Salinas***. El demandante presentó una demanda por *desahucio en precario* y el TPI determinó que esa figura no le aplica a la situación de hechos. En el proceso de explicar otra manera de exponer la controversia ante un tribunal, el TPI indicó –sin hacer determinación alguna al respecto– que la suma de hechos planteada se asemeja más a un incumplimiento de contrato. Ello sin hacer determinación alguna respecto al contrato. En particular, el TPI manifiesta, acto seguido en la sentencia, que no aborda si existió un incumplimiento de contrato ni, de haber existido, quién sería responsable de ello. Específicamente:

En vista de lo que en este acto resolvemos, unido a la etapa procesal del caso y la naturaleza y limitaciones del proceso de desahucio, **no entraremos a dilucidar la posibilidad de que exista un incumplimiento del contrato examinado y tampoco habremos de atribuir dicho incumplimiento**, de haberlo, a alguna de las partes en específico.¹⁷

Por ende, el cuarto señalamiento de error no se cometió.

Finalmente, el señor Guillermo González alega que el TPI erró al determinar que los demás miembros de la Sucesión son partes indispensables.

Veamos. El TPI resolvió que la decisión del Tribunal Supremo en Casanova v. Sánchez, *supra*, no aplica al presente caso. Se basó en que Casanova v. Sánchez aborda hechos que constituyen un desahucio en precario, y los hechos de la presente controversia no.

¹⁶ Apéndice, pág. 39.

¹⁷ Apéndice, pág. 39.

En el referido caso se determinó en lo aquí relevante que un demandado sin derecho alguno sobre unos bienes no puede defenderse con éxito de un desahucio levantando la defensa de que el demandante, quien es por lo menos condueño de la propiedad, no es el único dueño. La decisión elaboró que el hecho de que el demandante no sea el único dueño no es una defensa adecuada en una acción de desahucio instada por un demandante, que, sin duda alguna, es por lo menos condueño de los bienes, contra un demandado que claramente no tiene interés en el título de la propiedad y no tiene derecho a usarla o poseerla. Casanova v. Sánchez, *supra*, a las págs. 182-183.

Al analizar dicha decisión, el TPI interpretó que en la presente controversia no se cumple la combinación de requisitos que Casanova v. Sánchez, *supra*, establece para que un demandante en una acción de desahucio, respecto a la propiedad de una comunidad hereditaria, no tenga que traer a la Sucesión completa para ejercer la acción. En particular, explica que, en el caso de autos, *no* es obvio que la parte demandada –aquí apelada, Pescadores Playita Salinas– carezca de todo derecho a poseer. Enfatiza que ningún tribunal ha determinado que el permiso que poseen no les dé derecho a poseer. Por lo tanto, razonó que, mientras Casanova v. Sánchez, *supra*, aborda un precarista *bona fide*, en esta controversia estamos ante otra situación, por lo cual no se puede aplicar la segunda parte de la norma allí establecida: que un solo condueño pueda traer solo ante un tribunal la acción de desahucio sobre una propiedad de la comunidad hereditaria.

Este panel apelativo no encuentra falla alguna con la relacionada interpretación del TPI de la norma de Casanova v. Sánchez, *supra*, y por tanto concurre en que no estamos ante una acción de desahucio que el señor Guillermo González pueda traer solo, como un integrante de la comunidad hereditaria, para reclamar un derecho que le pertenece a esta.

Por otra parte, el apelante también arguye que la demanda de desahucio constituye un *acto de administración* y no un *acto de disposición*. A ello, Pescadores Playita Salinas responde que se trata de un *acto de disposición jurídica*, sin presentar argumento alguno sobre qué podría distinguir el *acto de disposición* del *acto de disposición jurídica*. De cualquier forma, tras examinar el derecho pertinente, entendemos que la distinción entre un acto de disposición y un acto de administración no mejora la posición del señor Guillermo González para contrarrestar la exigencia de que comparezca la Sucesión, representada por cada uno de sus integrantes como demandado o demandante. Esto porque, básicamente, se considere la acción de desahucio pretendida un acto de administración o uno de alteración a la cosa en común (entre los cuales se encuentra el acto de disposición) uno u otro tipo de actuación requiere la intervención de todos los comuneros, sea unánimemente o por mayoría absoluta. En particular, aunque en noviembre del año 2020 entró en vigor un Código Civil nuevo, sigue siendo requisito que para que una comunidad hereditaria pueda realizar un *acto de alteración* anterior a su disolución, respecto a la cosa común, esta tiene que acordarlo por unanimidad. También sigue siendo requisito para una comunidad de este tipo, que para que uno de sus integrantes pueda realizar un *acto de administración*, el mismo se tiene que acordar por la mayoría de los condueños. Por ende, independientemente de si se trata de un acto de administración o uno de alteración, la situación del señor Guillermo González queda inalterada y sigue sin poder ejercer la reclamación de la Sucesión, compareciendo como condueño solo, para ejercer un reclamo que es de la Sucesión.

Efectivamente, cada uno de los integrantes de la Sucesión es una parte indispensable para la acción que interesa realizar el apelante, y el TPI no cometió error al así consignarlo en su sentencia.

Además, nos parecen prudentes y correctas las declaraciones del TPI en cuanto a que el señor Guillermo González no puede presumir que mediante su acto de reclamación representa a la Sucesión, por el solo hecho de que la reclamación tiene el potencial de allegarle valor económico a la comunidad hereditaria. Como bien articula la sentencia apelada, el interés del causante se plasmó en su otorgación del permiso a la agrupación de pescadores y uno o más de los otros coherederos podría querer continuar dándole vida al deseo del fallecido. Exigir la comparecencia de todos los integrantes de la Sucesión le da vida particular al principio de la norma sobre la parte indispensable, figura que es tal porque sus intereses y deseos se verían afectados sin su presencia en el pleito.

IV

Por los fundamentos antes esbozados, confirmamos la *Sentencia* apelada, emitida y notificada el 12 de mayo de 2023 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Salinas.

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

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