

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL (VII)

ABEL OSMUNDO
BORROTO PEREZ, ET.
ALS.

Apelados

Vs.

IGLESIA VISION DE
AMOR, INC., ET. ALS

Apelantes

KLAN202300446

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Caguas

Civil núm.
CG2022CV00847
CG2022CV00870

Sobre: Desahucio
en Precario

Panel integrado por su presidenta la jueza Ortiz Flores, la jueza Romero García y el juez Rivera Torres.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2023.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones la Iglesia Visión De Amor, Inc. (la parte apelante) mediante el recurso de *Apelación* de epígrafe solicitándonos la revocación de una *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (el TPI), el 12 de mayo de 2023, archivada en autos ese mismo día. Mediante este dictamen, el foro primario declaró *Ha Lugar* a la demanda de desahucio instada en contra de la parte apelante.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

I.

El 17 de marzo de 2022, Abel Osmundo Borroto Pérez, Wanda E. López Vázquez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (la parte apelada) presentó contra la parte apelante una *Demanda* sobre desahucio en precario para recuperar la posesión

material del inmueble al no existir un contrato.¹ La referida *Demanda* fue denominada alfanuméricamente como CG2022CV00870. La parte aquí apelante incoó su alegación responsiva y reconvino bajo alegaciones de incumplimiento contractual.² Además, solicitó que el pleito fuese consolidado con el CG2022CV00847 y se convirtiera el caso de desahucio sumario a uno ordinario.³

La parte apelada replicó y solicitó infructuosamente la desestimación de la *Reconvención*.⁴ El 23 de mayo de 2022, notificada ese mismo día, el foro apelado declaró *No Ha Lugar* a la desestimación de la reconvención.⁵ Puntualizamos que en el caso CG2022CV00847 el foro *a quo* ya había emitido una Orden en la cual declaró *Con Lugar* la consolidación con el CG2022CV00870 y denegó el petitorio desestimatorio de la parte apelada.⁶ Inconformes con dicha orden, la parte aquí apelada acudió ante esta *Curia* mediante el recurso de *certiorari* denominado alfanuméricamente como KLCE202200630.

El 15 de julio de 2022 este foro apelativo expidió el recurso y revocó la referida Orden del 16 de mayo de 2022. Así pues, concluimos que el caso CG2022CV00847 carecía de una causa de acción para adjudicar, toda vez que pretendía sostenerse en un *Contrato de Arrendamiento* **inexistente** por virtud de una resolución judicial final y firme. En consecuencia, desestimamos con perjuicio la *Demanda* del pleito CG2022CV00847. Asimismo, devolvimos el caso ante la consideración del foro de primera instancia para la continuación de los procedimientos en el caso CG2022CV00870, de forma compatible con lo allí resuelto.

¹ Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 4-5.

² *Íd.*, a las págs. 6-15.

³ *Íd.*, a la pág. 15.

⁴ Véase, Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC), caso CG2022CV00870; Entrada Núm. 16.

⁵ *Íd.*, Entrada núm. 22.

⁶ Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 104.

El 11 de agosto de 2022, notificada ese mismo día, dictamos una *Resolución* declarando *Sin Lugar* a la solicitud de reconsideración presentada por la parte allí recurrida, hoy parte apelante. Inconformes, presentaron una solicitud de *certiorari* ante el Tribunal Supremo la cual fue declarado *No Ha Lugar*, al igual que a sus dos reconsideraciones. El mandato fue remitido el 14 de marzo de 2023.

Los procedimientos continuaron en cuanto a la demanda instada en el CG2022CV00870. El 15 de marzo de 2023 la parte apelada presentó una moción solicitando su reapertura. El 21 de marzo siguiente, el TPI señaló la **vista de desahucio** para el 12 de mayo de 2023 mediante video conferencia. Así las cosas, la vista se llevó a cabo en la fecha pautada y ese mismo día, el TPI dictó el dictamen apelado declarando *Ha Lugar* a la demanda de desahucio. A su vez, fijó fianza de \$600.

Todavía insatisfecha, la parte apelante radicó el recurso que nos ocupa imputándole al foro primario la comisión del siguiente error:

ERRÓ EL TPI AL CONSIDERAR Y DISPONER DE UNA DEMANDA DE DESAHUCIO EN PRECARIO SIN PRESENTARSE PRUEBA TESTIFICAL O DOCUMENTAL ALGUNA, TENIENDO EL EFECTO DE VIOLAR EL DERECHO AL DEBIDO PROCESO DE LEY QUE TIENE LA PARTE DEMANDADA, AQUÍ RECURRENTE.

El 23 de mayo de 2023 dictamos una *Resolución* concediendo a la parta apelada el término de treinta (30) días para expresarse. El 12 de junio siguiente, la parte apelada presentó su alegato en oposición. En consecuencia, nos damos por cumplidos y decretamos perfeccionado el recurso.

Así también, el 14 de junio de 2023 ordenamos a la Coordinadora de Grabación del TPI a proveer copia de la grabación de la vista celebrada el 12 de mayo de 2023 mediante

videoconferencia (ZOOM). El audio nos fue remitido el 15 de junio, por lo que nos damos por cumplidos.

Analizados los escritos de ambas partes, el expediente de autos, y escuchada la grabación de la vista; así como estudiado del derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuyo fin principal es permitirle al dueño de la propiedad u otros con derecho a disfrutarla, recuperar la posesión material del inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la ocupa. Artículos 621 y 622 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2822. El procedimiento sumario de desahucio procura, de la manera más rápida posible, la reivindicación de determinados derechos del arrendador, tales como recuperar la posesión material del bien arrendado, reduciendo al mínimo constitucionalmente permisibles las garantías procesales. Tal proceder sumario ha permitido limitar y acortar ciertos términos y prescindir de ciertos trámites comunes al proceso ordinario, sin que ello conlleve suprimir o menoscabar la oportunidad del arrendatario de ejercer con efectividad sus defensas durante el litigio. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241-245 (1992); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 749-750 (1987).

El desahucio no es una de las formas de terminar el arrendamiento, sino un medio de recobrar judicialmente la cosa inmueble arrendada, cuando aquel se acaba por la concurrencia de ciertas causas extintivas. Esta acción tiene un carácter resolutorio del contrato. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, supra.

De otra parte, el Código Civil de 2020, Ley núm. 55-2020, no contiene una disposición que contenga los postulados de cosa juzgada. Sin embargo, se mantiene en nuestro ordenamiento dicha

doctrina de raigambre romana. *Puerto Rico Wire Products, Inc., v. Crespo & Asociados Inc.*, 175 DPR 139 (2008). En fin, el efecto inexorable de la doctrina de cosa juzgada es que la sentencia decretada en un pleito anterior impide que en un pleito posterior se litiguen entre las mismas partes y sobre la misma causa de acción y cosas, las cuestiones ya litigadas y adjudicadas, y aquellas que pudieron haber sido litigadas y adjudicadas con propiedad en la acción previa. *Méndez v. Fundación*, 165 DPR 253 (2005); *Pagán Hernández v. UPR*, 107 DPR 720, 732-733 (1978); *Mercado Riera v. Mercado Riera*, 100 DPR 940, 950 (1972).

En reiteradas ocasiones, se ha determinado que la aplicación de la doctrina de cosa juzgada es provechosa y necesaria para la sana administración de la justicia. *Puerto Rico Wire Products, Inc., v. C. Crespo & Asociados Inc.*, supra. El propósito de la doctrina de cosa juzgada es imprimir finalidad a los dictámenes judiciales, de manera que las resoluciones contenidas en estos concedan certidumbre y certeza a las partes en el litigio. *Parrilla v. Rodríguez*, supra.

III.

La parte apelante expuso que el TPI actuó incorrectamente al dictar sentencia sin haber celebrado el juicio en el que se tuviera la oportunidad de presentar prueba; acción que la privó de su día en corte y violó su derecho a un debido proceso de ley. Adelantamos que no le asiste la razón. Veamos.

Conforme surge del trámite procesal antes reseñado, las partes de epígrafe han estado enfrascadas en una ardua litigación desde el 2018.⁷ Sin embargo, no existe controversia alguna en cuanto al hecho de que el 8 de julio de 2021, el TPI dictó una Sentencia en el caso CG2018CV02914 declarando la **resolución** del

⁷ El trámite procesal detallado surge del recurso KLCE202200630.

Contrato de Arrendamiento otorgado el 29 de abril de 2013. Dicho dictamen fue confirmado por esta *Curia* mediante la Sentencia dictada el 27 de octubre de 2021 y su mandato fue expedido el 20 de enero de 2022. Posteriormente, en el recurso de *certiorari* expedido claramente reiteramos que entre las partes ya **no existe** un contrato de arrendamiento (KLCE202200630). Al respecto, y por su pertinencia, citamos el siguiente raciocinio:⁸

De conformidad con el ordenamiento civil, el arrendamiento cesa cuando vence su término, extinguiendo así el contrato original, pero en este caso, la finalidad del contrato no corresponde a la prevista por las partes, sino a la resolución decretada judicialmente y que advino final y firme el 26 de noviembre de 2021. Con la permanencia de la recurrida en la propiedad y la tolerancia de los peticionarios durante el tiempo que se observaba la apelación de la *Sentencia*, no surgió un contrato nuevo puesto que en el ordenamiento jurídico ya no existe la tácita reconducción. Más bien se presentó una **continuación del arrendamiento** en los mismos términos, **hasta que los peticionarios hicieron un requerimiento** por escrito el 7 de febrero de 2022. **En ese contexto, la recurrida los demandó por el incumplimiento contractual, pero en realidad no media ningún contrato vigente entre las partes. Así pues, concluimos que el caso CG2022CV00847 carece de una causa de acción para adjudicar, toda vez que pretende sostenerse en un Contrato de Arrendamiento inexistente por virtud de una resolución judicial final y firme. En consecuencia, procede su desestimación.** (Énfasis en el original y nuestro)

Ahora bien, escuchada la vista celebrada el 12 de mayo de 2023 mediante videoconferencia (ZOOM) surge, sin duda alguna, que la misma **fue una argumentativa** donde el representante legal de la parte apelada solicitó al foro *a quo* tomará conocimiento judicial de lo antes reseñado y así dictara sentencia ordenando el desalojo de la propiedad. El foro primario les permitió a ambas partes argumentar sus posiciones y detalló los elementos del desahucio. En este sentido, señalamos que la *Minuta* recoge correctamente lo acontecido durante la vista.⁹

⁸ *Íd.*, a las págs. 20-21.

⁹ Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 106-107.

De otra parte, si bien es correcto que en dicha vista **no se presentó prueba**, al no existir controversia de hechos, resulta forzoso colegir que la vista evidenciaría resulta ser una **totalmente innecesaria**. Máxime, precisa advertir que la determinación incuestionable respecto a que entre las partes no existe un contrato de arrendamiento vigente constituye *cosa juzgada*. Por ende, la parte apelante se mantiene ocupando la propiedad de la parte apelada en concepto de precarista, ya que nunca ha podido producir 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 de la parte apelada. Sobre este aspecto, puntualizamos que en un procedimiento de desahucio **el dueño del inmueble ocupado precariamente procura reivindicar y recuperar la posesión y disfrute del mismo**. Lo cual evidentemente ocurrió en el caso de autos. En consecuencia, no cabe duda alguna de que la parte apelante tiene que desalojar la propiedad en el término dispuesto por el foro primario en su sentencia.

Por último, no podemos obviar en esta discusión que en el dictamen recurrido el TPI expresó: “Escuchado bajo juramento el testimonio de ambas partes, [...]”¹⁰ Como reseñamos, escuchamos la regrabación de la vista, y en ningún instante del proceso se presentaron testimonios ni prueba como señaló el foro *a quo*. En consecuencia, resulta ser una expresión que no se ajusta a la realidad de lo acontecido. Por tanto, resulta meritorio consignar que el más alto foro ha reiterado que los proyectos de sentencia no pueden sustituir la labor de un juez, pues es preciso que estos se aseguren que las determinaciones de hechos incluidas en las sentencias reflejen fielmente los procedimientos que tuvieron lugar en el tribunal. Canon 9 de Ética Judicial, 4 LPRA Ap. IV-B. Sabido

¹⁰ *Íd.*, a la pág. 3.

es que, la función adjudicativa de los jueces es indelegable, por ello se exige **examinar de manera minuciosa** y extensa los proyectos de sentencia y que estos reflejen fielmente el trámite judicial. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 853-854 (2010). En ese sentido exhortamos al foro apelado a ser más cuidadoso al momento de emitir una sentencia.

Así las cosas, luego de evaluar detenidamente el expediente apelativo concluimos que la parte apelante no tiene manera alguna de prevalecer en sus planteamientos, y no existe prueba alguna que pueda derrotar los dictámenes judiciales anteriores vinculantes. Los cuales, reiteramos, constituyen cosa juzgada. En consecuencia, procede confirmar la determinación realizada por el TPI declarando *Ha Lugar* el desahucio.

IV.

Por los fundamentos antes expresados, se confirma la *Sentencia* apelada.

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