

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

MARÍA NILSA ORTEGA
ORTEGA

Apelada

v.

MIGUEL A. ORTEGA
RODRÍGUEZ

Apelante

KLAN202300528

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

Caso Núm.:
NJ2023CV00001

Sobre:
Desahucio en Precario

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, el Juez Adames Soto y la Jueza Martínez Cordero.

Martínez Cordero, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2023.

Comparece el señor Miguel A. Ortega Rodríguez (en adelante, apelante) mediante un recurso de *Apelación* para solicitar la revisión de la *Sentencia* emitida el 7 de junio de 2023, transcrita el 9 de junio de 2023 y notificada el 12 de junio de 2023, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (en adelante, TPI), mediante la cual declaró Ha Lugar una *Demanda* de desahucio.¹

I

El 23 de enero de 2023, la señora María N. Ortega Ortega (en adelante, la apelada) presentó una *Demanda* a través del procedimiento sumario de desahucio. Mediante la *Demanda* presentada, se solicitó como remedio el desahucio del apelante, se impusieran las costas, intereses y una suma razonable por concepto de honorarios de abogado.² Adujo ser dueña en pleno dominio de una propiedad, que describió de la siguiente forma:

---URBANA: BARRIO ACHIOTE de Naranjito. Solar: 7
DEL BLOQUE D LA URBANIZACI[Ó]N JARDINES DE
NARANJITO. Cabida 267.75 Metros Cuadrados.

¹ Apéndice 17 del apelante a la pág. 44. Entrada 18 al expediente electrónico en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (en adelante, SUMAC).

² Apéndice 1 del apelante, a las págs. 1-3.

Linderos: Norte, con el solar D-8, distancia de 21.00. Sur, con solar D-6, distancia de 21.00 metros. Este, con calle tres, distancia de 12.75 metros. Oeste, con solar D-15, distancia de 12.75 metros. Enclava una casa de concreto para fines residenciales. Es segregación de la finca número 5705, inscrita al folio 91 del tomo 82 de Naranjito. Aprobada la segregación según plano archivado en el Registro bajo el número 1887.

---Inscrita al folio noventa y ocho (98) del tomo ciento quince (115) de Barranquitas, finca número ochenta y dos cero dos (8202), Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera (I) de Barranquitas.³

En la *Demanda* presentada, la apelada alegó que adquirió dicha propiedad mediante la escritura número 79, otorgada el 30 de junio de 1987 ante el Notario Público Freddie Marcelo Díaz Maldonado.⁴ Adujo que (i) el apelante convivió con esta en la propiedad en cuestión, pero que, por problemas con este, tuvo que salir de la propiedad hacía tres (3) años; (ii) los bienes que existían en la propiedad le pertenecían a esta; y, (iii) el apelante estaba detentando la posesión material y el disfrute de la propiedad, en precario.⁵ En fin, solicitó al *foro a quo*, que decretara el desahucio del apelante.⁶

Subsiguientemente, el 24 de enero de 2023, el foro primario expidió *Emplazamiento y Citación por Desahucio*, dirigido al apelante.⁷ En Dicho *Emplazamiento y Citación*, se ordenó una *Vista Inicial* para el 28 de marzo de 2023, a las 11:00 am, mediante el sistema de videoconferencia. El 6 de febrero de 2023, la apelada presentó *Moción Sometiendo Emplazamiento Diligenciado*.⁸ Allí, acompañó el *Emplazamiento y Citación por Desahucio*, debidamente diligenciado, con fecha del 25 de enero de 2023.⁹

³ *Id.*

⁴ *Id.*

⁵ *Id.*

⁶ *Id.*

⁷ Apéndice 4 del apelante, a las págs. 9-11.

⁸ Apéndice 5 del apelante, a las págs. 12-15.

⁹ *Id.*

Llegado el día de la *Vista Inicial*, la misma se celebró mediante videoconferencia el 28 de marzo de 2023.¹⁰ A dicha vista comparecieron las partes, ambas por conducto de sus representantes legales.¹¹ Producto de dicha vista, y según surge de la *Minuta*, en lo pertinente, el foro primario concedió término al apelante para presentar su alegación responsiva y para que presentara otro escrito en torno a unos planteamientos que se suscitaron durante la vista, sobre una alegada participación del apelante en la propiedad y sobre si el caso debía ventilarse mediante el trámite sumario u ordinario.¹² La representante de la apelada aceptó que el apelante “aportó algo para la compra en el año 1987”.¹³ De igual forma, no tenía objeción de que se convirtiera en un caso ordinario, condicionado a que el apelante pagara renta.¹⁴ El foro primario no tomó ninguna determinación en ese momento, expresando, conforme surge de la *Minuta* de la vista, que no estaba “en posición de hacer alguna determinación en este momento hasta determinar si el caso se va a convertir en un asunto ordinario o no”.¹⁵ El caso quedó sin señalamiento.¹⁶

De ahí, 10 de abril de 2023, el apelante presentó *Moción en Cumplimiento de Orden*.¹⁷ Alegó el apelante, que, aunque acepta que la propiedad está inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de la apelada; fue él quien desembolsó el dinero para la compra de esta, ya que esta última no trabajaba. Esbozó que las partes mantuvieron una relación consensual desde el año 1980, hasta el 2020, es decir, durante cuarenta (40) años. También expresó que durante dicha relación procrearon tres (3) hijos, a la fecha mayores

¹⁰ Apéndice 6 del apelante, a las págs. 16-17. La *Minuta* fue transcrita el 31 de marzo de 2023.

¹¹ *Id.*

¹² *Id.*

¹³ *Id.*

¹⁴ *Id.*

¹⁵ *Id.*, a la pág. 17.

¹⁶ *Id.*, a las págs. 16-17.

¹⁷ Apéndice 7 del apelante, a las págs. 18-23.

de edad.¹⁸ Expuso que este ha poseído como dueño el inmueble desde que la familia se mudó luego del 1987, y se ha mantenido allí ininterrumpidamente hasta el presente.¹⁹ Junto al escrito, incluyeron una *Orden* para que la Oficina de Asistencia Pública del estado de Nueva York le proveyera la siguiente información: (i) certificación de los beneficios recibidos por la apelada como parte de los servicios provistos por la referida oficina durante los años 1980 al 1989; y, (ii) copia de los documentos contenidos en el expediente de la apelada durante esos mismos años.²⁰ Igualmente, presentaron una *Orden* para que la Oficina de Administración de Seguro Social de Estados Unidos proveyera la siguiente información: certificación de las retenciones y aportaciones como parte del beneficio de seguro social realizadas por la apelada durante los años 1980 al 1989.²¹

Mientras que, en igual curso de acción, el 14 de abril de 2023, la apelada presentó *Moción en Cumplimiento de Orden*.²² Alegó que los servicios de agua y luz de la propiedad continúan a su nombre.²³ Expuso que, del apelante tener algún crédito sobre la propiedad que pudiera reclamar, debería hacerlo en un caso independiente al presente.²⁴ Esbozó que el apelante no había evidenciado tener un título de dominio tan bueno o mejor que el de esta.²⁵

Sobre el particular, el foro primario, mediante *Orden* emitida el 14 de abril de 2023, y notificada el 17 de abril de 2023, expresó lo siguiente:

Exami[na]do el escrito de la parte [apelante], como el presente [el de la parte apelada] y surgiendo que la naturaleza del procedimiento instado es uno de desahucio en su modalidad de sumario, se determina que no procede lo solicitado por [el apelante]. Nuestro más alto foro ha dispuesto que en la causa de desahucio no procede acumular otro tipo de reclamaciones. Ante

¹⁸ *Id.*

¹⁹ *Id.*

²⁰ *Id.*

²¹ *Id.*

²² Apéndice 9 del apelante, a las págs. 25-28.

²³ *Id.*

²⁴ *Id.*

²⁵ *Id.*

lo cual, se cita para el juicio el 7 de junio de 2023 a las 10:30 am.²⁶

Inconforme con lo allí resuelto, el 25 de abril de 2023, el apelante presentó una *Moción en Reconsideración*.²⁷ Expuso que, el Tribunal Supremo de Puerto Rico (en adelante, Tribunal Supremo) ha aclarado que cuando un demandado presenta otras defensas afirmativas relacionadas a la acción de desahucio, puede solicitar que el proceso se convierta en uno ordinario, sujeto a la litigación civil ordinaria.²⁸ El 3 de mayo de 2023, la apelada presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden*, mediante la cual se opuso a la solicitud de reconsideración.²⁹ El 3 de mayo de 2023, el foro primario declaró la misma *No Ha Lugar*.³⁰

Llegado el día del *Juicio en su Fondo*, entiéndase, el 7 de junio de 2023, ocurrieron dos (2) eventos que surgen de los autos para esa fecha; el *primero* fue constancia de la celebración del juicio programado, según surge de la *Minuta* de la vista³¹ y el *segundo*, la presentación de dos (2) escritos por la parte apelante: (i) *Moción Urgentísima*, la cual cuenta con hora de presentación de las 12:03:47 pm, del 7 de junio de 2023³², y (ii) *Moción de Reconsideración * Aclaratoria*, la cual cuenta con hora de presentación de las 12:09:05 pm, del 7 de junio de 2023.³³

Comenzando con el *primer* evento, el *Juicio en su Fondo* fue celebrado.³⁴ De la *Minuta* se desprende lo siguiente:

En el día de hoy se llamó el caso de epígrafe para el Juicio en su Fondo mediante el sistema de videoconferencia. La vista fue grabada en el sistema "DCR". Compareció de forma presencial la Lcda. Janet I. Nieves Rosario en representación de la parte demandante. La parte demandada no compareció.

²⁶ Apéndice 10 del apelante, a la pág. 29.

²⁷ Apéndice 11 del apelante, a las págs. 30-33.

²⁸ *Id.*

²⁹ Apéndice 13 del apelante, a las págs. 35-37.

³⁰ Entrada 14 al expediente electrónico en SUMAC.

³¹ Apéndice 18 del apelante, a las págs. 45-47.

³² Apéndice 15 del apelante, a las págs. 41-42.

³³ *Id.*

³⁴ Apéndice 18 del apelante, a las págs. 45-47.

Se hace constar que la Sra. María Ortega Ortega se encuentra presente en sala.

El Tribunal hace constar que, en la mañana de hoy, a las 10:30 a.m., la licenciada Bou Vázquez se comunicó a la oficina, por conducto de la secretaria jurídica solicitando el enlace de la vista. Se le manifestó que la orden emitida el 17 de abril de 2023 para la vista de hoy no decía que era por videoconferencia, por lo que se entendía era presencial. Ante lo cual el Tribunal llevará a cabo la vista con la parte compareciente.³⁵

Subsiguientemente, y según surge de los autos, se procedió a juramentar la prueba, la apelada prestó su testimonio, se ofreció, marcó y admitió un documento en evidencia, específicamente, un documento que fue marcado como “Exhibit 1 – Certificación de la Propiedad expedida el 23 de noviembre de 2022, consta de un folio”.³⁶ Examinada la prueba, el foro primario declaró Con Lugar la solicitud de desahucio en corte abierta.³⁷

De ahí, el 7 de junio de 2023, transcrita el 9 de junio de 2023 y notificada el 12 de junio de 2023, el TPI dictó *Sentencia* en la cual, según adelantamos, declaró Ha Lugar la *Demanda* de desahucio.³⁸ Como consecuencia de ello, ordenó a la parte apelante, que, en el término establecido, entregara la propiedad en cuestión.³⁹ Como parte de su dictamen ordenó la notificación de la presente al Departamento de la Vivienda y al Procurador de Personas de Edad Avanzada. Igualmente, estableció una fianza de quinientos dólares (\$500.00) para los procedimientos apelativos.⁴⁰

Según adelantamos, el *segundo* evento acaecido el día del juicio en su fondo, es decir, el 7 de junio de 2023, fue que el apelante presentó dos (2) escritos. En su *primer* escrito, intitulado *Moción Urgentísima*,⁴¹ presentado a las 12:03:47 pm, el apelante expuso que el caso tenía señalada vista para esa misma fecha y que no contaba

³⁵ *Id.* La *Minuta* fue transcrita el 14 de junio de 2023.

³⁶ *Id.*

³⁷ *Id.*

³⁸ Apéndice 17 del apelante, a la pág. 44.

³⁹ *Id.*

⁴⁰ *Id.*

⁴¹ Apéndice 15 del apelante, a las págs. 41-42.

con un enlace para la vista. Adujo, en síntesis, que, tras no contar con el referido enlace, procedió a comunicarse telefónicamente al TPI, donde logró comunicación con la señora Lydia Hernández Ortiz, a quien identificó como asistente de la Jueza que preside los procedimientos en este caso. Producto de esa llamada telefónica, arguye la representación legal del apelante, fue que advino en conocimiento de que la vista era presencial y no mediante videoconferencia. La representación legal del apelante alegó que intentó infructuosamente, mediante esa comunicación telefónica, que le enviaran un enlace para conectarse al *Juicio en su Fondo*. Esbozó que la negativa del TPI en enviar un enlace para conectarse a la vista no le parecía justo ni razonable, puesto a que el apelante y esta no estarían presentes en la vista por haberse ausentado, sino por una inadvertencia, al entender que se celebraría mediante videoconferencia. Expresó, además, en síntesis, que tras la representante legal tener un señalamiento de vista previo mediante videoconferencia, para la misma fecha del juicio de autos, de haber entendido que la vista se iba a celebrar de forma presencial, hubiese solicitado la transferencia, ya que le hubiese resultado imposible comparecer. Allí, solicitó que se dejara sin efecto cualquier determinación que se hubiese tomado en el juicio, distinta a dar un nuevo señalamiento.

Por su parte, en su *segundo* escrito, intitulado *Moción de Reconsideración * Aclaratoria*,⁴² presentado a las 12:09:05 pm, del 7 de junio de 2023, el apelante acompañó copia de una *Orden* emitida el 30 de marzo de 2023, en el caso alfanumérico SJ2022RF01508, mediante el cual se señalaron dos (2) asuntos relacionados al caso antes aludido. El primer asunto se llevaría a cabo a las 9:30 a.m.,

⁴² *Id.*

mientras que el segundo, se llevaría a cabo a las 2:00 p.m., ambos, mediante el sistema de videoconferencia.

En respuesta, mediante *Orden* emitida el 7 de junio de 2023, el foro primario dispuso lo siguiente:

Examinada la presente, este [T]ribunal le expresa a la compareciente, que de haber tenido duda en cuanto a la forma en que se llevaría a cabo (sic) la vista pautaada no debió haber esperado hasta la hora señalada de vista para hacer un primer contacto y/o requerir el enlace de la vista, máxime cuando de la propia orden dada el 17 de abril de 2023, no se expresaba que la misma fuera de manera remota y mas (sic) aún (sic) teniendo en sala a la parte demandante. Examinada la presente se declara no ha lugar la misma.⁴³

Inconforme, el 20 de junio de 2023, el apelante compareció ante nos mediante un recurso de *Apelación*, en el cual esgrimió la comisión de dos (2) errores por el foro primario, a saber:

PRIMER ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL TOMAR UNA DETERMINACIÓN CONTRARIA A DERECHO EN LA CUAL DIO HA LUGAR A LA DEMANDA DE DESAHUCIO SUMARIO CONTRA EL DEMANDADO-APELANTE, IGNORANDO EL DERECHO POSESORIO RECLAMADO POR ESTE, DEFENSA OPONIBLE AL DESAHUCIO, RECONOCIDA Y AVALADA POR NUESTRO MÁS ALTO FORO. DEFENSA QUE SÍ JUSTIFICABA QUE SE LLEVARA A CABO EL DESAHUCIO DENTRO DEL PROCESO ORDINARIO.

SEGUNDO ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CELEBRAR LA VISTA DE DESAHUCIO EN AUSENCIA DEL DEMANDADO, ADUCIENDO QUE EL DEMANDADO NO COMPARECIÓ, CUANDO LO CIERTO ES QUE ARBITRARIA E INFLEXIBLEMENTE LA JUEZ QUE PRESIDÓ EL CASO LE NEGÓ LA OPORTUNIDAD DE ASÍ HACERLO, PERPETUANDO ASÍ UNA DETERMINACIÓN DE DESA[H]UCIO CONTRARIA A DERECHO YA QUE DICHA DETERMINACIÓN SE BASÓ ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE ACEPTANDO COMO PRUEBA UNA CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Mediante *Resolución* emitida el 22 de junio de 2023, esta Curia ordenó al apelante a acreditar el cumplimiento con la Regla

⁴³ Apéndice 16 del apelante, a la pág. 43.

13(B) y 14(B) del Reglamento de este Tribunal de Apelaciones.⁴⁴ Además, se le concedió término para presentar el índice del apéndice y sus páginas enumeradas, según dispone la Regla 74 del antes citado Reglamento.⁴⁵ Por su parte, se concedió a la apelada hasta el 20 de julio de 2023, para presentar su alegato en oposición. Posteriormente, mediante *Resolución* emitida el 28 de junio de 2023, se autorizó al apelante a solamente presentar el índice del apéndice. El 30 de junio de 2023, el apelante presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden* a la cual anejó copia del índice del apéndice.

Por su parte, el 19 de julio de 2023, la apelada presentó su *Alegato en Oposición*. Expresaron que, los señalamientos de error planteados cuestionan la apreciación de la prueba del TPI para ver el caso de desahucio en su forma sumaria. Esbozaron que el apelante no contestó la *Demanda* y se limitó a presentar una *Moción en Cumplimiento de Orden* incumpliendo con las reglas. En lo concerniente a la moción, adujeron que carecía de fundamentos y evidencia que sostuviese la existencia de un conflicto de título que hubiese podido convertir el proceso de desahucio en uno ordinario.

Contando con la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II

A. La Apelación presentada en pleitos sobre desahucio por la vía sumaria

En los juicios de desahucio la parte contra la cual recaiga sentencia podrá apelar la misma conforme a lo dispuesto en la Ley de la Judicatura de 2003.⁴⁶ A esos efectos, no se admitirá al demandado el recurso de apelación si no otorga fianza, por el monto que sea fijado por el tribunal, para responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar al demandante y de las costas de

⁴⁴ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 13(B) y R. 14(B).

⁴⁵ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 74.

⁴⁶ 32 LPRA § 2830, Art. 628.

apelación.⁴⁷ Así, las cosas, las apelaciones deberán interponerse en el término de cinco (5) días, contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia, por las partes perjudicadas por la misma o sus abogados.⁴⁸

A la luz de lo anterior, los términos menores de siete (7) días comienzan a computarse el día después de que ocurre el acto o evento que lo activó.⁴⁹ Además, en estos casos también se excluyen del cómputo los días sábados, domingos o días de fiesta legal intermedios.⁵⁰ Ahora bien, si el último día del término es un sábado, domingo o día festivo legal, entonces el término se extiende hasta el fin del próximo día que no sea sábado, domingo ni día feriado legal.⁵¹ Es decir, en todo término menor o igual a siete (7) días, se contarán solo los días laborables.⁵²

Además, los casos de desahucio que se ventilen a través del procedimiento sumario no admiten que se presenten reconsideraciones. Los procedimientos de desahucios se buscan efectuar de manera expedita, por lo que los mecanismos postsentencias, como las mociones de reconsideración y determinaciones de hechos adicionales, resultan incompatibles con la naturaleza sumaria de este procedimiento.

B. El Desahucio en precario

Acorde con el Código de Enjuiciamiento Civil, tienen 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.⁵³ A tales efectos, procederá el desahucio contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, los

⁴⁷ 32 LPRA § 2832, Art. 630.

⁴⁸ 32 LPRA § 2831, Art. 629.

⁴⁹ 32 LPRA Ap. V, R. 68.1. *Adm. Vivienda Publica v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, 243 (2018).

⁵⁰ *Id.*

⁵¹ *Id.*

⁵² *Id.*

⁵³ 32 LPRA § 2821, Art. 620.

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.⁵⁴ A su vez, en el juicio de desahucio si queda demostrado que el mandamiento es contra una persona de edad avanzada, el tribunal ordenará la notificación a la Oficina del Procurador de Personas de Edad Avanzada, a fin de que esta entidad le brinde la ayuda que esté justificada.⁵⁵

i.

El desahucio mediante el procedimiento sumario

El desahucio es uno de los procedimientos más utilizados en nuestro país para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble.⁵⁶ El Tribunal Supremo ha expresado que ha mantenido íntegro su carácter sumario; pero que, a la par ha permitido la presentación de defensas relacionadas íntimamente con las causas de desahucio alegadas.⁵⁷

El procedimiento 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.⁵⁸ A raíz de ello, el objetivo de esta acción especial es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista.⁵⁹ Debido a que lo único que se busca recobrar es la posesión, en la acción sumaria debe limitarse la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas.⁶⁰ Consecuentemente, cuando el demandado presenta otras defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio,

⁵⁴ 32 LPRA § 2822, Art. 621.

⁵⁵ 32 LPRA § 2824, Art. 623.

⁵⁶ *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

⁵⁷ *Id.*, 235. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 748 (1987).

⁵⁸ *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016).

⁵⁹ *Id.*, 10.

⁶⁰ *Id.*

éste puede solicitar que el procedimiento se convierta al trámite ordinario.⁶¹

Cónsono con lo anterior, el beneficio de la economía y rapidez del trámite sumario se perdería si la acción no queda restringida a la consideración y resolución de la cuestión estricta para la cual se ha creado, quiérase decir, la recuperación de la posesión material en los casos determinados por la ley.⁶²

ii.

El desahucio mediante el procedimiento ordinario

Respecto al procedimiento sumario en casos de desahucio, el Tribunal Supremo ha expresado que: “la necesidad de que ocasionalmente el procedimiento sumario de desahucio se convierta en uno ordinario, no puede llevarnos a configurar una regla automática”.⁶³ Es doctrina general establecida por el Tribunal Supremo que los conflictos de título no pueden dilucidarse en el juicio de desahucio por ser éste uno de carácter sumario en que únicamente se trata de recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ella.⁶⁴ Bajo ese crisol doctrinario, si un demandado 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 surge un conflicto de título que hace improcedente la acción de desahucio.⁶⁵

Así, pues, una vez esgrimidas las defensas presentadas por el demandado, el juzgador deberá auscultar sus méritos, los hechos específicos que se aducen y discrecionalmente ordenar la conversión del procedimiento al juicio ordinario.⁶⁶ Es decir, más allá de sus alegaciones, el demandado debe demostrar con hechos específicos

⁶¹ *Id.*

⁶² *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244, 247-248 (1956).

⁶³ *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, *supra*, 241.

⁶⁴ *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971).

⁶⁵ *Id.*, 322.

⁶⁶ *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, *supra*, 245-246.

que se justifica convertir el procedimiento en uno ordinario.⁶⁷ De esta forma el tratamiento de todos los demás derechos y cuestiones accesorias o colaterales sólo corresponde a la acción ordinaria, ya que el único pronunciamiento en la sentencia de desahucio sumario es si procede o no ordenar el desalojo.⁶⁸

C. La celebración de vistas virtuales mediante videoconferencias

En el portal del Poder Judicial se aborda el tema del uso de la tecnología en los tribunales, en este caso de las videoconferencias:

El Poder Judicial promueve medios y procedimientos innovadores para agilizar el trámite de los asuntos judiciales y ofrecer mayor acceso a las poblaciones en condición de vulnerabilidad. En cumplimiento con el imperativo 4.2 del Plan Estratégico del Poder Judicial 2020-2025: Mapa hacia una Justicia de Vanguardia, crear mecanismos electrónicos simples para garantizar el acceso de todas las personas a los procesos judiciales, el sistema de videoconferencia está disponible en todas las regiones judiciales para asuntos y procedimientos adjudicativos y no adjudicativos. Las videoconferencias reducen los costos de litigación, minimizan las suspensiones de vistas y facilitan la comparecencia de partes, testigos y representantes legales.⁶⁹

En específico, sobre el sistema de videoconferencias, se expone lo siguiente:

La videoconferencia es una herramienta tecnológica que permite ofrecer una alternativa a la comparecencia física para profesionales del Derecho, la parte que se representa por derecho propio, o cualquier otra persona que participa en un proceso adjudicativo o no adjudicativo ante el Tribunal. Ello promueve la reducción del tiempo y el costo de viaje que implica para los y las participantes llegar hasta el tribunal, lo que permite mayor accesibilidad a nuestros servicios para aquellas partes con escasos recursos económicos. Asimismo, la inmediatez con que se puede celebrar una audiencia con alguna de las partes comparecientes a distancia garantiza la pronta resolución de asuntos legales urgentes.⁷⁰

Cabe resaltar, que en el Poder Judicial se reconocen dos (2)

formas de celebrar una vista mediante videoconferencia:

[...]

⁶⁷ *Id.*, 247.

⁶⁸ *Fernández & Hno. v. Pérez, supra*, 248.

⁶⁹ *Videoconferencias*, PODER JUDICIAL DE PUERTO RICO, <https://poderjudicial.pr/tecnologia-en-los-tribunales/videoconferencias/> (Última visita 28 de agosto de 2023).

⁷⁰ *Id.*

- mediante la intervención remota de todos(as) los(as) participantes por medio de videoconferencia
- mediante la intervención remota de uno(a) o varios(as) participantes y la comparecencia presencial de uno(a) o varios(as) abogados(as) en el salón de sesiones⁷¹

Por su parte, el Plan Estratégico del Poder Judicial 2020-2025 presenta la tecnología como una herramienta efectiva para eliminar barreras de acceso a los tribunales.⁷²

III

Auscultada la jurisdicción del Tribunal tras la acción de desahucio haberse ventilado mediante el procedimiento sumario, pudimos constatar que el recurso ante nos fue presentado en término ante esta Curia, así como que se satisfizo el requisito del pago de fianza en apelación, según determinado por el foro primario.

En el recurso ante nos, la parte apelante nos ha alegado que el TPI cometió dos (2) errores, y, en consecuencia, debemos revocar la *Sentencia* apelada. En *primer* lugar, alegó que incidió el foro primario al haber declarado Ha Lugar a la *Demanda* de desahucio ignorando el derecho posesorio reclamado por este. Esbozó que dicha defensa justificaba que se llevara a cabo el desahucio dentro del procedimiento ordinario. En *segundo* lugar, alegó que incidió el foro primario al celebrar la vista de desahucio en su ausencia, aduciendo que este no compareció. Empero, sostuvo que fue la juez que presidió el juicio quien le negó la oportunidad de comparecer a la vista.

No existe controversia en que el caso del título inició con la presentación de una *Demanda* a través del procedimiento sumario de desahucio. Como parte de los procedimientos acaecidos, el TPI celebró una *Vista Inicial* el 28 de marzo de 2023, mediante el sistema de videoconferencia, a la cual comparecieron ambas partes. Luego,

⁷¹ *Id.*

⁷² Hon. Sigfrido Steidel Figueroa *et al.*, PLAN ESTRATÉGICO DEL PODER JUDICIAL DE PUERTO RICO 2020-2025: MAPA HACIA UNA JUSTICIA DE VANGUARDIA, 25.

de varios incidentes procesales, incluyendo la negativa del foro primario a convertir el caso en una acción ordinaria, el 7 de junio de 2023, se celebró el *Juicio en su Fondo*. Indubitadamente, se desprende de los autos, que el señalamiento de juicio no expresaba si el mismo se llevaría a cabo de forma presencial o virtual (mediante videoconferencia).

En lo concerniente al *primer error*, al amparo del Código de Enjuiciamiento Civil, tienen acción para promover el juicio de desahucio el dueño de la finca.⁷³ En el caso ante nos, se expuso que en la escritura número 79, otorgada el 30 de junio de 1987, figuraba como dueña la apelada. Así las cosas, el derecho dispone que procederá el desahucio contra cualquier persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna.⁷⁴ A esos efectos, la apelada alegó que el apelante estaba ocupando la propiedad en condición de precarista, ya que este no era dueño de la referida propiedad.

Para que el foro primario pueda considerar discrecionalmente convertir el procedimiento de desahucio sumario a uno ordinario, el demandado, aquí apelante, debía presentar otras defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio.⁷⁵ Sin embargo, es preciso aclarar que, el aquí apelante, debía producir prueba suficiente que tendiera a demostrar que tenía algún derecho a ocupar un inmueble y que poseía un título tan bueno o mejor que el de la demandante, aquí apelada, para que de ese modo surgiera un conflicto de título que hiciera improcedente la acción de desahucio por la vía sumaria.⁷⁶

Luego de un examen de los autos ante nuestra consideración, apreciamos que de las alegaciones presentadas no se desprende que

⁷³ 32 LPRA § 2821, Art. 620.

⁷⁴ 32 LPRA § 2822, Art. 621.

⁷⁵ *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu, supra*.

⁷⁶ *C.R.U.V. v. Román, supra*.

exista un conflicto de título que impida que el presente caso fuese ventilado mediante el procedimiento sumario de desahucio. Las alegaciones del apelante no nos persuaden como para colegir que posee algún derecho a ocupar el inmueble, basado en un título tan bueno o mejor que el de la apelada. Los alegados intereses económicos que adujo el apelante tener en relación con el inmueble, no configuran el conflicto de título que derrotaría la pretensión de la apelada de recuperar la propiedad mediante el procedimiento sumario de desahucio. Si algún crédito tiene el apelante contra la apelada por alegadamente haber aportado fondos, no puede considerarse tal crédito como título de dominio. No basta la mera alegación del apelante, para aspirar a que el juicio de desahucio se pueda convertir en un pleito ordinario en ausencia de prueba alguna sobre la existencia de un conflicto de título. Acentuamos que, del apelante tener algún crédito en relación con la propiedad, este asunto lo puede presentar a través de una acción posterior, de forma independiente. Por tanto, razonamos que el *primer* error no fue cometido. En consecuencia, se *confirma* la Sentencia apelada, en lo relativo su determinación de mantener la causa de acción por la vía sumaria.

En lo concerniente al *segundo* error, resulta menester recordar, que la *Vista Inicial* de este caso se llevó a cabo mediante el sistema de videoconferencia a través de la plataforma de Zoom, el 28 de marzo de 2023. Luego, el caso quedó señalado para el 7 de junio de 2023, sin hacer mención sobre si se mantenía la celebración de los procedimientos de forma virtual, tal y como se celebró la *Vista Inicial* o si, por el contrario, el *Juicio en su Fondo* se celebraría de forma presencial. Llegado el día del juicio, pero previo a que comenzara el mismo, la representación legal de la parte apelante se comunicó al TPI, tras no haber recibido un enlace para la vista en cuestión. El foro primario no accedió a enviar un enlace para

conectarse a la vista de forma remota, tampoco autorizó un turno posterior para que la parte apelante y su representante legal llegaran físicamente al tribunal. Acentuamos que la llamada realizada por la representante legal del apelante ocurrió previo a que el caso fuese llamado en calendario y, aun así, no se proveyó oportunidad alguna para resolver la situación. La justificación ofrecida por el foro primario, a los fines de que la parte apelante “no debió haber esperado hasta la hora señalada de vista para hacer un primer contacto y/o requerir el enlace de la vista...”⁷⁷, tampoco nos convence. Además, a base de la totalidad de las circunstancias que rodea el caso, el curso decisorio del foro primario nos parece irrazonable. Definitivamente, la orden con señalamiento de vista no fue clara y se prestaba a confusión, sobre todo porque la vista anterior se celebró de forma virtual. De igual forma, de los autos se desprenden las gestiones de la parte apelante para intentar comparecer a la vista señalada. Además, solo a modo de señalar un detalle que saltó a la vista de esta Curia, la *Minuta del Juicio en su Fondo*, lee de la siguiente manera: “En el día de hoy se llamó el caso de epígrafe para el Juicio en su Fondo mediante el **sistema de videoconferencia**”, cosa que, a todas luces, tampoco ocurrió. (Énfasis suplido).

Recordemos que, la alternativa de videoconferencia no es otra cosa que la sustitución de la comparecencia física o personal del participante por una comparecencia a distancia, bidireccional y simultánea. El Poder Judicial cuenta con la opción de llevar a cabo los procedimientos de forma presencial, remota o híbrida, por lo que es deber de los tribunales emitir órdenes claras, que cualquier ciudadano promedio pueda comprender. A esos efectos, los tribunales tienen que ser específicos en los señalamientos, sin dejar

⁷⁷ Apéndice 16 del apelante, a la pág. 43.

lugares para dudas, sobre si las vistas se llevarán a cabo de forma presencial o mediante el sistema de videoconferencias. Por otro lado, no abona a la eficiencia del Poder Judicial, esperar que las partes y sus representantes legales se comuniquen al tribunal para poder entender las órdenes emitidas.

Forzosamente razonamos que el foro primario abusó de su discreción al celebrar la vista de desahucio en ausencia del apelante, aduciendo que este no compareció. Recalcamos que, durante los últimos años, la política pública del Poder Judicial ha promovido la implementación del sistema de videoconferencia en los procesos judiciales. Esta Curia no encontró ninguna razón de peso para que, a lo sumo, se le hubiese enviado un enlace a la representación legal del apelante, de forma tal que se conectara a la vista. De igual forma, el hecho de que este caso iniciara utilizando el sistema de videoconferencia para la celebración de la *Vista Inicial*, pudo haber abonado a que la representante legal del apelante entendiera que se mantendría de esa forma. Tal fue la confusión, que, llegado el día del juicio, la parte apelada compareció físicamente al Tribunal. Insistimos, a pesar de que los procedimientos en este caso comenzaron a atenderse mediante videoconferencia, el TPI no dispuso un cambio en la forma en que se celebraría el *Juicio en su Fondo*.

Es nuestra apreciación que no resulta prudente que sean los representantes legales los que tengan el deber de investigar de qué forma se llevarán a cabo las vistas. Hacemos hincapié en que los tribunales tienen la obligación de emitir órdenes claras. Como es conocido, la notificación adecuada del señalamiento de vista es parte del debido proceso de ley en su modalidad procesal y que cobija a todo aquel que pretende reivindicar sus derechos o que participa de un proceso que puede incidir sobre sus derechos y responsabilidades.

Los requisitos especiales del procedimiento sumario protegen no solo el interés del dueño en recuperar rápidamente la posesión del inmueble, sino también el derecho del demandado a tener un procedimiento justo conforme al debido proceso de ley.⁷⁸ Cabe señalar que, tanto la Constitución de Estados Unidos como la de Puerto Rico, reconocen que un individuo no puede ser privado de un interés propietario sin el debido proceso de ley.⁷⁹ En su aspecto procesal, el Tribunal Supremo ha dispuesto que: “[...] la cláusula del Debido Proceso de Ley le impone al Estado la obligación de garantizar que la interferencia con los intereses de libertad y propiedad del individuo se haga a través de un procedimiento que, en esencia, sea justo y equitativo”.⁸⁰

A la luz de lo anterior, al adjudicar la controversia sin darle al apelante su día en corte y la oportunidad de ser escuchado, el TPI incidió y actuó de forma irrazonable y contraria al debido proceso de ley. Por todo lo anterior, colegimos que el *segundo* error fue cometido.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se *confirma* en parte y se *revoca* en parte la *Sentencia* apelada. En lo que respecta al *primer* error, razonamos que el mismo no fue cometido. Por tanto, se *confirma* esa parte de la *Sentencia*, es decir, no incidió el foro primario al determinar que el caso se mantendría ventilando mediante el procedimiento sumario de desahucio.

Por otro lado, en lo que al *segundo* error concierne, juzgamos que el error fue cometido. Por tanto, se *revoca* en esa parte la *Sentencia* apelada. En consecuencia, se ordena al foro primario que cónsono a la celeridad con la cual se deben ventilar las acciones de

⁷⁸ *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu, supra*, 13.

⁷⁹ CONST. EE. UU. enm. XIV. CONST. PR art. II, §7.

⁸⁰ *P.A.C. v. ELA I*, 150 DPR 359, 376 (2000).

desahucio mediante el procedimiento sumario, señale un nuevo juicio en su fondo, mediante una orden clara, que garantice una adecuada notificación a las partes.

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