

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

PR INVESTMENT GROUP LLC

*Apelada*

v.

CULTIVE CULTURE CC, INC.;  
HÉCTOR CORTÉS TORRES  
POR SÍ Y EN REPRESENTACIÓN  
DE LA SOCIEDAD LEGAL DE  
BIENES GANANCIALES;  
FULANA DE TAL POR SÍ Y EN  
REPRESENTACIÓN DE LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES, LA SOCIEDAD  
LEGAL DE BIENES  
GANANCIALES FORMADA POR  
AMBOS; JAIME CORTÉS POR SÍ  
Y EN REPRESENTACIÓN DE LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES Y ESPOSA TAL  
POR SÍ Y EN REPRESENTACIÓN  
DE LA SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES; LA SOCIEDAD  
LEGAL DE GANANCIALES  
FORMADA POR AMBOS

*Demandados*

**CULTIVE CULTURE CC,  
INC.**

*Apelante*

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

KLAN202300548

Caso Núm.:  
MO2023CV00036

Sobre:  
Interdicto Posesorio

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de agosto de 2023.

Comparece ante nos Cultive Culture CC Inc. (Cultive Culture o parte apelante) mediante recurso de *Apelación* presentado el 23 de junio de 2023 y solicita la revocación de la *Sentencia* emitida el 30 de mayo de 2023, notificada el 2 de junio del 2023, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla (TPI). Mediante el referido dictamen, el TPI dispuso que PR Investment Group, LLC (PR Investment o parte apelada) fue perturbada del bien inmueble que poseía legítimamente.

Además, Cultive Culture acompañó su recurso con una *Moción en Auxilio de Jurisdicción* en la que solicitó la paralización de los procedimientos ante el foro primario. El 23 de junio de 2023, este Tribunal emitió y notificó una *Resolución* en la que acogió la moción de auxilio de jurisdicción y ordenó la paralización de los procedimientos.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, **revocamos** la *Sentencia* apelada en cuanto a la determinación de posesión del bien inmueble en controversia.

### I.

Según surge del expediente, el 15 de marzo de 2023, PR Investment presentó una *Demanda*<sup>1</sup> sobre interdicto posesorio contra Cultive Culture, Héctor Cortés Torres y Jaime Cortés. En síntesis, alegó que el 8 de diciembre de 2021 suscribió un contrato con Cultive Culture intitulado *Contrato de Alquiler, Opción de Compraventa y Administración de Cultive Culture CC, Inc.* (Contrato)<sup>2</sup>. Según el referido contrato, las partes acordaron el alquiler con opción a compraventa y administración de todos los bienes muebles, inmuebles, licencia, activos y pasivos de Cultive Culture por la cantidad de cuarenta mil dólares mensuales en concepto de canon de arrendamiento y compraventa de cuatro millones de dólares. El término del contrato de arrendamiento y administración fue de dos (2) años, comenzando el 8 de diciembre de 2021 y venciendo el 7 de diciembre de 2023. PR Investment adujo que, el 10 de diciembre de 2021, tomó posesión de las facilidades arrendadas por Cultive Culture. No obstante, alegó que, el 23 de agosto de 2022, Cultive Culture, mediante violencia e intimidación, tomó posesión de las facilidades. Además, sostuvo que fue

---

<sup>1</sup> Véase apéndice del recurso, págs. 1-7.

<sup>2</sup> Véase apéndice del recurso, págs. 8-22.

despojado de la posesión legal de la propiedad, aun cuando el contrato no había vencido.

Luego de varios incidentes procesales que no son necesarios pormenorizar, el 30 de mayo de 2023, notificada el 2 de junio del 2023, el TPI emitió *Sentencia*<sup>3</sup>. Mediante el aludido dictamen, realizó las siguientes determinaciones de hechos:

1. Cultive Culture CC, Inc. y PR Investment Group LLC suscribieron contrato el 8 de diciembre de 2021 el cual, entre otras cosas, proveía para el alquiler de un bien inmueble ubicado en el barrio Naranjo en el pueblo de Moca.
2. Comparecieron al otorgamiento del contrato, mediante Resolución Corporativa, Héctor Cortés Torres por PR Investment Group LLC y Luis A. Quiñones González por Cultive Culture CC, Inc.
3. Como parte del contrato, además, se cedían maquinarias, equipos y dos licencias de cannabis medicinal.
4. PR Investment tomó posesión del inmueble el día 10 de diciembre de 2021 y estuvo ocupando el mismo hasta el 23 de agosto de 2022.
5. El día 23 de agosto de 2022 Héctor Cortés llegó al predio arrendado a PR Investment, como representante de la compañía de seguridad Task Force y le solicitaron al personal de la compañía de seguridad AGMA que se retiraran del lugar toda vez que ellos tomarían posesión del inmueble.
6. El Sr. Héctor Cortés testificó que no había orden de algún Tribunal para desalojar a PR Investment Group LLC y que la acción obedeció a que PR [I]nvestment Group LLC había incumplido el contrato suscrito.
7. Expresó, además, el señor Cortés, que no avisó al Sr. Antonio García, accionista y representante de PR Inve[s]tment Group LLC, así como tampoco a ningún accionista sobre su llegada a la propiedad y reclamo de la misma.
8. PR Investment poseía la propiedad de manera legítima, producto del Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra mencionado en el hecho expositivo primero.
9. No hubo reclamo alguno sobre la producción de cannabis o algún otro asunto relacionado, en las alegaciones de la demanda, y si, solamente en cuanto a la remoción de la posesión.
10. Héctor Cortés compareció como representante de la Cultive Culture CC, Inc.
11. Sobre el Sr. Jaime Cortés no se realizó alegación alguna.

---

<sup>3</sup> Véase apéndice del recurso, págs. 88-90.

A su vez, el TPI resolvió en su Sentencia que la única controversia planteada en la demanda fue sobre la obligación contractual suscrita entre las partes, mediante la cual Cultive Culture alquiló el bien inmueble en cuestión a PR Investment, quien tomó posesión de la propiedad de manera legítima. Particularmente, el foro primario concluyó lo siguiente:

Conforme la prueba presentada, este Tribunal resuelve que la parte Demandante fue perturbada en la propiedad que poseía legítimamente, y conforme el artículo 690 del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA sec. 35612, ordena, que se restablezca a la parte demandante en la posesión del bien inmueble de inmediato, y se ordena a la parte demandada a que, en lo sucesivo, se abstenga de cometer tales actos u otros que manifiesten el mismo propósito, bajo apercibimiento de desacato. Se desestima la demanda en cuanto a Héctor Cortés Torres y Jaime Cortés, en su capacidad personal, por no haber sido parte de la relación contractual entre las partes<sup>4</sup>.

Inconforme, el 23 de junio de 2023, Cultive Culture presentó el recurso de epígrafe y formuló los siguientes señalamientos de error:

- A. Erró el TPI al no aplicar la norma de hermenéutica que establece que una ley especial rige sobre una ley general, y así hacerlo, emitió una sentencia contraria a derecho que afecta la posesión de una propiedad inmueble en donde opera un establecimiento de cannabis medicinal rigurosamente reglamentado por las leyes y los reglamentos aplicables a la Industria de Cannabis Medicinal en Puerto Rico.
- B. Erró el TPI al acoger el recurso de interdicto posesorio y no aplicar la cláusula de supremacía de la ley de cannabis medicinal que establece la jurisdicción estatutaria y/o primaria de la Junta Reglamentadora de Cannabis Medicinal sobre la posesión de un inmueble en donde opera un establecimiento de cultivo y manufactura de cannabis medicinal que almacena y comercia al amparo de la ley de cannabis medicinal y sus reglamentos.
- C. Erró el TPI al limitar el asunto de la posesión del interdicto en la norma sustantiva de derecho general del Código Civil y en la norma procesal de Código de Enjuiciamiento Civil y no al amparo de la ley especial con cláusula de supremacía aplicable a los hechos.
- D. Erró el TPI y/o abusó de su discreción en violación al derecho al debido proceso de ley en su vertiente procesal de ser escuchado y de tener un juicio justo que le asiste al apelante al no permitirle presentar ningún tipo de defensa afirmativa y/o evidencia sobre el proceso de notificación y transición realizado por el apelante del bien inmueble en donde opera el establecimiento de cultivo y manufactura de cannabis medicinal al amparo de las

---

<sup>4</sup> Véase apéndice del recurso, pág. 89.

disposiciones de ley y reglamento que regulan la Industria de Cannabis Medicinal en Puerto Rico.

- E. Erró el TPI y/o abusó de su discreción en violación al derecho al debido proceso de ley en su vertiente procesal que le asiste a todo apelante de tener un juicio justo al no requerirle al único testigo presentado por el apelado el Sr. Antonio García que evidenciara mediante documento suscrito por la compañía de responsabilidad limitada apelada su alegada capacidad representativa para representarla en dicho proceso judicial.
- F. Erró el TPI y/o abusó de su discreción al decidir que no hay un reclamo de los que regula la Junta Reglamentadora y/o que no hay una controversia directa cuando precisamente lo que la Junta Reglamentadora regula es quién puede en todo momento estar en posesión entre otras cosas de un bien inmueble en donde opera un establecimiento de cannabis medicinal que cultiva y manufactura cannabis medicinal.

Examinado el presente recurso, el 23 de junio de 2023, este Foro emitió una *Resolución* en la que ordenó la paralización de los procedimientos ante el foro primario. Además, concedió un término para que PR Investment se expresara en torno al recurso presentado por Cultive Culture y, a su vez, solicitamos la comparecencia como *amicus curiae*<sup>5</sup> a la Junta Reglamentadora del Cannabis Medicinal (JRCM).

Oportunamente, el 13 de julio de 2023, PR Investment compareció mediante *Alegato de la Parte Apelada y Oposición a Moción en Auxilio de Jurisdicción*.

Por su parte, el 11 de agosto de 2023, la JRCM presentó su comparecencia especial y, en lo pertinente, expuso lo siguiente:

[...]

14. Al momento de la presentación de esta moción, la JRCM está en la posición de informar que Cultive Culture CC, Inc., cuenta con licencias vigentes de cultivo y de manufactura.

15. La JRCM también puede certificar que el día 22 de agosto de 2022, recibió misiva del señor Héctor Cortes Torres, donde informaba que según requerido por el Artículo 114 del Reglamento 9038, Cultive Culture CC, Inc. estaría a cargo del manejo y operaciones de cultivo en las facilidades localizadas en el Municipio de Moca (Véase Anejo). Para beneficio de Tribunal, dicho artículo establece:

Artículo 114- Requisitos de Presentación de Informe de los Establecimientos de Cannabis Medicinal

---

<sup>5</sup> 4 LPRA Ap. XXII, R. 81 (A).

- A. Se tiene que informar cuando cambia un administrador.
1. Todo establecimiento de Cannabis Medicinal deberá proporcionar a la Junta u Oficina un informe por escrito antes de que ocurra cualquier cambio de gerente.
2. Todo establecimiento de Cannabis Medicinal tiene que mantener una copia de este informe escrito con sus registros comerciales.
3. El no informar un cambio en el momento oportuno constituirá una infracción leve y conllevará la imposición de una sanción monetaria.

16. La JRCM también puede certificar que, al momento, no existe reclamación alguna ante el foro administrativo sobre la controversia en el caso de maras o cualquier otra entre las partes.<sup>6</sup>

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable a la controversia ante nos.

## II.

### -A-

La industria del cannabis medicinal se rige por las disposiciones de la Ley Núm. 42-2017, *Ley para Manejar el Estudio, Desarrollo e Investigación de Cannabis para la Innovación, Normas Aplicables y Límites (Ley Medicinal)*<sup>7</sup> (Ley Núm. 42-2017). El legislador creó la Junta Reglamentadora de Cannabis Medicinal y la adscribió al Departamento de Salud. La Junta goza de todos los poderes necesarios y convenientes para llevar a cabo y realizar los propósitos y disposiciones de esa legislación.

La Junta tiene la facultad de emitir la reglamentación necesaria para instrumentar la Ley Núm. 42-2017 y puede negar, revocar, suspender y restringir las licencias relacionadas a la industria del cannabis medicinal<sup>8</sup>. Únicamente pueden dedicarse a la industria del cannabis las personas que poseen una licencia

---

<sup>6</sup> Véase *Comparecencia Especial en torno a Resolución del 17 de julio de 2023*, presentada por la JRCM, pág. 4.

<sup>7</sup> 24 LPRA sec. 2621 *et seq.*

<sup>8</sup> 24 LPRA secs. 2622a, incisos k y n.

expedida por la Junta. Este organismo determinará los criterios que requerirá cada licencia e identificará requisitos de cumplimiento que sean similares a los de la industria farmacéutica en el marco federal. Los requisitos de todas las licencias deberán reflejar las más estrictas medidas para garantizar la seguridad de los pacientes, la comunidad y las personas que participan en la industria de cannabis medicinal. Toda persona en el descargo de sus funciones en esa industria deberá presentar un certificado de antecedentes penales negativo incluyendo, pero sin limitarse a propietarios, directores, oficiales, gerentes y empleados<sup>9</sup>.

De conformidad con lo anterior, el 2 de julio de 2018, la JRCM aprobó el Reglamento Núm. 9038, conocido como *Reglamento para Manejar el Estudio, Desarrollo e investigación del Cannabis para la Innovación, Normas Aplicables y Límites* (Reglamento Núm. 9038). Esto, con la finalidad de implementar las reglas que regirán los procedimientos relacionados con la radicación, trámite y adjudicación de las solicitudes que se presenten ante la consideración de la Junta. Su aplicación se extiende a todos los procedimientos sobre los que la Junta tiene jurisdicción y competencia<sup>10</sup>.

**-B-**

Cuando la ley de la agencia le confiere expresamente la jurisdicción al ente administrativo, entonces se trata de una jurisdicción exclusiva o estatutaria<sup>11</sup>. La jurisdicción exclusiva impide la aplicación de la doctrina de jurisdicción primaria concurrente debido a que la propia ley aclara que no existe ésta última<sup>12</sup>. En otras palabras, el legislador expresamente le confirió la

---

<sup>9</sup> 24 LPRC sec. 2625(a)(vi).

<sup>10</sup> Véase Art. 2, Reglamento Núm. 9038.

<sup>11</sup> Véase, Fernández Quiñones, Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 2da ed., Colombia, Forum, 2001, pág. 434; *Báez Rodríguez v. E.L.A.*, 179 DPR 231 (2010) y *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc.*, 179 DPR 391 (2010).

<sup>12</sup> *Rivera Ortiz v. Mun. de Guaynabo*, 141 DPR 257 (1996).

jurisdicción exclusiva al ente administrativo<sup>13</sup>. En tales casos, estamos frente a un mandato legislativo y no frente a una doctrina de índole jurisprudencial<sup>14</sup>. De ahí, que cuando la ley habilitadora le confiere de manera expresa la jurisdicción a un ente administrativo sobre determinado tipo de asuntos, los tribunales no tendrán autoridad para dilucidar el caso en primera instancia<sup>15</sup>.

Para determinar si la ley le confiere o no jurisdicción exclusiva a un organismo administrativo, el Tribunal Supremo ha expresado que aun cuando la designación de jurisdicción exclusiva debe ser clara y precisa, el legislador no siempre utiliza el término “exclusiva”<sup>16</sup>. Por ello, para privar a un tribunal de jurisdicción general de su autoridad para entender en algún asunto en particular, es necesario que así se haya dispuesto expresamente en algún estatuto o que ello surja del mismo por implicación necesaria<sup>17</sup>. En fin, la jurisdicción exclusiva despoja a los tribunales de cualquier jurisdicción original que de otra forma poseerían y su revisión en los casos concernientes se limita a la revisión judicial<sup>18</sup>.

Nuestro Tribunal Supremo ha determinado que la doctrina de jurisdicción primaria, a su vez, tiene dos (2) vertientes, a saber: la jurisdicción primaria, exclusiva y la jurisdicción primaria concurrente. En la primera, la ley dispone que el organismo será el único que tendrá jurisdicción inicial para examinar la reclamación<sup>19</sup>. A las cortes se les despoja de cualquier jurisdicción original que de otra forma poseerían y su función en los casos concernidos se limita a la revisión judicial<sup>20</sup>.

---

<sup>13</sup> *Colón v. Méndez*, 130 DPR 433 (1992); *Fernández Quiñones*, *op. cit.*, pág. 438.

<sup>14</sup> *Rivera Ortiz v. Municipio de Guaynabo*, *supra*; *Báez Rodríguez v. E.L.A.*, *supra*.

<sup>15</sup> *Íd.*; *Municipio Arecibo v. Municipio Quebradillas*, 163 DPR 308 (2004).

<sup>16</sup> *Rivera Ortiz v. Municipio de Guaynabo*, *supra*; *Báez Rodríguez v. E.L.A.*, *supra*.

<sup>17</sup> *Junta de Directores Condominio Monte Bello v. Fernández*, 136 DPR 223 (1994).

<sup>18</sup> *Colón v. Méndez*, 130 DPR 433 (1992).

<sup>19</sup> *Aguilú v. P.R. Parking System*, 122 DPR 246 (1988), *Colón v. Méndez*, *supra*.

<sup>20</sup> B. Schwartz, *Administrative Law*, 2da ed., 1984, Sec. 8.24, pág. 488.



La jurisdicción concurrente ocurre cuando la ley permite que la reclamación se inicie bien en el foro administrativo o en el judicial. Es decir, cuando una reclamación puede ventilarse en el foro judicial, pero bajo un esquema regulatorio se ha referido a un cuerpo administrativo especializado, el proceso judicial queda suspendido por deferencia a la agencia<sup>21</sup>.

La diferencia de la jurisdicción primaria, la doctrina remedios administrativos, esta última se requiere la abstención judicial, la cual procura que la parte que desee obtener un remedio en una agencia administrativa utilice primero las vías que ésta ofrece previo a recurrir al tribunal<sup>22</sup>. El propósito de esta doctrina es establecer el momento apropiado en que los tribunales deben intervenir cuando una controversia ha sido presentada primero ante un foro administrativo<sup>23</sup>. “La norma existe para evitar que se obvие el procedimiento de revisión interna de la agencia a fin de acelerar la revisión judicial”<sup>24</sup>. A esto el profesor Fernández Quiñones añade que la doctrina busca que el tribunal goce tanto de la pericia como del expediente o récord completo de la agencia<sup>25</sup>.

Sin embargo, la LPAU provee ciertas excepciones por las cuales se puede obviar continuar con el procedimiento administrativo para continuar el curso de la controversia por la vía judicial. La Sección 4.3 de la LPAU, *supra*, dispone:

El tribunal podrá relevar a un peticionario de tener que agotar alguno o todos los remedios administrativos provistos en el caso de que dicho remedio sea inadecuado, o cuando requerir su agotamiento resultare en un daño irreparable al

<sup>21</sup> 4 Davis, *Administrative Law Treatise* Sec. 22.1, pág. 83 (2da ed. 1983).

<sup>22</sup> *Guzmán y otros v. ELA*, 158 DPR 693, 712 (2002); Sección 4.2 de la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*, Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA sec. 9601, *Mun. de Caguas, et als. v. AT&T Wireless PCS, Inc., et als.*, 154 DPR 401, 407 (2001); *Asoc. Pescadores Pta. Figueras, Inc. v. Marina de Puerto del Rey, Inc.*, 155 DPR 906, 916 (2001); *Igartúa De la Rosa v. ADT*, 147 DPR 318, 331 (1998).

<sup>23</sup> *Guzmán y otros v. ELA, supra*, pág. 711; *Mun. de Caguas, et als. v. AT&T Wireless PCS, Inc., et als., supra*, pág. 407; *Vélez Ramírez v. Romero Barceló*, 112 DPR 716, 722 (1982); *ELA v. 12974.78 Metros Cuadrados*, 90 DPR 500, 513 (1964).

<sup>24</sup> *Mun. de Caguas, et als. v. AT&T Wireless PCS, Inc., et als., supra*, pág. 407; *Quiñones v. ACAA*, 102 DPR 746, 749 (1974).

<sup>25</sup> D. Fernández Quiñones, *Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, 3ra ed., Colombia, Forum, 2013, sec. 8.7, pág. 620.

promoviente y en el balance de intereses no se justifica agotar dichos remedios, o cuando se alegue la violación sustancial de derechos constitucionales, o cuando sea inútil agotar los remedios administrativos por la dilación excesiva en los procedimientos, o cuando sea un caso claro de falta de jurisdicción de la agencia, o cuando sea un asunto estrictamente de derecho y es innecesaria la pericia administrativa<sup>26</sup>.

-C-

El Artículo 724 del Código Civil de Puerto Rico 2020, establece que [t]odo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; si es inquietado en ella indebidamente, debe ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que la ley procesal establece<sup>27</sup>. Este precepto autoriza la intervención del aparato judicial para tutelar la posesión como hecho de todo poseedor<sup>28</sup>. Así pues, no es determinante si la posesión está o no justificada, sino más bien que haya una existencia de posesión de hecho que, en determinado momento, esté expuesta a perderse o ya se haya perdido<sup>29</sup>.

Para remediar tal agravio, el poseedor afectado tiene a su favor el recurso del interdicto (*injunctiōns*) posesorio, regulados en los Artículos 690 a 695 del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico de 1933<sup>30</sup>. En lo pertinente, el Artículo 690 del Código de Enjuiciamiento Civil, establece que:

Se concederá un injunction para retener o recobrar la posesión material de propiedad inmueble, a instancia de parte interesada, siempre que ésta demuestre, a satisfacción del tribunal, que ha sido perturbada en la posesión o tenencia de dicha propiedad por actos que manifiesten la intención de inquietarle o despojarle, o cuando haya sido ya despojada de dicha posesión o tenencia<sup>31</sup>.

De igual forma, el Artículo 691 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, dispone que la demanda será redactada y jurada de acuerdo con las disposiciones del Código de Enjuiciamiento Civil y deberá cumplir con los siguientes requisitos:

---

<sup>26</sup> 3 LPRA sec. 9673.

<sup>27</sup> 31 LPRA sec. 7862. Véase, además, *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951, 960 (2009).

<sup>28</sup> *Íd.*, citando a J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Los Bienes, Los Derechos Reales*, 5ta ed., Madrid, Offirgraff, 2005, Tomo II, pág. 132.

<sup>29</sup> *Íd.*

<sup>30</sup> 32 LPRA sec. 3561-3566.

<sup>31</sup> 32 LPRA sec. 3561.

**(1) Que el demandante, dentro del año precedente de la presentación de la demanda, estaba en la posesión real de la propiedad que en dicha demanda se describe, si se trata de recobrarla, y estaba y está, si de retenerla. (2) Que ha sido perturbado o despojado de dicha posesión o tenencia.** Deberá también describir claramente los hechos constitutivos de la perturbación o despojo, así como si dichos actos fueron realizados por el demandado o por otra persona por orden de éste<sup>32</sup>. (Énfasis nuestro).

Cónsono con lo anterior, el propósito fundamental del interdicto posesorio es brindar una protección rápida y eficaz a las personas que son perturbadas o despojadas de su posesión pacífica mediante el acto ilegal de otra persona<sup>33</sup>. En esencia, el remedio interdictal busca evitar que las personas se tomen la justicia en su propia mano<sup>34</sup>. Por tal motivo, al concederse el interdicto posesorio, el tribunal ordenará que el demandante sea restablecido en la posesión y requerirá al perturbador para que en lo sucesivo se abstenga de cometer tales actos u otros que manifiesten el mismo propósito, bajo apercibimiento de desacato al tribunal por desobediencia al predicho *injunction*<sup>35</sup>.

Nótese que, dicho mecanismo legal puede incluso ser solicitado por el poseedor, aun contra el propio dueño del inmueble<sup>36</sup>. Ahora bien, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha insistido que los casos de interdicto posesorio son una acción de naturaleza sumaria, donde únicamente se discute la posesión del inmueble, sin entrarse en cuestiones relativas al título<sup>37</sup>. A esos efectos, el *injunction* se concede sin perjuicio de los derechos de los interesados en la propiedad inmueble, los cuales pueden y deben ser dilucidados en una acción ordinaria<sup>38</sup>. Por tal motivo, las sentencias que otorgan un interdicto posesorio no constituyen cosa

---

<sup>32</sup> 32 LPRa sec. 3562.

<sup>33</sup> *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, *supra*, a la pág. 968, citando a *Ramos v. Puig*, 61 DPR 83, 85 (1942).

<sup>34</sup> *Íd.*

<sup>35</sup> 32 LPRa sec. 3566.

<sup>36</sup> *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, *supra*, a las págs. 968-969.

<sup>37</sup> J.R. Vélez Torres, *Los derechos reales*, San Juan, Puerto Rico, Facultad de Derecho Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1995, T. II, pág. 133. Véase, además, *Disdier Pacheco v. García*, 101 DPR 541, 544 (1973).

<sup>38</sup> *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, *supra*, pág. 967-968.

juzgada, pues no tienen el efecto de adjudicar la titularidad del bien inmueble controvertido<sup>39</sup>.

**-D-**

En nuestra jurisdicción, los contratos son fuente de las obligaciones<sup>40</sup>. Y, “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tiene fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”<sup>41</sup>.

El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio<sup>42</sup>. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley<sup>43</sup>. Para que un contrato sea válido deben concurrir los siguientes requisitos: (1) [c]onsentimiento de los contratantes, (2) [o]bjeto cierto que sea materia del contrato y (3) [c]ausa de la obligación que se establezca<sup>44</sup>.

“En los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; [...]”<sup>45</sup>. El derecho de contratos en nuestro ordenamiento jurídico está asentado en la premisa inexorable de que no existe contrato sin causa o cuando la causa es ilícita<sup>46</sup>. En cuanto a la causa, el Artículo 1227 del Código Civil, dispone que “[l]os

---

<sup>39</sup> *Íd.*

<sup>40</sup> Art. 1042 del Código Civil 1930, 31 LPRA sec. 2992; Art. 1063 del Código Civil 2020, 31 LPRA sec. 8984.

<sup>41</sup> Art. 1044 del Código Civil 1930, 31 LPRA sec. 2994; Art. 1063 del Código Civil 2020, 31 LPRA sec. 8984.

<sup>42</sup> Art. 1206 del Código Civil 1930, 31 LPRA sec. 3371; Art. 1230 del Código Civil 2020, 31 LPRA sec. 9751.

<sup>43</sup> Art. 1210 del Código Civil 1930, 31 LPRA sec. 3375; Art. 1237 del Código Civil 2020, 31 LPRA sec. 9771.

<sup>44</sup> Arts. 1206, 1213 y 1044 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3371, 3391 y 2994; Art. 1230 del Código Civil 2020, 31 LPRA sec. 975, Art. 1233 Código Civil 2020, 31 LPRA sec.9754), *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616, 625 (2000).

<sup>45</sup> Art. 1226 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3431; Art. 275 Código Civil 2020, 31 LPRA sec. 6146.

<sup>46</sup> *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 116 DPR 172, 181 (1985).

contratos sin causa, o con causa ilícita no producen efecto alguno”<sup>47</sup>.

Los tribunales de justicia no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante contrato, cuando dicho contrato es legal y válido y no contiene vicio alguno<sup>48</sup>.

### III.

En el caso ante nos, Cultive Culture solicita la revocación de la *Sentencia* emitida el 30 de mayo de 2023, notificada el 2 de junio del 2023, por el foro primario, mediante la cual dispuso que PR Investment fue perturbada de la posesión del bien inmueble objeto de esta controversia. Cultive Culture imputa al TPI la comisión de seis errores.

Por estar estrechamente relacionados entre sí, procedemos a discutir los señalamientos de error 1 y 2 (nombrados por la parte apelante como errores A y B), de forma conjunta. En esencia, la parte apelante alega que el TPI carecía de jurisdicción para atender el interdicto posesorio debido a que la Ley Núm. 42-2017 prevalecía sobre cualquier estatuto de carácter general, por lo que sus disposiciones aplicaban de manera exclusiva en la controversia de autos. En particular, fundamenta su argumento en el Artículo 30 de la Ley Núm. 42-2017 sobre cláusula de supremacía, el cual dispone lo siguiente: “[e]n caso de que las disposiciones de esta Ley estén en conflicto con las disposiciones de cualquier otra ley estatal, las disposiciones de esta Ley prevalecerán”<sup>49</sup>. A su vez, adujo que PR Investment no demostró la existencia de circunstancias extraordinarias que ameritaran prescindir del trámite administrativo. No le asiste la razón a la parte apelante en sus planteamientos.

---

<sup>47</sup> Art. 1207 del Código Civil 1930, 31 LPRA sec. 3432; Art. 276 del Código Civil 2020, 31 LPRA secc. 6147.

<sup>48</sup> *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, 143 DPR 610, 627 (1997).

<sup>49</sup> 24 LPRA sec. 2626h.

Tras examinar el expediente y las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a la controversia ante nuestra consideración, colegimos que no existe disposición alguna en la Ley Núm. 42-2017 que designe a favor de la JRCM la jurisdicción primaria exclusiva. En el estatuto, tampoco existe una disposición clara y precisa que conceda la autoridad exclusiva a la JRCM referente a la controversia presentada por Cultive Culture. Además, nos hacemos eco de la aseveración de la JRCM respecto a que “ni la referida Ley o Reglamentos se desprende que la JRCM cuente con jurisdicción exclusiva o regule, por virtud de alguna disposición en particular, la controversia planteada por las partes ante el Tribunal de Primera Instancia”<sup>50</sup>. Por lo cual, es forzoso concluir que los señalamientos de error 1 y 2 (nombrados por la parte apelante como errores A y B) no fueron cometidos por el TPI.

En cuanto a los señalamientos de error 4, 5 y 6 (identificados por la parte apelante como D, E y F), estos versan sobre la apreciación de la prueba realizada por el TPI. Ante un señalamiento de esta naturaleza, la parte apelante estaba obligada a presentar la transcripción de la prueba oral o cualquier otro de los métodos propuestos por nuestro Reglamento<sup>51</sup> para la reproducción de la prueba oral. Sin la transcripción de la prueba oral carecemos de los elementos necesarios para descartar la apreciación realizada por el foro apelado. Todavía más, de todos los documentos que obran en el Apéndice de este recurso, no encontramos prueba alguna que nos ponga en posición de revertir la determinación dictada por el TPI. En consecuencia, y cónsono con la presunción de corrección que gozan los tribunales en nuestra jurisdicción, no nos queda más que

---

<sup>50</sup> Véase *Comparecencia Especial en torno a la resolución del 17 de julio de 2023*, a la pág. 3 inciso 11.

<sup>51</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 74(B).

determinar que los señalamientos de error 4, 5 y 6 no fueron cometidos.

Ahora bien, la única interrogante o controversia a resolver por este foro es la presentada por la parte apelante en el señalamiento de error 3 (nombrado por la parte apelante como error C). Es decir, si el interdicto posesorio concedido a favor de PR Investment fue conforme a derecho. Veamos.

El verdadero principio rector sobre la controversia ante nuestra consideración es el Artículo 724 del Código Civil de Puerto Rico 2020<sup>52</sup>, el cual dispone que “[t]odo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; si es inquietado en ella indebidamente, debe ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que la ley procesal establece”<sup>53</sup>. Entre estos, los remedios establecidos en los Artículos 690 al 695 del Código de Enjuiciamiento Civil<sup>54</sup>.

Es norma reiterada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico que la acción interdictal tiene como finalidad la protección del hecho de la posesión, sin perjuicio de los derechos de los interesados, los que pueden y deben ser dilucidados en una acción plenaria<sup>55</sup>. A su vez, nuestro más alto foro ha enfatizado que los requisitos del Artículo 691 del Código de Enjuiciamiento Civil<sup>56</sup>, no son meras formalidades, sino que por el contrario son presupuestos necesarios para lograr la protección interdictal<sup>57</sup>.

Las fechas pertinentes para determinar si PR Investment estuvo el año precedente a la presentación de la demanda en posesión real del bien en cuestión son las siguientes:

(a) el **8 de diciembre de 2021**, fecha en que PR Investment y Cultive Culture suscribieron el contrato intitulado *Contrato*

---

<sup>52</sup> 31 LPRA sec. 7862.

<sup>53</sup> *Íd.* Véase, además, *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951, 960 (2009).

<sup>54</sup> 32 LPRA secs. 3561-3566.

<sup>55</sup> *Janer v. Álvarez*, 75 DPR 37, 40 (1953).

<sup>56</sup> *Íd.*

<sup>57</sup> *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch*, *supra*, pág. 961.

*de Alquiler, Opción de Compraventa y Administración de Cultive Culture CC, Inc.;*

(b) el **10 de diciembre de 2021**, fecha en que PR Investment tomó posesión de las facilidades arrendadas por Cultive Culture;

(c) el **23 de agosto de 2022**, entiéndase **ocho (8) meses de estar PR Investment en la posesión**, fecha en que Cultive Culture tomó posesión de las facilidades arrendadas y utilizadas por PR Investment; y

(d) el **15 de marzo de 2023**, entiéndase **siete (7) meses después** de la intervención de toma de posesión de Cultive Culture, cuando PR Investment presentó ante el TPI la demanda sobre interdicto posesorio.

Así pues, al aplicar la normativa jurídica relacionada al interdicto posesorio, no coincidimos con el dictamen del TPI. El ordenamiento jurídico exige que el promovente de la acción interdictal, en este caso, PR Investment, establezca que dentro del año precedente a la presentación de la demanda estaba en posesión real del bien en cuestión<sup>58</sup>. Sin embargo, surge de la prueba ventilada en el juicio y recogido por el TPI en su Sentencia que PR Investment no cumplió con ese requisito de umbral. En consecuencia, colegimos que el foro primario incidió al otorgar el remedio interdictal a PR Investment cuando este no cumplió con los requisitos establecidos por la normativa jurídica. En realidad, lo que procedía era desestimar la acción interdictal. Por tanto, el error se cometió.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **revocamos** la *Sentencia* apelada en cuanto a la determinación de posesión del bien inmueble en controversia. En consecuencia, se deja sin efecto nuestra orden sobre paralización y se devuelve el caso al foro primario de forma que continúen allí los procedimientos, para lo cual no será necesario esperar el mandato judicial.

---

<sup>58</sup> Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3562.



En cuanto a la *Moción para Asumir Representación Legal Adicional* presentada el 14 de agosto de 2023 por la parte apelante, Cultive Culture CC, Inc., disponemos: Ha Lugar. Se acepta al Lcdo. Juan A. Ramos Ramos como representante legal de dicha parte. Se instruye a la Secretaria del Tribunal de Apelaciones y a las partes a incluir su nombre en el registro de notificaciones del recurso de epígrafe.

**Notifíquese inmediatamente.**

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