

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

JUAN RAÚL RODRÍGUEZ  
CEPERO

Apelado

v.

ÁNGEL GABRIEL GRACIANI  
CRUZ Y OTROS

Apelante

KLCE202300367

*Certiorari* acogido  
como Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Municipal de Fajardo

Caso Núm.:  
RG2023CV00025  
(Salón 206)

Sobre:  
Cobro de Dinero-  
Regla 60 y otros

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

Santiago Calderón, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de abril de 2023.

Comparece Ángel Gabriel Graciani Cruz (señor Graciani Cruz o apelante) mediante recurso de *Certiorari*<sup>1</sup> y nos solicita la revocación de la *Resolución* emitida y notificada el 10 de marzo de 2023, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo (TPI o foro primario). Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración instada por el apelante el 28 de febrero de 2023 y, en consecuencia, denegó la conversión del procedimiento sumario de desahucio a un procedimiento ordinario.

Por los fundamentos expuestos a continuación, **confirmamos** la determinación del foro primario.

---

<sup>1</sup> A pesar de ser denominado como *certiorari*, acogemos este recurso como una apelación, ya que se impugna una Sentencia Parcial. La Sentencia emitida y notificada el 10 de marzo de 2023, cumple con los requisitos de la Regla 42.4 de Procedimiento Civil, según enmendada, 32 LPRA Ap. III R. 42.4, por lo que procede tan sólo la apelación como recurso para revisarla. No obstante, el recurso conservará la identificación alfanumérica original asignada por la Secretaría del Tribunal de Apelaciones.

**I.**

El 19 de enero de 2023, el señor Juan Raúl Rodríguez Cepero (señor Rodríguez Cepero o apelado) presentó *Demanda*<sup>2</sup> sobre desahucio y cobro de dinero bajo el procedimiento sumario en contra del apelante y del señor William Torrech González (señor Torrech González). En esta, alegó que, el 2 de mayo de 2016 suscribió un contrato de arrendamiento con el apelante sobre un bien inmueble ubicado en Río Grande, Puerto Rico, por el término de un (1) año y un canon de arrendamiento de \$500.00. El apelado afirmó que, el 11 de mayo de 2022, le remitió al apelante una comunicación sobre renovación de contrato de arrendamiento, el cual se negó a firmar. Ante ello, adujo haber requerido al apelante el desalojo y entrega de la propiedad. El apelado le solicitó al TPI que ordenara el desalojo del apelante; y reclamó la suma de \$4,200.00 por concepto de deuda, \$200.00 por penalidad y la suma de \$2,000 por gastos, costas y honorarios de abogados.

En respuesta, el 1 de febrero de 2023, el apelante presentó *Contestación a la Demanda y Reconvención*<sup>3</sup>. En su contestación a la demanda, adujo que el contrato fue modificado verbalmente para ratificar el compromiso del apelado de vender la propiedad por la cantidad de \$100,000.00, con la condición de que el apelante arreglara la propiedad y se mantuviera pagando el canon mensual de \$500.00, cantidad que sería aplicada al precio de compraventa. En su reconvención, el apelante alegó que había invertido más de \$15,000.00 en arreglos extraordinarios a la propiedad. Reclamó la suma de \$25,000.00 por concepto de daños y perjuicios, más gastos y honorarios de abogado. Además, solicitó que la causa de acción se convirtiera a un procedimiento ordinario.

---

<sup>2</sup> Véase, apéndice del recurso de *Certiorari*, págs. 2-4.

<sup>3</sup> Véase, apéndice del recurso de *Certiorari*, págs. 5-9.

El 22 de febrero de 2023, el apelado presentó *Moción en Cumplimiento de Orden y Contestación a Reconvención*, mediante la cual negó la mayoría de las alegaciones y presentó sus defensas afirmativas.

Así las cosas, el 23 de febrero de 2023, el foro primario tenía pautado el juicio, no obstante, se celebró una Vista Inicial a la que ambas partes comparecieron junto a sus respectivos representantes legales. También, compareció el señor Torrech González, codemandado, por derecho propio. Compareció, además, la Sra. Emilette Vélez Ramos, Supervisora del Departamento de la Vivienda de San Juan y la Sra. Génesis Nieves Torres del Programa Asistencia para Renta. El TPI excusó la comparecencia del señor Torrech González por desistimiento voluntario del apelado y declaró No Ha Lugar la solicitud de conversión del procedimiento sumario al procedimiento ordinario presentada por el apelante. Se señaló vista de seguimiento para el 27 de abril de 2023<sup>4</sup>.

En desacuerdo, el 28 de febrero de 2023, el apelante presentó *Moción Solicitando Conversión a Pleito Ordinario, Reconsideración y Determinaciones de Hecho y Derecho Iniciales*<sup>5</sup>.

El 10 de marzo de 2023, el TPI emitió y notificó *Sentencia Parcial*<sup>6</sup> en la que declaró No Ha Lugar la reconvención y solicitud de conversión del procedimiento sumario a procedimiento ordinario presentada por el apelante. En esta misma fecha, el foro primario emitió y notificó *Resolución*<sup>7</sup> en la que declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración.

Inconforme aún, el 5 de abril de 2023, el señor Graciani Cruz acudió ante nos mediante recurso de *Certiorari* y le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

---

<sup>4</sup> Véase, apéndice del recurso de *Certiorari*, págs. 82-83.

<sup>5</sup> Véase, Entrada Núm. 19 del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC).

<sup>6</sup> Véase, Entrada Núm. 21 del SUMAC.

<sup>7</sup> Véase, apéndice del recurso de *Certiorari*, pág. 1.

PRIMER ERROR: ERRÓ EL TPI AL INTERPRETAR IRRAZONABLEMENTE QUE EXISTE UNA OBLIGACIÓN ESTRICTA DE IGNORAR DEFENSAS Y RECLAMACIONES QUE REQUIERAN ATENDERSE EN UN PLEITO ORDINARIO CUANDO SE SOMETE ANTE SU CONSIDERACIÓN UN PLEITO DE DESAHUCIO SUMARIO.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL TPI AL DENEGAR NUESTRA MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN Y SOLICITUD CONVERSIÓN A PLEITO ORDINARIO BASADO EN LA DEFENSA Y APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 728 DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL, SEGÚN ENMENDADO.

TERCER ERROR: ERRÓ EL TPI AL DENEGAR NUESTRA MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN Y SOLICITUD DE CONVERSIÓN A PLEITO ORDINARIO BASADO EN LA DEFENSA EN EQUIDAD DE ENRIQUECIMIENTO INJUSTO SEGÚN INTERPRETADO POR LA JURISPRUDENCIA.

CUARTO ERROR: ERRÓ EL TPI AL NO APLICAR LA *REGLA 43.6 DE PROCEDIMIENTO CIVIL, 32 L.P.R.A. AP. III, R. 43.6*, EL CUAL ORDENA AL TRIBUNAL APLICAR LA NORMA ESTABLECIDA AUNQUE NO LA HAYA SOLICITADO LA PARTE A FAVOR O EN CONTRA DE QUIEN APLIQUE Y LA *REGLA 1 DE LAS DE LAS REGLAS DE PROCEDIMIENTO CIVIL, 32 L.P.R.A. AP. III, R.1*, LA CUAL ES DE APLICACIÓN AL PRESENTE CASO, Y COMO BIEN DICE “ESTAS REGLAS REGIRÁN TODOS LOS PROCEDIMIENTOS DE NATURALEZA CIVIL ANTE EL TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA. SE INTERPRETARÁN DE MODO QUE GARANTICEN UNA SOLUCIÓN JUSTA, RÁPIDA Y ECONÓMICA DE TODO PROCEDIMIENTO”.

QUINTO ERRO: ERRÓ EL TPI AL DENEGAR NUESTRA MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN Y SOLICITUD CONVERSIÓN A PLEITO ORDINARIO BASADO EN LA ALEGACIÓN DE QUE LA PARTE DEMANDANTE NO SE PRESENTÓ CON LAS MANOS LIMPIAS A RECLAMAR SU DERECHO A DESAHUCIAR LA PARTE DEMANDADA.

SEXTO ERROR: ERRÓ EL TPI AL DENEGAR NUESTRA MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN Y SOLICITUD CONVERSIÓN A PLEITO ORDINARIO BASADO DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

SÉPTIMO ERROR: ERRÓ EL TPI AL DENEGAR NUESTRA MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN Y SOLICITUD CONVERSIÓN A PLEITO ORDINARIO AL DENEGAR NUESTRA RECONVENCIÓN POR EL MERO HECHO DE SER UN PLEITO DE DESAHUCIO SUMARIO SIN CONSIDERAR LA CREDIBILIDAD DE LA EVIDENCIA PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDADA.

El 20 de abril de 2023, el apelante presentó una *Moción Urgente Solicitando Paralización de los Procedimientos*, dado que hay un señalamiento de vista de seguimiento para el 27 de abril de 2023. El 21 de abril de 2023, esta Curia dictó *Resolución* en la que declaró No Ha Lugar la referida solicitud por incumplimiento con la Regla 79(E) de nuestro Reglamento<sup>8</sup>.

Por su parte, el 24 de abril de 2023, el apelado compareció mediante *Contestación a Certiorari*. En su escrito, argumentó que,

---

<sup>8</sup> 4 LPRA, Ap. XXII-B.

debido a que la propiedad en cuestión está siendo ocupada en incumplimiento de su arriendo, procede que se mantenga el procedimiento sumario de desahucio.

En esta misma fecha, el apelante presentó una segunda *Moción Urgente Solicitando la Paralización de los Procedimientos* hasta tanto este Tribunal atendiera el presente recurso.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver el asunto ante nuestra consideración.

## II.

### -A-

En lo pertinente a la controversia que nos ocupa, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que el desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria, cuya finalidad es recuperar la posesión de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente<sup>9</sup>. Este procedimiento es regulado por el Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, cuyas normas determinan el curso a seguir en las acciones de desahucio<sup>10</sup>.

El procedimiento sumario de desahucio persigue principalmente recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ella<sup>11</sup>. A modo de excepción, cuando la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon o precio convenido, es posible acumular en el mismo procedimiento judicial, una acción en cobro de dinero<sup>12</sup>. En estos casos no se admitirá otra prueba que no sea el recibo o cualquier otro documento en que conste haberse verificado el pago<sup>13</sup>.

---

<sup>9</sup> Véase, *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992); *Mora Dev. Corp. V. Sandín*, 118 DPR 733, 749 (1987); *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971); *Fernández & Hno. V. Pérez*, 79 DPR 244 (1956).

<sup>10</sup> 32 LPRA sec. 2821, *et seq.*

<sup>11</sup> *Fernández & Hno. v. Pérez*, *supra*, págs. 247-248.

<sup>12</sup> 32 LPRA sec. 2829.

<sup>13</sup> *Íd.*

En casos apropiados el demandado puede presentar otras defensas afirmativas íntimamente relacionadas con la causa del desahucio, de forma tal que el procedimiento se torne en ordinario<sup>14</sup>. Ello, en reconocimiento de que el derecho de dominio no es de atribución absoluta de su titular, y puede ceder ante intereses sociales de orden superior.

Sin embargo, la necesidad de convertir el procedimiento sumario en uno ordinario no puede ocasionar dilaciones innecesarias, por lo que **el demandado deberá establecer *prima facie* los méritos de su defensa**<sup>15</sup>. La guía en estos casos deberá ser el sano discernimiento judicial. Una vez se esgrimen las defensas pertinentes, el juzgador deberá auscultar sus méritos, los hechos específicos que se aducen y discrecionalmente ordenar la conversión del procedimiento al juicio ordinario<sup>16</sup>.

En *Fernández & Hno. v. Pérez, supra*, el Tribunal Supremo resolvió expresamente lo siguiente:

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 que se ha creado: la recuperación de la posesión material en los casos determinados por la ley. De ahí que el tratamiento de todos los demás derechos y cuestiones accesorias o colaterales sólo corresponde a la acción ordinaria y que el único pronunciamiento en la sentencia de desahucio es si procede o no ordenar el desalojo. Por tanto, en el juicio del desahucio no cabe ventilar ni resolver reclamaciones en cobro de dinero que el arrendatario alegue tener contra el desahuciante bien sea por concepto de las reparaciones hechas durante el término del contrato o por cualesquiera otros conceptos. En verdad, **el trámite sumario del desahucio hace inadmisibles cualquier reconvencción o contrademanda por parte del desahuciado**<sup>17</sup>. (Énfasis nuestro).

**-B-**

Reconocemos que los Tribunales de Primera Instancia tienen una gran discreción en el manejo de los procedimientos celebrados

<sup>14</sup> Véase, *Mora Dev. Corp. v. Sandín, supra*, págs. 747-748; *Jiménez v. Reyes*, 146 DPR 657 (1998); *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz, supra*, a la pág. 245.

<sup>15</sup> *Mora Dev. Corp. v. Sandín, supra*, a la pág. 750; *Marín v. Montijo*, 109 DPR 268 (1979); *Brunet v. Corte*, 45 DPR 901 (1933).

<sup>16</sup> *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz, supra*, a las págs. 245-246.

<sup>17</sup> *Fernández & Hno. v. Pérez, supra*, a las págs. 247-248.

en sus salas. En su misión de hacer justicia, la discreción es el más poderoso instrumento reservado a los jueces<sup>18</sup>. En el ámbito del desempeño judicial, la discreción no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho; ciertamente, esto constituiría un abuso de discreción. La discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera<sup>19</sup>. Tal conclusión justiciera deberá estar avalada por el convencimiento del juzgador de que la decisión tomada se sostiene en el estado de derecho aplicable a la cuestión planteada. Ese ejercicio constituye "la razonabilidad" de la sana discreción judicial<sup>20</sup>.

En el contexto de esa doctrina, debemos tener presente el alcance de nuestro rol como foro apelativo al intervenir precisamente con la discreción judicial. Es norma reiterada que este foro no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Instancia, salvo en caso de "un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con perjuicio 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"<sup>21</sup>.

### III.

Por estar estrechamente relacionados entre sí, discutiremos de forma conjunta los señalamientos de error presentados por el apelante. En su recurso, señala, en síntesis, que erró el TPI al denegar su solicitud de conversión del procedimiento sumario de desahucio a un procedimiento ordinario. Así pues, debemos determinar si actuó correctamente el TPI al no ordenar la conversión del procedimiento de desahucio sumario a uno ordinario.

---

<sup>18</sup> *Banco Metropolitano v. Berríos*, 110 DPR 721, 725 (1981).

<sup>19</sup> *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 657-658 (1997).

<sup>20</sup> *Negrón v. Srio. De Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

<sup>21</sup> *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

El 10 de marzo de 2023, el TPI emitió y notificó *Sentencia Parcial* en la que determinó lo siguiente:

En cuanto a la reconvencción presentada, destacamos que el desahucio es un procedimiento sumario para reivindicar la posesión y el disfrute de un inmueble. Éste debe mantener su naturaleza sumaria, por lo que, su **conversión a un procedimiento ordinario descansa en la sana discreción del tribunal de instancia**. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226,241 (1992).

La única función del desahucio es recuperar la posesión de hecho de un inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la ostenta sin pagar canon alguno. *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318 (1971); *Martínez Santiago v. Dalmau Andrades* 93 DPR 191, 193 (1966)<sup>22</sup>. (Énfasis nuestro).

Destacamos que constituye norma reiterada que el TPI tiene discreción, de acuerdo con los hechos específicos de cada caso, para “ordenar la conversión del procedimiento [de desahucio sumario] al juicio ordinario”<sup>23</sup>. Ciertamente, de ordinario, las determinaciones discrecionales del foro primario, relacionadas con el manejo del caso merecen nuestra deferencia, a menos que se demuestre que la determinación tomada por el foro primario fue irrazonable, abusó de su discreción o incurrió en un menoscabo a la justicia.

Tras examinar el recurso presentado por el apelante y los documentos que obran en el expediente, no encontramos razón alguna para intervenir con la discreción del TPI y desvirtuar el carácter sumario del procedimiento. Asimismo, concluimos que no medió arbitrariedad o error, ni abuso de discreción del TPI en su determinación de denegar convertir el trámite sumario a uno ordinario. Por consiguiente, no tenemos fundamento alguno para intervenir con el manejo del caso por parte del foro recurrido.

#### IV.

Por los fundamentos previamente expuestos, **confirmamos** la determinación del foro primario.

<sup>22</sup> Véase, Entrada Núm. 21 del SUMAC, pág. 2.

<sup>23</sup> *Turabo LTD. Partnership v. Velardo Ortiz, supra*, a la pág. 246 (1992).



En cuanto a la segunda *Moción Urgente Solicitando la Paralización de los Procedimientos*, disponemos: **No Ha Lugar.**

**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