

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

CARMEN I. JALFÓN PÉREZ Demandante-Recurrido v. SANDRA ENID VÉLEZ VÁZQUEZ Demandada-Peticionaria	KLCE202301009	<i>CERTIORARI</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Cabo Rojo Civil núm.: CB2021CV00487 (206) Sobre: Desahucio Falta de Pago
---	---------------	---

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

Rivera Torres, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de septiembre de 2023.

Comparece ante este tribunal apelativo, la Sra. Sandra Enid Vélez Vázquez (la señora Vélez Vázquez o la peticionaria) mediante la *Petición de Certiorari* de epígrafe solicitándonos que revoquemos la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Cabo Rojo (el TPI), el 7 de septiembre de 2023, notificada el mismo día. Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró que el caso sería atendido por la vía sumaria.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

I.

El 15 de octubre de 2021, el Sr. Luis M. Ayala Del Valle (el señor Ayala Del Valle o el demandante recurrido) presentó una *Demanda* de Desahucio y Cobro de Dinero bajo el procedimiento sumario establecido en el Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA 2824.¹ En síntesis, alegó ser dueño de un local comercial conocido

¹ El señor Ayala Del Valle fue sustituido, ante su fallecimiento, por su esposa la Sra. Carmen I. Jalfón Pérez (la señora Jalfón Pérez o la recurrida). Véase,

como el restaurant La Casona. Adujo que la peticionaria incumplió el contrato de arrendamiento y que se ha rehusado a abandonar el local. Además, indicó que esta le adeuda \$44,200 de cánones vencidos.

El 15 de noviembre de 2021, la señora Vélez Vázquez contestó la demanda negando los hechos esenciales. Indicó que el señor Ayala Del Valle no es el dueño del local por estar ubicado en un bien de dominio público. El 18 de noviembre siguiente, llamado el caso para la celebración del juicio en su fondo, las representaciones legales de las partes presentaron varios argumentos y luego de escuchados el TPI convirtió el procedimiento a uno ordinario.²

Luego de varios trámites procesales, el 23 de marzo de 2023 el TPI dictó una *Resolución* declarando *No Ha Lugar* a la solicitud de sentencia sumaria que presentara el demandante-recurrido. En el referido dictamen se consignaron siete (7) determinaciones de hechos, entre ellas que “[e]l demandante es el dueño titular del local objeto del contrato y de la presente acción, conocido como La Casona.”³ Oportunamente, la peticionaria solicitó la reconsideración del dictamen. El 21 de agosto de 2023, notificada al día siguiente, el foro recurrido dictó una *Resolución y Orden* en la cual atendió varios asuntos, entre ellos, declaró *No Ha Lugar* a la solicitud de reconsideración. Además, señaló el juicio en su fondo para el 28 de septiembre de 2023 a las 1:30 pm por videoconferencia.⁴

El 28 de agosto, el foro recurrido emitió una *Resolución* en la cual atendió varios asuntos y consignó que en el expediente judicial no había una determinación expresa del tribunal que acreditase la conversión del procedimiento de sumario a ordinario.⁵ El 1 de

Resolución y Orden del 28 de agosto de 2023 en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC), Entrada Núm. 163.

² Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 19 y 20.

³ Véase, SUMAC Entrada Núm. 126.

⁴ Véase, SUMAC Entrada Núm. 142.

⁵ Véase, SUMAC Entrada Núm. 164.

septiembre, la peticionaria presentó una *Urgente Moción Aclaratoria* en la cual informó que, de la Minuta del 28 de noviembre de 2021, atendida por la jueza que en ese entonces atendía los procesos, convirtió el procedimiento en uno ordinario.⁶ De igual manera, solicitó la reconsideración de la referida *Resolución*.⁷

El 7 de septiembre de 2023, el foro *a quo* emitió varios dictámenes, entre ellos, declaró *No Ha Lugar* a la solicitud de reconsideración y dictó la *Resolución* aquí recurrida consignando lo siguiente:

El Tribunal se reconsidera, y ante las determinaciones de hechos ya expresadas en la Resolución emitida por la Hon. Mónica Alpi el 23 de marzo de 2023, **se atenderá el caso por vía sumaria dispuesta para los casos de desahucio**. En este caso no hay controversia de titularidad. (Énfasis en el original)

Inconforme con la determinación, la peticionaria acude ante este foro apelativo imputándole al TPI haber incurrido en los siguientes errores:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA SALA DE CABO ROJO POR VOZ DE LA HONORABLE ISABEL PADILLA ZAPATA, JUEZ, AL DETERMINAR QUE EL PROCESO DE DESAHUCIO EN ESTE CASO ES UNO DE CARÁCTER SUMARIO YA ESTABLECIDO CON ANTERIORIDAD EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2021, MEDIANTE RESOLUCIÓN, Y NO PERMITIR DESCUBRIMIENTO DE PRUEBA DE LA SEÑORA CARMEN I. [J]ALFÓN PÉREZ, QUIEN SUSTITUYÓ AL DEMANDANTE ANTES SU FALLECIMIENTO.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA SALA DE CABO ROJO HONORABLE ISABEL PADILLA ZAPATA, AL DETERMINAR QUE LA FALTA DE TITULARIDAD, DERECHO DE POSESIÓN, USUFRUCTO, CONCESIÓN PARA OCUPAR, USAR Y APROVECHAR BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRES, NO ES UN ELEMENTO ESENCIAL PARA QUE PROCEDA UNA ACCIÓN DE DESAHUCIO ACTUANDO CON [PREJUICIO] PASIÓN Y PARCIALIDAD.

Evaluado el auto de *certiorari* y, a tenor con la determinación arribada, prescindimos de la comparecencia de la

⁶ Véase, SUMAC Entrada Núm. 168.

⁷ Véase, SUMAC Entrada Núm. 169.

parte recurrida, según nos faculta la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA, Ap. XXII-B, R. 7(B)(5).

II.

El *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163, 174 (2020); *IG Builders et. al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Los tribunales apelativos tenemos la facultad para expedir un *certiorari* de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. *Negrón v. Srio de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001). Esta discreción se define como “el poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción”. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Asimismo, discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justa. *Íd.*, a la pág. 335. Ahora bien, la aludida discreción que tiene este foro apelativo para atender un *certiorari* no es absoluta. *Íd.* Esto, ya que no tenemos autoridad para actuar de una forma u otra, con abstracción total al resto del derecho, pues ello constituiría abuso de discreción. *Íd.* Así, “el adecuado ejercicio de la discreción judicial está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. *Íd.*

La Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, establece los asuntos aptos para que revisemos resoluciones interlocutorias. La referida regla dispone que:

[e]l recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciaros,

anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

Por otro lado, la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, enmarca los criterios que debe evaluar este tribunal al expedir un auto de *certiorari*. La aludida norma establece lo siguiente:

[e]l tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

(B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

(C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

(D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Ninguno de estos criterios es determinante por sí solo para el ejercicio de jurisdicción, y tampoco constituyen una lista exhaustiva. *García v. Padró, supra*, a la pág. 335, nota al calce núm. 15 citando a H. Sánchez Martínez, *Derecho Procesal Apelativo*, Hato Rey, Lexis-Nexis de Puerto Rico, 2001, a la pág. 560. La norma vigente es que un tribunal apelativo solo intervendrá con las determinaciones discrecionales del Tribunal de Primera Instancia cuando este haya incurrido en arbitrariedad, craso abuso de discreción o en un error en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Pueblo v. Rivera*

Santiago, 176 DPR 559, 581 (2009); *Rivera y otros v. Bco Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

III.

Según reseñamos, todo recurso de *certiorari* presentado ante este foro intermedio deberá ser examinado primeramente al palio de la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*. De una lectura de la referida norma surge que nuestro ordenamiento jurídico procesal no nos confiere autoridad para expedir un recurso de *certiorari* y revisar el dictamen recurrido relacionado **con la conversión del presente caso a un procedimiento sumario**.⁸ Tampoco nos encontramos ante un caso de alto interés público, ni ante una situación donde esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

Por otra parte, aún cuando se concluyera que la Regla 52.1, *supra*, nos permite evaluar la petición de referencia, de conformidad con los criterios de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, igualmente declinaríamos de intervenir con lo actuado por el TPI. Esto debido a que, examinado detenidamente el presente recurso a la luz de los criterios dispuestos en esta disposición reglamentaria, colegimos que no se encuentran presentes ninguno de estos.

Aunque la señora Vélez Vázquez alegó que el TPI erró al reconsiderarse y convertir el caso nuevamente a uno sumario, dicho reclamo es contrario a la naturaleza del litigio. Como surge del trámite procesal antes reseñado, tuvimos que acudir al expediente electrónico (SUMAC) para auscultar nuestra jurisdicción y comprender la etapa procesal en la cual se encuentra el caso, ya que este lleva casi dos (2) años pendiente de adjudicación. Recordamos que la Regla 34 de nuestro Reglamento dispone que las partes, deben incluir en el Apéndice “[c]ualquier otro documento que forme

⁸ Estimamos importante destacar que la peticionaria no recurre de la *Resolución* dictada el 23 de marzo de 2023.

parte del expediente original en el Tribunal de Primera Instancia y que pueda ser útil al Tribunal de Apelaciones a los fines de resolver la controversia.” 34 LPRA Ap. XXII-B, R. 34 (E). En este particular resulta menester advertir que, de los documentos examinados, surge del trámite procesal que la *Demanda* fue instada al amparo del **procedimiento sumario** y el dictamen consignado en la Minuta del 18 de noviembre de 2021, a nuestro entender, resulta ser uno contradictorio con lo resuelto por la misma jueza, posteriormente, en la Resolución emitida el 23 de marzo de 2023. No olvidemos que, en esta última, el TPI esbozó como hechos incontrovertidos que la parte recurrida es el dueño titular del local y que la peticionaria lo ocupa en carácter de arrendataria. Aún más, se estableció como otro hecho que no estaba en controversia que el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales “tácitamente reconoció al demandante como titular del local comercial y a la demandada como la arrendataria.”⁹

Así pues, tomando en consideración lo anterior, no entendemos que el foro primario hubiese actuado con prejuicio, parcialidad, en craso abuso de su discreción o que se hubiese equivocado en la interpretación de cualquier norma procesal o sustantiva de derecho.¹⁰ Más aún, encontramos que nuestra intervención, en esta etapa, podría causar un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable de los procedimientos, ya que el juicio está señalado para el **28 de septiembre de 2023**.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

⁹ Esta Resolución no fue objeto de revisión ante este foro intermedio.

¹⁰ Precisa resaltar que la peticionaria incluyó como parte de los errores y su escueta discusión, asuntos que no fueron resueltos por el foro primario. Más bien, nos parecen que impugnan lo determinado por el TPI en la Resolución del 23 de marzo de 2023, por lo que resultan ser planteamientos tardíos.

Notifíquese inmediatamente.

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

La jueza Rivera Pérez disiente mediante opinión escrita.

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

<p>CARMEN I. JALFÓN PÉREZ</p> <p>Demandante-Recurrido</p> <p>v.</p> <p>SANDRA ENID VÉLEZ VÁZQUEZ</p> <p>Demandada-Peticionaria</p>	<p>KLCE202301009</p>	<p><i>CERTIORARI</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Cabo Rojo</p> <p>Civil núm.: CB2021CV00487 (206)</p> <p>Sobre: Desahucio Falta de Pago</p>
--	----------------------	--

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

VOTO DISIDENTE DE LA JUEZA RIVERA PÉREZ

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de septiembre de 2023.

Disiento con respeto de la opinión mayoritaria. A nuestro juicio, el TPI erró al ordenar la conversión del proceso ordinario de desahucio a uno sumario en la etapa procesal en la cual se encuentra el litigio.

De un examen del expediente del caso, surge que, el 18 de noviembre de 2021, durante un señalamiento de juicio de desahucio, el TPI, por voz de la Hon. Mónica Alpi Figueroa, ordenó en corte abierta la conversión del proceso sumario a uno ordinario.¹¹ Convertido el procedimiento al trámite ordinario, se autorizó a que la Sra. Vélez Vázquez enmendara su contestación a la demanda¹² e incluyera otras defensas y una reconvencción, lo que supuso un proceso de descubrimiento de prueba.¹³ En medio de ello, el 3 de agosto de 2022, el Sr. Ayala Del Valle presentó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*. Por su parte, el 9 de agosto de 2022,

¹¹ Véase, *Minuta* de vista sobre *Juicio en su Fondo* celebrada el 18 de noviembre de 2021. Apéndice del *Certiorari*, págs. 19-20. La *Minuta* que reseña lo acontecido durante esta vista fue notificada a las partes.

¹² Véase, la *Resolución* emitida y notificada el 30 de noviembre de 2021. Entrada Núm. 19 del expediente digital del Caso Núm. CB2021CV00487 en SUMAC.

¹³ Véase, *Contestación Enmendada a la Demanda* presentada el 2 de diciembre de 2021. Apéndice del *Certiorari*, págs. 21-23. Véase, además, a modo de ejemplo, *Moción Urgente Solicitando Relevo de Sentencia*, donde, entre otras cosas, el Sr. Ayala Del Valle le informa al tribunal que las partes están “en el proceso de descubrimiento de prueba”. Entrada Núm. 46 del expediente digital del Caso Núm. CB2021CV00487 en SUMAC.

la Sra. Vélez Vázquez presentó una *Moción en Oposición a que se Dicte Sentencia Sumaria y en Solicitud de Desestimación de la Demanda*. En atención a estas mociones, el 23 de marzo de 2023, el TPI emitió y notificó una *Resolución* declarándolas No Ha Lugar. Además, a base de la prueba presentada, el TPI determinó, entre otras cosas, que el Sr. Ayala Del Valle era el titular del inmueble objeto del presente caso.¹⁴

Además, a modo de ejemplo, en este caso las partes presentaron un *Informe sobre Conferencia con Antelación al Juicio*; se celebró la correspondiente vista de *Conferencia con Antelación al Juicio*; se presentó una *Moción de Reconsideración de la Resolución* de 23 de marzo de 2023, en la que se solicitó que se reconsideraran las determinaciones de hechos formuladas en dicho dictamen; se reseñó en varias ocasiones la fecha para el juicio; y entre otros trámites procesales.¹⁵ Cabe resaltar, que surge del *Informe sobre Conferencia con Antelación al Juicio*, que la parte demandada identificó, como las controversias del caso, las siguientes:

“CONTROVERSIA según parte Demandada:

Determinar, si el demandante tiene un derecho a desahuciar, por no ser propietario o titular, determinar los cambios constantes o novaciones al primer contrato del 18 de febrero de 2011, convirtieron su reclamación en cobro de dinero no líquida, no vencida y no exigible,

¹⁴ Véase, Entradas Núm. 50, 60 y 126 del expediente digital del Caso Núm. CB2021CV00487 en SUMAC. Cabe mencionar que, inconforme con dicha determinación de hecho relacionada a la titularidad del inmueble, la Sra. Vélez Vázquez presentó, en esa misma fecha en que se emitió la resolución, una *Urgente Moción al Expediente y Paralización de Juicio*, en la que expresó lo siguiente:

“1. La parte demandada recibió durante día de hoy 23 de marzo de 2023, una Resolución emitida, donde se declara NO HA LUGAR todos los escritos sometidos por las partes, pero se llegan a unas determinaciones de hechos que nos preocupan grandemente y que pretendemos revisar ante Tribunal de Apelaciones.

2. Ante dicha Resolución sería fútil entrar a ver el juicio en este caso, dado que muy respetuosamente el Tribunal ha prejuzgado el caso llegando a unas determinaciones de hechos erradas.

3. Pedimos de forma expedita y urgente que se paralice el juicio, y se convierta el señalamiento en uno de estatus y se nos permita comparecer por video conferencia a todas las partes. Véase, Entrada Núm. 127 del expediente digital del Caso Núm. CB2021CV00487 en SUMAC.

¹⁵ Véase, Entrada Núm. 112 del expediente digital del Caso Núm. CB2021CV00487 en SUMAC, pág. 4.

el contrato original del 18 de febrero de 2011 es nulo, Determinar, que la acción de desahucio no procede.”¹⁶

Es decir, tanto las partes, como el tribunal, hicieron uso de mecanismos incompatibles con el proceso sumario de desahucio a largo de este trámite procesal de dos (2) años que ha conllevado este caso para que, finalmente, el TPI, por voz de la Hon. Isabel Padilla Zapata, emitiera los dictámenes que reseñaremos.

En el primer dictamen de 21 de agosto de 2023, notificado el 22 de agosto de 2023, el TPI emitió una *Resolución y Orden*, por voz de la Hon. Isabel Padilla Zapata, mediante la cual, entre otras cosas, dispuso lo siguiente:

“Surge de la Minuta de la vista del 15 de septiembre de 2022 que la parte demandada informó al Tribunal haber presentado una reconvención. Sin embargo, no encontramos en el expediente tal escrito. De igual modo es completamente improcedente el [sic.] derecho la presentación de una reconvención. Nótese que el trámite sumario del desahucio hace inadmisibles la reconvención o contrademanda alguna por parte del demandado. *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 D.P.R. 244 (1956).

[...]

Se señala Juicio en su Fondo para el 28 de septiembre de 2023 a la 1:30pm por videoconferencia. Las partes deberán subir a SUMAC la prueba que utilizarán cinco (5) días antes de la vista. Ese día solo se atenderá las controversias pendientes que no fueron resueltas por la Resolución del 23 de marzo de 2023. Entiéndase, la cuantía reclamada por la demandante como deuda por cánones de arrendamiento, los alegados créditos reclamados por la parte demandada y si procede o no el desahucio de la parte demandada de la propiedad en controversia.”¹⁷

Así también, el 22 de agosto de 2023, notificada el 22 de agosto de 2023, el TPI emitió una *Resolución*, mediante la cual dispuso lo siguiente:

“[...] No ha lugar a la reconvención presentada. La misma es inadmisibles en los casos de desahucio. *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 D.P.R. 244 (1956).”¹⁸

¹⁶ Véase, Entradas Núm. 94, 103, 112, 122, del expediente digital del Caso Núm. CB2021CV00487 en SUMAC.

¹⁷ Véase, Entrada Núm. 142 del expediente digital del Caso Núm. CB2021CV00487 en SUMAC, pág. 1 y 3.

¹⁸ Véase, Entrada Núm. 153 del expediente digital del Caso Núm. CB2021CV00487 en SUMAC. Véase, además, las entradas Núm. 156, 159.

El 28 de agosto de 2023, notificada el 29 de agosto de 2023, el TPI emitió una *Resolución* en la que dispuso lo siguiente:

“Examinada la "Urgente Moción" radicada por la parte demandada y la Réplica presentada por la parte demandante, **el Tribunal se reitera en la Resolución y Orden emitida el 21 de agosto de 2023 y notificada a las partes el 22 de agosto de 2023. El Tribunal ya resolvió con esa determinación** la Reconsideración presentada por la demandada en torno a la Resolución emitida el 23 de marzo de 2023 por la Hon. Juez Mónica Alpi. Refiérase a la Regla 47 de las de Procedimiento Civil vigentes, según enmendadas.

En cuanto a las determinaciones de hecho llevadas a cabo en la Resolución del 23 de marzo de 2023, refiérase a la Regla 36.4 de las de Procedimiento Civil.

No existe determinación expresa del Tribunal donde se acredite en el expediente la conversión del procedimiento de sumario a ordinario. **Este es un procedimiento sumario donde únicamente se trata de recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ella.** De Renovación Urbana Vivienda v. Román, 100 D.P.R. 318, 1971 PR Sup. LEXIS 195 (P.R. 1971).

Además, se atenderá la reclamación de cobro de dinero por los cánones de renta adeudados y reclamados en la demanda.”¹⁹

En esa misma fecha, el TPI dictó y notificó *Sentencia Parcial* desestimando la reconvencción, que en reiteradas ocasiones había expresado no obraba en el expediente judicial, basado en que era una acción incompatible con el proceso sumario de desahucio.²⁰

Finalmente, el 7 de septiembre de 2023, el TPI emitió y notificó la *Resolución* recurrida, mediante la cual dispuso lo siguiente:

“El Tribunal se reconsidera, y ante las determinaciones de hecho ya expresadas en la Resolución emitida por la Hon. Mónica Alpi el 23 de marzo de 2023, **se atenderá el caso por la vía sumaria dispuesta para los casos de desahucio.** En este caso no hay controversia de titularidad.”

Expuestos los hechos fácticos pertinentes al análisis de la controversia es importante exponer la norma jurídica aplicable a estos casos. Como es conocido, la acción de desahucio es el

¹⁹ Véase, Entrada Núm. 164 del expediente digital del Caso Núm. CB2021CV00487 en SUMAC.

²⁰ Véase, Entrada Núm. 166 del expediente digital del Caso Núm. CB2021CV00487 en SUMAC.

procedimiento que puede llevar una persona propietaria de algún bien inmueble para recuperar la posesión de hecho. El trámite de desahucio de nuestro ordenamiento está reglamentado en los Artículos 620 al 634 de la Ley de Procedimientos Legales Especiales, contenida en el Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838.

Como norma general, la causa de acción de desahucio se tramita de forma sumaria, pues se reconoce que el Estado tiene el interés de atender con agilidad el reclamo de una persona dueña de un inmueble que ha sido impedida de ejercer su derecho a poseer y disfrutar de su propiedad. *Payano v. SLG Cruz-Pagán*, 209 DPR 876 (2022); *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5 (2016); *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226 (1992); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 752-753, (1987). Como corolario de lo anterior, el Artículo 627 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, dispone que los desahucios basados en falta de pago solo permiten que la parte demandada presente prueba de que pagó los cánones adeudados.

No obstante, el Tribunal Supremo ha reconocido que las partes demandadas tienen la facultad de presentar defensas afirmativas con el fin de convertir el procedimiento en uno ordinario. *Payano v. SLG Cruz-Pagán*, *supra*; *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, *supra*. En vista de que lo único que se intenta recobrar mediante la referida acción sumaria es la posesión del inmueble, en reiteradas ocasiones se ha establecido que los conflictos de título no pueden dilucidarse en un procedimiento de desahucio. *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318 (1971); *Negrón v. Corujo*, 67 DPR 398 (1947); *Escudero v. Mulero*, 63 DPR 574 (1944). En esos casos, la controversia debe dilucidarse mediante un juicio ordinario. *Lemar S.E. v. Vargas Rosado*, 130 DPR 203 (1992).

En virtud de lo anterior, los foros judiciales gozan de discreción para convertir el procedimiento de desahucio en uno ordinario, prorrogar términos, posponer señalamientos y permitir enmiendas a las alegaciones. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, supra.

Luego de un análisis del tracto procesal del presente caso, el cual se ha extendido por un año y once meses, y de la normativa expuesta, entendemos que, habiéndose permitido la concurrencia de otras causas de acción o defensas relacionadas con la acción de desahucio, procedía que el procedimiento se continuara tramitando como uno ordinario como correctamente había ordenado el foro primario desde un inicio. De esta forma, la reclamación estaría sujeta a las reglas de la litigación civil ordinaria, excluyendo la legislación especial que reglamenta el desahucio sumario y sus restringidos plazos y condiciones.

De ordinario, las determinaciones discrecionales del foro primario relacionadas con el manejo del caso merecen nuestra deferencia. No obstante, entendemos que la determinación tomada por el foro primario en el presente caso fue conforme a derecho. Así, evaluadas las disposiciones de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, supra, y la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, supra, concluimos que el caso ameritaba nuestra intervención, y que la etapa procesal en que se encuentra el caso era la idónea y evitaría un perjuicio sustancial a los derechos de las partes litigantes.

Por todo lo cual, disiento respetuosamente de la mayoría. Este Tribunal de Apelaciones debió expedir el recurso de *certiorari* presentado por la Sra. Vélez Vázquez, dejar sin efecto la *Resolución* recurrida y ordenar la continuación del trámite del caso de autos por la vía ordinaria.

Camille Rivera Pérez
Jueza de Apelaciones

