

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL de SAN JUAN - FAJARDO
PANEL IV

GLORIA PÉREZ MAURY Apelada v. CRUZ M. DELGADO Apelante	KLAN201601719	APELACION procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan
GLORIA PÉREZ MAURY Apelada v. MARÍA NIEVES DELGADO Apelante	Consolidado con KLAN201601720	Civil Núm.: K PE 2016-2234 K PE 2016-2235 Desahucio en Precario

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Rivera Marchand y el Juez Sánchez Ramos. La Jueza Jiménez Velázquez no interviene.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de enero de 2017.

Comparece mediante el recurso KLAN201601719, Cruz M. Delgado (Delgado-apelante) y nos solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida el 3 de noviembre de 2016, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan. Mediante dicho dictamen, el tribunal *a quo* declaró Ha Lugar la demanda de desahucio entablada por la señora Gloria Pérez Maury (Pérez-apelada). A su vez, comparece María Nieves Delgado (Nieves-apelante) mediante el recurso KLAN201601720, a través del cual nos hacen la misma petición con respecto a una *Sentencia* emitida en la misma fecha por el foro primario. Evaluados los recursos apelativos de las

partes, decidimos consolidarlos de conformidad a la Regla 80.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 80.1.¹

Por los fundamentos que expresamos a continuación, resolvemos confirmar las *Sentencia[s]* apeladas.

I.

El 12 de agosto de 2016, la señora Pérez presentó una demanda de desahucio en contra de las apelantes Delgado y Nieves, respectivamente. Según los hechos de la demanda, el 18 de febrero de 2015, la apelada otorgó sendos *Contrato[s] de Arrendamiento para Realajo en Mercado Privado* con la Administración de Vivienda Pública (AVP), por conducto de SP Management Corp.², administrador del residencial Las Gladiolas I y II. Dicho contrato disponía para el realajo temporal de los residentes de vivienda pública en el mercado privado durante la rehabilitación del residencial público. En virtud de dicho contrato, la apelante Delgado pasó a ocupar el inmueble localizado en el Condominio Hato Rey Centro, Apto. U-102 en el Municipio de San Juan, propiedad de la apelada. Sin embargo, el referido contrato venció el 5 de julio de 2016, sin que la AVP renovara el mismo. Alegó la señora Pérez, que a partir de entonces la apelante continua ocupando la propiedad sin contrato y sin pagar canon de arrendamiento alguno.

De igual forma, la apelante Nieves ocupó el inmueble localizado en el Condominio Golden Court I, Apto. N-3 en el Municipio de San Juan, propiedad de la apelada. En su caso, el contrato suscrito con la AVP venció el 31 de mayo de 2016, sin que

¹ En las sentencias apeladas, el TPI consignó que las apelantes eran de probada insolvencia económica, por lo que están exentas de la prestación de fianza.

² Los contratos fueron otorgados originalmente por A&M Contract, Inc. en representación de la AVP, como administrador del Residencial Las Gladiolas I y II. Sin embargo, a partir del 1 de noviembre de 2015, SP Management pasó a ser el nuevo administrador del residencial.

fuera renovado. Desde entonces la apelante continúa ocupando la propiedad sin contrato y sin pagar canon de arrendamiento alguno.

El 25 de agosto de 2016, junto a la contestación de la demanda y la presentación de una demanda contra terceros³, las apelantes presentaron por separado una moción solicitando la desestimación del pleito o en la alternativa, la conversión del pleito a uno ordinario. Alegaron que el 13 de julio de 2016, SP Management notificó la intención de cancelar el contrato de arrendamiento en vivienda pública de las apelantes. Inconformes con la notificación, éstas solicitaron la celebración de una vista. La vista de la señora Delgado fue celebrada el 28 de julio de 2016; resolviéndose el 3 de agosto, que su contrato quedaría cancelado de no realojarse en la Egida La Comunidad del Retiro en un plazo de 20 días. Transcurrido el término sin que la señora Delgado se realojara, quedó cancelado el contrato. Inconforme con la determinación de la AVP, la señora Delgado presentó el 23 de agosto de 2016 ante este foro apelativo el recurso de revisión administrativa KLRA2016-01052, *Cruz M. Delgado v. SP Management, Corp.*; el cual se encuentra pendiente de adjudicación.

En cuanto a la señora Nieves, la vista se celebró el 20 de julio de 2016; resolviéndose el 28 de julio, que el contrato de arrendamiento en vivienda pública de la apelante quedó cancelado. Inconforme, el 3 de octubre de 2016, la señora Nieves presentó el recurso de revisión administrativa KLRA2016-01037, *María Nieves Delgado v. SP Management Corp.*; el cual se encuentra pendiente de adjudicación.

³ La demanda contra tercero presentada por las apelantes en sus respectivos casos, fue desestimada mediante *Orden* de 20 de octubre de 2016. Véase, Anejo XII del recurso KLAN2016-01719, pág. 107; Anejo XII del recurso KLAN2016-01720, pág. 115.

Por ende, alegaron las apelantes que el TPI carece de jurisdicción, toda vez que debe culminar el proceso administrativo antes de acudir al tribunal solicitando el desahucio de las apelantes. Ello, a tenor con la Sección 18.2.2 del Reglamento 8624 de 31 de agosto de 2015, conocido como *Reglamento sobre las Políticas de Admisión y Ocupación en los Residenciales Públicos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* (Reglamento). Además, alegaron que la AVP y SP Management, como agente administrador, son parte indispensable, puesto que son la parte contratante responsable del pago del canon de arrendamiento a la señora Pérez. En la alternativa, solicitaron al tribunal *a quo* que convirtiera el pleito en uno de naturaleza ordinaria, toda vez que han adquirido un derecho propietario en calidad de residentes de vivienda pública.

En ambos casos, la apelada se opuso a las solicitudes de desestimación el 9 de septiembre de 2016.

Sometido el asunto, el TPI emitió el 20 de octubre de 2016, una *Resolución* declarando no ha lugar la solicitud de desestimación. Concluyó que el tribunal tenía jurisdicción, toda vez que el procedimiento administrativo ante la AVP trata sobre la cancelación del contrato de arrendamiento bajo vivienda pública impugnado por las apelantes, el cual no vincula a la apelada. Por lo cual, sostuvo que ello no impide que la señora Pérez presente una causa de acción por desahucio en aras de recobrar un bien inmueble que le pertenece. Además, determinó que ni la AVP, ni SP Management, son partes indispensables.⁴

Posteriormente, el 3 de noviembre de 2016, el mismo día de la celebración de la vista de desahucio, el TPI emitió en ambos

⁴ Anejo XI del recurso KLAN2016-01719, págs. 100-106; Anejo XI del recurso KLAN2016-01720, págs. 107-114.

casos la *Sentencia* de la cual se recurre. Declaró ha lugar la demanda y ordenó el lanzamiento de las apelantes.⁵

Inconforme con la determinación del foro sentenciador, el 22 de septiembre de 2015, la señora Delgado presentó el recurso de apelación KLAN201601719 y la señora Nieves el KLAN201601720. En síntesis, presentaron los mismos argumentos esbozados en su moción de desestimación ante el TPI. Señalaron la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO DESESTIMAR LA ACCIÓN DE DESAHUCIO EN EL CASO DE EPÍGRAFE O EN LA ALTERNATIVA, ERRÓ EL TRIBUNAL AL NO PARALIZAR LA ACCIÓN DE DESAHUCIO HASTA QUE CONCLUYA EL PROCESO ADMINISTRATIVO.

EN LA ALTERNATIVA, ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO CONVERTIR EL PROCEDIMIENTO A UNO ORDINARIO Y TRAER AL PELITO A LA ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA Y A SP MANAGEMENT DADA LA COMPLEJIDAD Y EL ALTO NIVEL DE INTERÉS PÚBLICO DEL CASO.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO CELEBRAR UNA VISTA EN EL CASO DE EPÍGRAFE. PROCEDÍA QUE SI DECLARABA SIN LUGAR LA SOLICITUD DE DESESTIMACIÓN, PARALIZACIÓN O EN LA ALTERNATIVA DE CONVERSIÓN DEL PROCESO A UNO ORDINARIO, SEÑALARA LA VISTA DE DESAHUCIO.

Mediante Resolución de 6 de diciembre de 2016, le ordenamos a la apelada exponer su posición en cuanto al recurso. Sin la comparecencia de la apelada, procedemos a resolver.

II.

A.

Como sabemos, las determinaciones de hechos, la apreciación de la prueba y la adjudicación de credibilidad que realiza el Tribunal de Primera Instancia son merecedoras de gran deferencia. Su razón de ser estriba en que el foro sentenciador es el que ha tenido el beneficio de escuchar y observar el *demeanor* de

⁵ Anejo XIII del recurso KLAN2016-01719, págs. 110-112; Anejo XIII del recurso KLAN2016-01720, págs. 118-120.

los testigos. No obstante, dicho principio no es uno absoluto. Cuando los foros apelativos percibimos la existencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto no estamos obligados a guardar esta norma de abstención, y poseemos autoridad para intervenir. *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 D.P.R. 799 (2009); *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 D.P.R. 717, 741 (2007); *Colón v. Glamorous Nails*, 167 D.P.R. 33, 59 (2006); *McConnell v. Palau*, 161 D.P.R. 734, 750 (2004).

B.

Las apelantes señalaron como primer error, que el TPI erró al no paralizar la acción de desahucio hasta tanto concluyese el proceso administrativo. No le asiste la razón.

Primero, el reglamento de la AVP al que hicieron referencia las apelantes para justificar la paralización del pleito, no aplica al caso de autos. Entre otras cosas, dicho Reglamento establece las normas que rigen el proceso de solicitud, admisión y ocupación continuada de las viviendas en residenciales públicos, incluyendo el proceso de cancelación del contrato de arrendamiento con la AVP. Entonces, dicho reglamento aplica únicamente a las apelantes como participantes del programa de vivienda pública federal.

En este caso, el motivo por el cual las señoras Delgado y Nieves acudieron al foro administrativo, se relaciona a la notificación de cancelación del contrato de vivienda pública habido entre la AVP y las apelantes propiamente. Por lo que ante tales circunstancias, la Sección 18.2.2 del Reglamento⁶ a la cual aluden

⁶ La Sección 18.2.2 del Reglamento, *supra*, sobre la notificación de desalojo dispone en lo pertinente:

Cuando la Familia a quien se le haya iniciado el proceso de la cancelación de contrato, no haya ejercido sus derechos a los procedimientos que se establecen en este Reglamento, o cuando la resolución de la Administración sobre la cancelación del contrato a la Familia, sea final y firme, se procederá a la cancelación de Contrato de Arrendamiento mediante una notificación escrita. Esta notificación escrita deberá cumplir con los siguientes requisitos:

las apelantes, a quien impide acudir al tribunal en solicitud de desahucio hasta tanto culminen los procedimientos administrativos, es a la AVP.

Por tanto, en nada atañe dicho Reglamento al procedimiento de desahucio entablado por la apelada para recuperar la posesión de los inmuebles que son de su propiedad, como consecuencia del vencimiento del contrato de arrendamiento para realojo en mercado privado suscrito entre la apelada y la AVP. De hecho, del propio contrato se desprende el derecho de la señora García de acudir al tribunal en solicitud de desahucio cuando las apelantes se rehusaren a desalojar la vivienda una vez cancelado o vencido el contrato. Además, el contrato obliga a las apelantes a pagar la totalidad de la renta mientras se ventila la causa de acción. En particular, el acápite 8(d) de la cláusula decimotercera del contrato de arrendamiento para realojo en mercado privado, dispone sobre la terminación del mismo que:⁷

d. La Parte Arrendadora notificará oportunamente al Jefe de Familia la fecha pactada para el vencimiento del contrato de arredramiento, su prórroga o su terminación. El Jefe de Familia deberá entregar, en la fecha indicada, la vivienda al Arrendatario en condiciones óptimas para la inspección final. Si el Jefe de Familia se negase a entregar la vivienda en la fecha indicada, la Parte Arrendataria procederá, sin más dilación, a solicitar el desahucio ante el tribunal con competencia. Mientras se ventila la causa, el Jefe de Familia estará obligado a pagar la totalidad de la renta de mercado privado a la Parte Arrendadora.

Vemos pues el derecho que cobija a la parte apelada de acudir al TPI para ejercer su causa de acción y recuperar la posesión de sus propiedades, sobre las cuales no se cuestiona su

(i) Será entregada a la Familia personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

(ii) Exponer las razones que dan lugar a la cancelación del contrato.

(iii) Fecha de efectividad de la cancelación del contrato.

(iv) El nombre del Arrendatario y/o de los Miembros de la Familia que tiene que desalojar la Unidad.

(v) Advertencia de que no desalojar la Unidad en el término de diez (10) días se procederá a radicar la acción correspondiente ante un tribunal por Ocupación Ilegal o Desahucio.

⁷ Anejo I del recurso KLAN2016-01719, pág. 9; Anejo I del recurso KLAN2016-01720, págs. 9-10.

titularidad. Por tanto, no existe justificación en derecho para paralizar el pleito hasta tanto concluyan los procedimientos administrativos ante la AVP. El TPI no cometió el error señalado.

C.

Como segundo error, argumentaron las apelantes que el TPI falló en no convertir el pleito en un procedimiento ordinario y, al no traer al pleito a la AVP y a SM Management, por ser partes indispensables.

Primero, el desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria, cuyo fin es recuperar la posesión de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 D.P.R. 733 (1987). Precisamente, este caso trata únicamente de recuperar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ello. Como expresáramos, no se ventila la titularidad de los inmuebles ocupados; ni circunstancia alguna que dependa del procedimiento administrativo llevado por las apelantes ante la AVP. Por lo que las apelantes no han demostrado razón que justifique la conversión del procedimiento sumario de desahucio a uno ordinario.

Segundo, una persona se considera parte indispensable en un pleito cuando sus derechos e intereses se verían afectados por la adjudicación de la controversia. *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 D.P.R. 667, 677 (2012). En el caso de autos, la causa de acción de desahucio presentada por la señora García en contra de las apelantes, en nada se relaciona a los términos y condiciones del contrato, ni al incumplimiento del mismo por parte de la AVP y de SP Management. La parte apelante no ha demostrado a este tribunal de qué modo la determinación del foro sentenciador afectó los intereses o derechos de quienes reclama son parte indispensable. Como expresáramos, lo que pretende la parte

apelada es recuperar la posesión material de los inmuebles que están siendo ocupados por las apelantes, sin la existencia de un contrato de arrendamiento vigente y sin pagar canon de arrendamiento alguno. Por lo que indiscutiblemente concluimos, que ni la AVP ni SP Management, son parte indispensable en el caso de autos. Por ende, el TPI no cometió el segundo error señalado.

D.

Por último, señaló la parte apelante que erró el TPI al no celebrar una vista de desahucio. No le asiste la razón.

Revisada la Sentencia apelada, se desprende de la misma que el TPI celebró la vista de desahucio en sus méritos el 3 de noviembre de 2016. Además, se consignó en la determinación la comparecencia de las partes y de sus respectivas representaciones legales,⁸ así como la prueba presentada. Por tanto, el TPI no cometió el error señalado.

Por otra parte, sabido es que las apelantes tienen el peso de la prueba para demostrar que la determinación del TPI fue arbitraria y caprichosa, cimentada en una base de irrazonabilidad. Revisada la sentencia apelada, así como los documentos que acompañaron los recursos, no se desprende prueba que tienda a demostrar la irrazonabilidad de la decisión del foro *a quo*.

El Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico en su artículo 620 establece que todo dueño de finca, sus apoderados, los usufructuarios y cualquier otra persona que tenga derecho a disfrutar la propiedad y sus causahabientes tendrán a su haber el procedimiento de desahucio. 32 L.P.R.A. sec. 2821. A su vez dispone que el mismo procede contra *los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, los administradores, encargados, porteros o*

⁸ En el caso de la apelante Delgado, surge de la Sentencia que a la vista de desahucio también compareció el Lcdo. José G. Santo Domínguez Vélez, en representación de la Oficina del Procurador de las Personas de Edad Avanzada.

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. Art. 621 del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, 32 L.P.R.A. sec. 2822.

Es un hecho incontrovertido que el contrato de arrendamiento suscrito entre la señora Pérez y la AVP para el realojo de las apelantes Delgado y Nieves en propiedad privada, venció el 5 de julio de 2016 y el 31 de mayo de 2016, respectivamente. Éstos no fueron renovados, por lo que no existía un contrato de arrendamiento vigente que justificara la ocupación de las apelantes de los inmuebles pertenecientes a la parte apelada. Ante tales circunstancias incontrovertidas por la parte apelante, resolvemos confirmar las *Sentencia[s]* apeladas.

III.

Por los fundamentos antes expuestos, resolvemos confirmar las *Sentencia[s]* emitidas el 3 de septiembre de 2016 por el TPI.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones