

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
PANEL V

NOEMÍ DÍAZ TORRES,
REPRESENTADA POR
MARÍA DÍAZ TORRES

Demandante-Apelada

v.

MILAGROS COLÓN; SP
MANAGEMENT CORP., POR
SÍ Y EN REPRESENTACIÓN
DEL DEPARTAMENTO DE
LA VIVIENDA,
ADMINISTRACIÓN DE
VIVIENDA PÚBLICA (AVP)

Demandada-Apelante

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Caso Núm.
K PE2016-3031
(906)

SOBRE:
Desahucio; cobro de
dinero,
incumplimiento de
contrato

DIEGA BELÉN VENTURA

Apelada

v.

MARÍA DEL CARMEN
FIGUEROA MACHADO

Apelante

SP MANAGEMENT CORP.,
POR SÍ Y EN
REPRESENTACIÓN DEL
DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA,
ADMINISTRACIÓN DE
VIVIENDA PÚBLICA

Apelado

KLAN201601870
KLAN201601871

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Caso Núm.
K PE2016-3030
(906)

SOBRE:
Desahucio y cobro
de dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, y las Juezas Grana Martínez y Romero García.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2017.

La apelante, Milagros Colón, presentó el recurso de apelación KLAN201601870, en el que solicita la revocación de una sentencia de desahucio enmendada, emitida por el Tribunal de Primera Instancia

en caso civil número K PE2016-3031. La sentencia apelada fue dictada el 8 de diciembre de 2016, notificada el 13 de diciembre de 2016.

El 18 de enero de 2017, la apelada, Noemí Díaz Torres, presentó su oposición al recurso.

La otraapelante, María del Carmen Figueroa Machado, presentó el recurso de apelación KLAN201601871, en el que solicita la revocación de una sentencia de desahucio enmendada emitida por el Tribunal de Primera Instancia en el caso civil número K PE2016-3030. La sentencia apelada fue dictada el 8 de diciembre de 2016, notificada el 13 de diciembre de 2016.

El 20 de enero de 2017, la apelada, Diega Belén Ventura, presentó su oposición en ese recurso.

El 25 de enero de 2017, ordenamos la consolidación del KLAN201601871 con el KLAN201601870, debido a que están íntimamente relacionados.

I

Los hechos que anteceden a la presentación de estos recursos son los siguientes.

Las apelantes eran residentes del Residencial Público Las Gladiolas. Estas fueron realojadas temporariamente en el mercado privado, hasta que culminara la construcción de una nueva estructura en el lugar donde estaba ubicado el Residencial Las Gladiolas. La señora Milagros Colón fue realojada en una residencia, propiedad de la apelada, Noemí Díaz Torres, ubicada en la Urbanización Floral Park, Calle Lloréns Torres #507, San Juan. La señora María del Carmen Figueroa Machado fue realojada en una residencia ubicada en la Urbanización Villa Granada, Calle Alcázar Núm. 937, San Juan, propiedad de la apelada, Diega Belén Ventura.

Las apeladas presentaron una demanda de desahucio por separado contra las apelantes y la compañía SP Management Corp.,

por sí y en representación del Departamento de Vivienda, Administración de Vivienda Pública (AVP). Las arrendadoras alegaron que SP arrendó sus propiedades actuando en representación de la AVP y a beneficio de las apelantes. No obstante, aducen que SP canceló los contratos en violación a los acuerdos establecidos y las apelantes continúan en la posesión sin pagar cánones de arrendamiento.

Las apelantes solicitaron la desestimación de la demanda o la paralización de los procedimientos o la conversión del pleito a uno ordinario. Estas alegaron que existe falta de parte indispensable, porque la arrendataria del inmueble es la AVP y no fue incluida en el pleito. Además, adujeron que cuestionaron a la AVP la cancelación del contrato y la decisión del organismo administrativo está pendiente de revisión en este tribunal.

El TPI declaró HA LUGAR ambas demandas de desahucio y ordenó a las apelantes el desalojo y pago de los cánones de arrendamiento adeudados y los honorarios de abogado.

SP presentó una moción titulada *Moción solicitando reconsideración; determinaciones de hechos y conclusiones de derecho; relevo de sentencia y solicitando desestimación por falta de parte indispensable en violación al debido proceso de ley y moción solicitando desestimación por no exponer una causa que justifique la concesión de un remedio en contra de la codemandada SP Management*. SP además solicitó que se aclarara que nunca había comparecido al pleito en representación de la AVP.

El foro apelado declaró ha lugar la moción de reconsideración y dictó una sentencia de desahucio enmendada en la que determinó los hechos probados siguientes. Las apeladas suscribieron un contrato de arrendamiento sobre realojos temporeros con las apelantes, como beneficiarias del programa de la AVP. SP compareció en el contrato actuando como agente privatizador de la AVP. SP canceló ambos

contratos, efectivo el 30 de junio de 2016, y pagó los cánones de arrendamiento hasta esa fecha. No obstante, las apelantes continuaron en la posesión, sin pagar cánones de arrendamiento, y sin el consentimiento de SP o de las apeladas. El canon de arrendamiento pactado en el caso de la señora Milagros Colón es de novecientos cincuenta dólares (\$950.00) mensuales. El canon de arrendamiento pactado en el caso de la señora María del Carmen Figueroa es de novecientos veinticinco dólares (\$925.00) mensuales. Estos cánones no han sido pagados a partir del 30 de junio de 2016.

El TPI ordenó a la señora María del Carmen Figueroa a pagar a la arrendadora la cantidad de dos mil setecientos setenta y cinco dólares (\$2,775.00) por los cánones de arrendamiento adeudados. Por otro lado, ordenó a la señora Milagros Colón a pagar a la arrendadora la cantidad de cuatro mil setecientos cincuenta dólares (\$4,750.00) por los cánones de arrendamiento adeudados. Además, desestimó las demandas presentadas contra SP, debido a que su contrato con las apelantes venció el 20 de junio de 2016.

Inconforme con la decisión, la parte apelante alega que el foro apelado cometió los errores siguientes:

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 DIRECTAMENTE AL PLEITO A LA ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA AL CASO DE EPÍGRAFE POR SER PARTE INDISPENSABLE.

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, SENALARA LA VISTA DE DESAHUCIO.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE LA APELANTE ES RESPONSABLE DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO ADEUDADOS YA QUE LA ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA Y SP MANAGEMENT SON RESPONSABLES DE LOS CÁNONES ADEUDADOS.

(Mayúsculas en el original).

II

A

El desahucio sumario es un procedimiento reglamentado por los Artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838, y responde al interés del Estado de atender rápidamente la reclamación del dueño de un inmueble que ve interrumpido el derecho a poseer y disfrutar su propiedad. El objetivo de esta acción especial es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que lo detente, sin pagar acción o merced alguna. El carácter sumario del desahucio, limita la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas. No obstante, cuando el demandado presente otras defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio, puede solicitar que el procedimiento se convierta en ordinario. En tal caso la reclamación estará sujeta a las reglas de litigación civil ordinaria, excluyendo la legislación especial que reglamenta el desahucio sumario y sus restringidos plazos y condiciones. *Autoridad de Tierras v. Andrés Volmar*, 2016 TSPR 148.

B

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1, define parte indispensable como:

Las personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda. Cuando una persona que deba unirse como demandante rehúse hacerlo, podrá unirse como demandada.

Una parte indispensable es aquella de la cual no se puede prescindir. Su interés en la cuestión es de tal magnitud que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes, sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos. De modo que los intereses de esa parte ausente del litigio podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por una sentencia. El “interés común” al que hace referencia la Regla 16.1, *supra*, no es cualquier interés en el pleito, tiene que ser de tal orden que impida producir un resultado sin afectarlo. Además, tiene que ser real e inmediato. No puede tratarse de meras especulaciones, ni de un interés futuro. *García Colón v. Sucesión de Gabriel González Couvertier*, 178 DPR 527, 548-549 (2010).

El concepto de parte indispensable tiene un alcance restringido, ya que requiere demostrar que la adjudicación tendría un efecto perjudicial sobre los intereses reales e inmediatos de la persona ausente en el pleito. *Íd.*

La determinación de si una parte es o no indispensable, hace necesario un enfoque pragmático. Se requiere una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares de cada caso y no la utilización de una fórmula con pretensiones omnímodas. El propósito de la Regla 16.1, *supra*, es proteger a la persona que no está presente en el pleito de los efectos legales de la sentencia. Además de evitar la multiplicidad de pleitos, mediante un remedio efectivo y completo. *García v. Sucesión de Gabriel González Couvertier, supra*, págs. 549-550.

La falta de parte indispensable es un planteamiento que se puede levantar por vez primera a nivel apelativo y que el foro en alzada puede considerar “sua sponte”. **En ausencia de parte indispensable, el tribunal carece de jurisdicción sobre la persona y la sentencia que se emita sin su presencia sería nula.** El omitir incluir una parte indispensable en un caso, acarrea una violación al

debido proceso de ley que la cobija. Dicha parte tiene que ser traída al pleito, ya que la Regla 16.1, *supra*, se fundamenta en la protección constitucional que impide que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley. *García v. Sucesión, supra*, págs. 550-551.

III

Las apelantes alegan, entre otras razones, que la demanda debió ser desestimada, porque la AVP es una parte indispensable y no fue traída al pleito.

Las apeladas niegan que la AVP sea una parte indispensable y alegan que procede el desahucio, debido a que el contrato de arrendamiento está vencido y las apelantes permanecen en la propiedad arrendada, sin pagar los cánones de arrendamiento.

Sin lugar a dudas, la AVP es una parte indispensable en el pleito de desahucio, debido a que compareció en el “Contrato de Arrendamiento para Realajo en el Mercado Privado” como arrendataria y SP como su representante. Además, consta en dicho contrato, que la AVP: 1) administra los fondos federales de los residenciales públicos, 2) está encargada del realajo temporero de los residentes en otros residenciales o en el mercado privado, 3) determina el canon de arrendamiento de acuerdo a las directrices federales establecidas, 4) paga la renta mensualmente, y 5) la fianza. Por otro lado, consta en la resolución emitida por el foro administrativo, que la AVP fue la parte que suscribió y canceló el contrato de arrendamiento.

La AVP es una parte indispensable, sin cuya presencia no puede adjudicarse la controversia de desahucio, porque es la arrendadora del inmueble. Su comparecencia es necesaria para evitar múltiples pleitos y lograr un remedio efectivo y completo en el caso. El foro apelado actuó sin jurisdicción al atender y resolver la controversia y declarar con lugar el desahucio, en ausencia de la AVP.

La falta de parte indispensable, nos obliga a concluir que la sentencia apelada es nula.

IV

Por los fundamentos esbozados, se revoca la sentencia apelada.

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

El Juez Sánchez Ramos disiente con opinión escrita.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones