Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

SAMUEL RIVERA RUBERT Apelado v. DESIREÉ L. LÓPEZ Apelante	KLAN201900414	***Apelación*** procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan Sobre: Desahucio por falta de pago Caso Núm.: SJ2019CV02494 (803)

Panel integrado por su presidente, la Juez Birriel Cardona, la Juez Ortiz Flores, y el Juez Rodríguez Casillas.

Juez Rodríguez Casillas, juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de junio de 2019.

La señora Desirée L. López presentó el recurso de apelación que nos ocupa, para que revoquemos la Sentencia emitida el 9 de abril de 2019 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (en adelante TPI). Mediante dicho dictamen, el TPI ordenó a la parte apelante desalojar el inmueble propiedad del señor Samuel Rivera Rubert, así como al pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

Examinado el recurso, resolvemos confirmar el dictamen apelado.

-I-

El 12 de marzo de 2019, el señor Samuel Rivera Rubert (en adelante Rivera Rubert/apelado) presentó una demanda de desahucio por falta de pago en contra de la señora Desirée L. López (en adelante López/apelante). El inmueble arrendado ubica en la Ave. Rexach 2021, Esq. Calle 8, en Santurce. A la fecha de la presentación de la demanda, se le atribuyó a la apelante una deuda de $2,632.00 por concepto de renta ($658.00 mensuales por cuatro 4 meses), toda vez que le fueron cancelados los beneficios

del Plan 8 bajo la Administración de Vivienda Pública.

El juicio en su fondo se celebró el 28 de marzo de 2019. Luego de presentada la prueba por la parte apelada, la señora López presentó en corte abierta una moción de desestimación al amparo de la Regla 39.2 de Procedimiento Civil[1], bajo el argumento de falta de parte indispensable y legitimación activa. Según esta, Rivera Rubert estaba imposibilitado de incoar la acción de desahucio toda vez que es casado, por lo que debió incluir como parte demandante a su esposa y a la Sociedad de Bienes Gananciales. El tribunal inferior se reservó el fallo y le concedió a las partes un término para presentar sus respectivos memorandos de derecho al respecto. La vista en su fondo culminó con el testimonio de la señora López. Luego, las partes presentaron oportunamente sus escritos en cumplimiento de lo ordenado.

Consecuentemente, el TPI emitió la Sentencia que es objeto de esta apelación. Allí dispuso que el señor Rivera Rubert es dueño del inmueble en cuestión, con pleno derecho al disfrute de su propiedad. En virtud de lo anterior, el TPI le ordenó a la señora López desalojar la propiedad arrendada; en adición al pago de $2,632 por los cánones dejados de prestar, así como los intereses hasta el saldo total de la deuda.

Inconforme, la apelante acude ante nos mediante la apelación de epígrafe y plantea que el TPI incidió:

> *[…] al determinar como hecho probado que el Demandante-Recurrido Samuel Rivera Rube[r]t es el dueño de la propiedad.*
>
> *[…] al determinar que al amparo del Artículo 620 del Código de Enjuiciamiento Civil[,] Samuel Rube[r]t tiene legitimación activa para incoar la acción de desahucio.*
>
> *[…] al condenar a la parte Demandada-Recurrente al pago de la suma de $2,632.00 por cánones dejados [de] pagar, más intereses al tipo legal sobre dicha cantidad hasta el saldo total de la deuda.*

---

[1] 32 LPRA Ap. V, R. 39.2.

-II-

A. Teoría general de los contratos y el contrato de arrendamiento.

Los contratos son negocios bilaterales que constituyen una de las fuentes de las obligaciones en nuestro ordenamiento jurídico.[2] Un *"contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio".*[3] Para ello, es necesario que concurran los siguientes requisitos: (1) el consentimiento de los contratantes; (2) un objeto cierto que sea materia del contrato, y (3) que se establezca la causa de la obligación.[4]

En nuestro ordenamiento rige el principio de la libertad de contratación.[5] Este principio recoge la autonomía contractual de la que gozan las partes para establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral o al orden público.[6] De tal manera, que los contratos serán obligatorios, indistintamente de la forma en que se hayan celebrado, ya sea por escrito o verbal, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez.[7]

El principio de *pacta sunt servanda*, recogido en el artículo 1044 del Código Civil, establece que: *"[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos".*[8] Esto implica que, una vez otorgado el consentimiento entre las partes, estas se obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado y a todas aquellas consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la

---

[2] *Amador v. Cong. Igl. Univ. de Jesucristo*, 150 DPR 571, 581 (2000).
[3] Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371.
[4] Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391.
[5] *Oriental Financial v. Nieves*, 172 DPR 462, 470 (2007).
[6] Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.
[7] Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451; *VELCO v. Industrial Serv. Apparel*, 143 DPR 243, 250 (1997).
[8] 31 LPRA sec. 2994; *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, 190 DPR 448, 455 (2014).

buena fe, al uso y a la ley.[9] De ahí, que *"los tribunales están facultados para velar por el cumplimiento de los contratos y estos no deben relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual, cuando dicho contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno".*[10]

Uno de los tipos de contratos reconocidos en nuestro ordenamiento jurídico es el de arrendamiento, el cual está regulado por los artículos 1432 al 1472 del Código Civil de Puerto Rico.[11] En este tipo de contrato *"una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto."*[12] En cuanto a los que nos compete, el ordenamiento jurídico le impone al arrendatario la principal obligación de pagar la renta en la forma, modo y condiciones establecidas. En caso de incumplir con la obligación, al arrendador le asiste el derecho de pedir la "rescisión" del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto-último, y dejar el contrato subsistente.[13] Si lo que interesa el arrendador es la "rescisión", el Art. 1459 del Código Civil le concede el desahucio por falta de pago.[14]

B. El desahucio

El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria, cuyo objetivo es recuperar la posesión material de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la ocupa sin pagar canon o merced alguna.[15] Ello responde al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, cuyo derecho a poseer y disfrutar su propiedad ha sido interrumpido.[16]

---

[9] Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.
[10] *Oriental Financial v. Nieves*, *supra*, pág. 471.
[11] 31 LPRA secs. 4011-4093.
[12] Art. 1433 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4012.
[13] 31 LPRA sec. 4053; *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 749-750 (1987).
[14] 31 LPRA sec. 4066.
[15] 32 LPRA sec. 2822; *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5 (2016); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, supra; *Fernández & Hno. v. Pérez* 79 DPR 244, 247 (1956).
[16] *Administración de Vivienda v. Vega Martínez*, 2018 TSPR 84, 200 DPR __ (2018); *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016).

Esta acción puede ser promovida por los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios, o cualquiera que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes.[17]

Es norma conocida que los conflictos de título no pueden dilucidarse en el juicio de desahucio, pues en este únicamente se trata de recobrar la posesión de un inmueble por quien tiene derecho a ella, además de que contraviene contra el carácter sumario que lo distingue.[18] En la eventualidad que el demandado produzca prueba suficiente que demuestre que tiene algún derecho a ocupar el inmueble, surge entonces un conflicto de título que hace improcedente la acción de desahucio. Por ende, ante una controversia de conflicto de título entre las partes, corresponde que el asunto se dilucide en un juicio ordinario.[19] Queda al sano discernimiento judicial, luego de considerar los méritos y hechos específicos aducidos, la conversión del desahucio sumario en uno ordinario.[20]

C. La apreciación de la prueba

De otra parte, es harto conocido que la apreciación de la prueba realizada por el TPI debe ser objeto de deferencia por los tribunales apelativos.[21] Como regla general, no se intervendrá con la apreciación de la prueba, las determinaciones de hechos y las adjudicaciones de credibilidad que haga el foro de instancia.[22] Es el juez de instancia quien de ordinario está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada, ya que fue él quien oyó y vio declarar a los testigos. Más aún, el juez sentenciador, ante quien deponen los testigos, es quien tiene la oportunidad de verlos y

---

[17] 32 LPRA sec. 2821.
[18] *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971).
[19] *Id*; *Negrón v. Corujo*, 67 DPR 398, 403 (1947); *González v. Colón*, 49 DPR 557 (1936); *Ermita de Nuestra Señora del Rosario v. Collazo*, 41 DPR 596 (1930).
[20] *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241 (1992).
[21] *Rivera Figueroa v. The Fuller Brush Co.*, 180 DPR 894 (2011); *McConnell v. Palau*, 161 D.P.R. 734 (2004).
[22] *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31 (2009); *Trinidad García v. Chade*, 153 DPR 280 (2001).

observar su manera de declarar, de poder apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones, manierismos, dudas, vacilaciones y, por consiguiente, de ir formando gradualmente en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen la verdad.[23]

Ahora bien, por vía de excepción, este Tribunal puede intervenir con la apreciación de la prueba que ha hecho el foro de instancia cuando existe *error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión por parte del juzgador de los hechos.*[24] En ese sentido, le corresponde a la parte que impugna el peso de probar que el dictamen fue arbitrario, irrazonable o que se tomó en ausencia de evidencia sustancial, todo lo cual implicaría error manifiesto.[25] Es por ello que en casos donde existe conflicto entre las pruebas, corresponde precisamente al tribunal de instancia dirimirlo.[26]

Procedemos a analizar los hechos del presente caso a la luz del derecho expuesto.

-III-

Por estar relacionados los dos primeros señalamientos de error, los discutiremos en conjunto. Veamos.

En apretada síntesis, la señora López sostiene que el TPI incidió al concluir que el apelado es el dueño del inmueble en cuestión. La teoría de la parte apelante estriba en que por ser el señor Rivera Rubert un hombre casado, el inmueble se presume como un bien ganancial. Señala entonces, que este no tiene legitimación activa para entablar el pelito de autos; sino que le corresponde propiamente a la Sociedad Legal de Bienes Gananciales.

---

[23] *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62 (2001); véase también, *Figueroa v. Am. Railroad Co.*, 64 DPR 335 (1994).
[24] *Rolón García v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 D.P.R. 420 (1999); *López Vicil v. I.T.T. Intermedia, Inc.*, 142 DPR 857 (1997); *Pueblo v. Collado Justiniano*, 140 DPR 107 (1996).
[25] *Gallardo v. Petiton*, 132 DPR 39 (1992); *Henríquez v. C.E.S.*, 120 DPR 194 (1987); *Rivera Pérez v. Cruz Corchado*, 119 DPR 8 (1987); *Quintana Tirado v. Longoria*, 112 DPR 276 (1982).
[26] *López Vicil v. ITT Intermedia, Inc.*, supra.

Sin embargo, el problema que enfrenta la parte apelante con su contención, es que omitió presentar junto a su recurso de apelación la prueba oral y documental desfilada en el juicio. De modo que no puso a este Tribunal de Apelaciones en posición para examinar si las determinaciones del TPI están sustentadas por la prueba o de otro modo, revestidas de error manifiesto, perjuicio o parcialidad.

Consecuentemente, de la sentencia apelada se desprende que el señor Rivera Rubert demostró ser el propietario del inmueble sito en la Ave. Rexach 2021, Esq. Calle 8 en Santurce, que ocupa la apelante precariamente. Lo anterior se sustenta, además, por la admisión de la señora López al confirmar que fue precisamente con el apelado con quien habló para arrendar la propiedad. Súmese, el hecho de que el señor Rivera Rubert, como propietario y persona que se sirve del inmueble arrendado, recibió una carta del Departamento de la Vivienda donde le notificaron sobre la suspensión de los beneficios del Plan 8 a la señora López.

Por otra parte, sostenemos que no le corresponde a la señora López preocuparse por si el señor Rivera Rubert es dueño o mero codueño de la propiedad, toda que vez es incuestionable que ésta no tiene interés alguno en la titularidad de la propiedad, ni derecho a poseerla y/o disfrutar de ella.[27] En cualquier caso, la cotitularidad habilita plenamente al apelado, sin defecto alguno en cuanto a su capacidad (legitimación activa), para proceder con la acción de desahucio.[28]

En definitiva, ante la ausencia de prueba adicional en el expediente apelativo que demuestre la presencia de error manifiesto, perjuicio o parcialidad en la determinación del juzgador de los hechos, nos abstenemos de intervenir con su decisión. En

---

[27] Véase, *Casanova v. Sánchez*, 79 DPR 176 (1956).
[28] *Ibid.*

consecuencia, resolvemos que el TPI no cometió el primer ni el segundo error señalado por la parte apelante.

Por último, la señora López alega que el TPI incidió al condenarla a pagar los cánones de arrendamiento adeudados, toda vez que no se acumuló ninguna acción en cobro de dinero junto a la acción de desahucio. No le asiste la razón.

Primero, el señor Rivera Rubert alegó específicamente en la demanda que la señora López "*no ha pagado la renta de $658.00 desde diciembre de 2018 hasta marzo de 2019, toda vez que le fueron cancelados los beneficios del Plan 8 de Vivienda*", para un total de $2,632.00 por concepto de la renta adeudada.[29] Además, el apelado alegó que le "*solicit[ó] a la inquilina [que] le pague la renta, gestión que al momento ha sido infructuosa*".[30] Segundo, durante la vista en su fondo el señor Rivera Rubert pasó prueba sobre la deuda; lo cual no fue objetado por la parte apelante.

Así pues, conforme a las alegaciones de la demanda y a tenor con la Regla 13.2 de Procedimiento Civil[31], relativa a la enmienda de las alegaciones conforme a la prueba, confirmamos la determinación del TPI de condenar a la señora López a pagar lo adeudado por concepto de renta.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la Sentencia apelada.

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

---

[29] Anejo 2 del recurso de apelación.
[30] *Ibid.*
[31] 32 LPRA Ap. V, R. 13.2.