

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA SUPERIOR DE SAN JUAN**

LUIS A. RIVERA SIACA, ENERY PILAR
ORTIZ JIMÉNEZ Y LA SOCIEDAD LEGAL
DE BIENES GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS

DEMANDANTES

v.

ELIEZER RAMOS PARÉS EN SU
CARÁCTER DE SECRETARIO DE
EDUCACIÓN DEL ESTADO LIBRE
ASOCIADO DE PUERTO RICO; Y EL
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO
RICO

DEMANDADOS

CIVIL NÚM. SJ2023CV_____

**SOBRE: DESAHUCIO POR FALTA DE
PAGO**

DESAHUCIO

AL HONORABLE TRIBUNAL:

Comparecen los demandantes Luis A. Rivera Siaca y Eneyr Pilar Ortiz Jiménez, por conducto de la representación legal que suscribe, y respetuosamente exponen y solicitan:

1. Los demandantes Luis A. Rivera Siaca, Eneyr Pilar Ortiz Jiménez, ambos mayores de edad, casados entre sí bajo el régimen legal de bienes gananciales provisto por el Código Civil de Puerto Rico, él ingeniero y ella ama de casa, propietarios y vecinos de Guaynabo, Puerto Rico, con dirección en Calle J #20 Urb. Villa Caparra, Guaynabo, Puerto Rico 00966 teléfono número 787-622-2150.

2. Se demanda a Eliezer Ramos Parés en su carácter de Secretario del Departamento de Educación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico con dirección en la Ave. Teniente César González, Esq. Juan Caláf, Urbanización Industrial Tres Monjitas, Hato Rey, Puerto Rico 00917.

3. La parte demandada es el Departamento de Educación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (el "ELA"), agencia gubernamental del ELA a ser emplazada a través de su Secretario de Justicia, el Honorable Domingo Emanuelli Hernández, con dirección en Calle César González 677, Esq. Avenida Jesús T. Piñero, San Juan, Puerto Rico y dirección postal: Apartado 9020192-2900, San Juan, Puerto Rico, 00902, teléfono número 787-721-2900.

4. La parte demandante es dueña en pleno dominio de las siguientes dos propiedades inmuebles:

(A) Urbana: URBANIZACIÓN INDUSTRIAL HATO REY de Rio Piedras Norte. Solar: 34. Cabida: 5,692.25 Metros Cuadrados. PARA MAYOR CLARIDAD SE DESCRIBE NUEVAMENTE: URBANA: Parcela de terreno marcada con el número treinta y cuatro de la Extensión de la

Urbanización Industrial Hato Rey, sita en el Barrio Hato Rey del término municipal de San Juan, Puerto Rico. Linda por el NORTE, en una distancia de cincuenta y dos metros setenta y ocho centímetros con la calle E de la Urbanización; por el SUR, en una distancia de cincuenta y tres metros cincuenta y dos centímetros con terrenos de Gerónimo Fonalledas; por el ESTE, en una distancia de ciento cinco metros con ciento cincuenta y cinco centímetros con la calle H de la Urbanización; y por el OESTE, en una distancia de ciento cinco metros con diez centímetros con el solar número treinta y tres de la misma Urbanización. Tiene una cabida de cinco mil seiscientos noventa y dos punto veinticinco metros cuadrados, equivalentes a quinientas cincuenta y seis áreas, noventa y dos centiáreas con veinticinco centésimas de centiárea, equivalentes a uno punto cuatro mil cuatrocientos cientos ochenta y tres cuerdas. La parcela de terreno antes descrita contiene en la actualidad un edificio industrial multi-fabril de catorce pisos, más un sótano y un garaje multipisos de tres niveles de hormigón. Se segrega de la finca número 16,698, al folio 47 del tomo 610 de Río Piedras Norte.

(B) Urbana: URBANIZACIÓN INDUSTRIAL TRES MONJITAS de Río Piedras Norte. Solar: 33. Cabida: 6,011.57 Metros Cuadrados. PARA MAYOR CLARIDAD SE DESCRIBE NUEVAMENTE: URBANA: parcela de terreno ubicada en la Urbanización Industrial Tres Monjitas del Barrio Hato Rey, del municipio de San Juan, Puerto Rico. Colinda por el NORTE, con la calle Juan Calaf, antes Calle E; por el SUR, con Tres Monjitas Dairy Inc.; por el ESTE, con el solar número 34 de la misma Urbanización Industrial; y por el OESTE, con el solar número treinta y dos (32) de la misma urbanización. Tiene una cabida superficial de seis mil once punto cincuenta y siete (6,011.57) metros cuadrados, equivalentes a una cuerda y cinco mil doscientos noventa y cinco diez milésimas de otro (1.5295 cuerdas). En la parcela antes descrita se construyeron dos edificios cuya descripción en el idioma inglés es la siguiente: Project Number S-0499-58. This is a pitched roof type building consisting of reinforced concrete foundations, columns, and girders supporting 30 feet long steel joists which in turn support precast concrete slab (poretas) covered by ½" fiberglass insulation and a 3 plies build-up roofing. A full monitor ventilation is provided. The structure consists of a main floor 121'- 1" x 91'-2" plus 30'-6"x 2'-6" out to out dimensions for an area of 11,115.11 sq. ft. of manufacturing area; an entrance porch 23'- 6" x 8'- 6" for an area of 199.75 sq. ft. and lean-to 14'-4" x 30'- 6" for an area of 437.06 sq. ft. This amounts to a total area of 11,751.92 sq. ft. of covered space. The floor consists of a 4" thick reinforced concrete slab with a monolithic cement finish designed for a live load of 150 p.s.f. Exterior walls are of concrete blocks plastered and painted on both sides. Interior walls at the lean to are plastered and painted together with a 6'-1" high sprayed-on glazed finish wainscot. Ceiling is rubbed and painted throughout the building. Windows are Miami louvers throughout the building. Interior doors are made of plywood and exterior are industrial type metal ones. Clearance in the manufacturing area from finished floor to lowest part of beams at the side eaves is 12'-0". Building Extension number S-0499-1-64: This is a pitched roof type building consisting of reinforced concrete foundations, columns, and girders supporting 30 feet long steel joints which in turn support prestressed concrete slabs (poretas) covered by ½ fiberglass insulation and a 3 plies built up roofing. This building has monitors. The structure consists of main floor 151'-5" x 90'-10" out to out dimensions with an area of 13,753.48 sq. ft. of manufacturing space; a lean-to amounts to a total area of 14,080.76 sq. ft. The floor consist of a 4" thick reinforced concrete slab with a monolithic cement finish on the manufacturing area, stairs, janitor's room, and ceramic tiles on the lean-to. Exterior walls are of concrete blocks plastered and painted together on both sides. Interior walls at the lean-to are plastered and painted together with 6'-1" high sprayed-on glazed finish wainscot. Ceiling is painted throughout the building. Windows are Miami louvers throughout the building. Interior doors are made of plywood and exterior are industrial type metal ones. Clearance in the manufacturing area from finish floor to lowest part of beams at the side eaves is 12'- 0". Se segrega de la finca #16,698, inscrita al folio 14 del tomo 610 de Río Piedras Norte.

5. El 15 de enero de 2021, la parte demandante suscribió un contrato de arrendamiento como arrendadora con el Departamento de Educación del ELA (el “Departamento de Educación”), mediante el cual le arrendó al Departamento de Educación 123,106.55 pies cuadrados consistentes del piso uno al piso cinco del edificio de catorce pisos de la parte demandante ubicado en la propiedad descrita bajo la letra (A) que precede, más ciento cincuenta espacios de estacionamiento y espacios adicionales libre de costo en el lote de la Calle Federico Costas, propiedad de la parte demandante, comenzando el 1^{ro} de enero de 2021, con vencimiento el 31 de diciembre de 2025, y el siguiente canon de arrendamiento:

PERIODO	DESDE-HASTA	TOTAL	MENSUAL
1	01/01/2021 al 12/31/2021	\$2,426,430.10	\$202,202.51
2	01/01/2022 al 12/31/2022	\$2,499,062.97	\$208,255.25
3	01/01/2023 al 12/31/2023	\$2,574,157.96	\$214,513.16
4	01/01/2024 al 12/31/2024	\$2,651,715.09	\$220,976.26
5	01/01/2025 al 12/31/2025	\$2,731,734.34	\$227,644.53

6. Se aneja copia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en relación a la propiedad descrita bajo la letra (A) que precede como **Exhibit A** a esta demanda.

7. A su vez, la parte demandante suscribió un contrato de arrendamiento como arrendadora con el Departamento de Educación, mediante el cual le arrendó 28,431 pies cuadrados al Departamento de Educación, consistentes de un edificio que cuenta con un área de estacionamiento con capacidad para unos 135 estacionamientos, incluyendo espacios uno detrás de otro, de la propiedad descrita bajo la letra (B) que precede, comenzando el 21 de mayo de 2021, con vencimiento el 30 de junio de 2026, y el siguiente canon de arrendamiento:

PERIODO	TOTAL (12 MESES)	MENSUAL
1	\$ 548,433.99	\$ 45,702.83
2	\$ 564,071.04	\$ 47,005.92
3	\$ 580,561.02	\$ 48,380.09
4	\$ 597,051.00	\$ 49,754.25
5	\$ 614,393.91	\$ 51,199.49

8. Se aneja copia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en relación a la propiedad descrita bajo la letra (B) que precede como **Exhibit B** a esta demanda.

9. Ninguno de los dos (2) arrendamientos está subsidiado por algún programa del Departamento de Vivienda.

10. El Departamento de Educación se encuentra detentando lo arrendado bajo ambos contratos de arrendamiento, sin pagar canon o merced alguna, en cuanto a la propiedad descrita

bajo la letra (A) que precede desde junio 2021 hasta el presente, adeudándole a la parte demandante al 28 de febrero de 2023 la cantidad de \$4,143,386.76 en cánones vencidos, suma que continúa aumentando día a día, y en cuanto a la propiedad descrita bajo la letra (B) que precede desde diciembre 2021 hasta el presente, adeudándole a la parte demandante al 28 de febrero de 2023 la cantidad de \$515,070.94, adeudándole el Departamento de Educación a la parte demandante la cantidad total de \$4,658,457.70 en cánones vencidos y no satisfechos, suma que continúa aumentando de día a día. Las sumas adeudadas por la parte demandada a la parte demandante están vencidas, son líquidas y exigibles y a pesar de los requerimientos de pago de la parte demandante a la parte demandada, ésta se ha negado a satisfacer las mismas.

11. No obstante las gestiones de cobro de la parte demandante hacia la parte demandada para que cumpla con sus obligaciones contractuales bajo ambos contratos de arrendamiento, la parte demandada hasta el presente no le ha satisfecho a la parte demandante lo que adeudada, mientras continúa en posesión y disfrutando de las propiedades que le fueron arrendadas por la parte demandante, detentando las mismas contrario a derecho en lo que equivale a una expropiación forzosa a la inversa sin pago de compensación alguna en violación a la Constitución de los Estados Unidos de América y a la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

12. La parte demandante se reserva el derecho de cobrarle al Estado Libre Asociado lo que se le adeude en concepto de cánones de arrendamiento, siguiendo los procedimientos legales correspondientes aparte del presente procedimiento sumario de desahucio, procediendo la enervación en el presente caso.

POR TODO LO CUAL, y de conformidad con las disposiciones del Artículo 620 y subsiguientes del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, 32 L.P.R.A. §2821 *et. seq.*, según enmendados, respetuosamente se solicita de este Honorable Tribunal que dicte sentencia decretando el desahucio de la parte demandada de las propiedades de la parte demandante, las cuales están siendo ocupadas y detentadas por la parte demandada contrario a derecho y en su consecuencia ordene el lanzamiento de dicha parte de las mismas por el alguacil del Tribunal.

San Juan, Puerto Rico, hoy 29 de marzo de 2023

f/ Charles A. Cuprill-Hernández
RUA Núm. 3198
Charles A. Cuprill, P.S.C. Law Offices
356 Calle Fortaleza, 2do Piso
San Juan, PR 00901
Tel. 787-977-0515
Fax. 787-977-0518
Email: cacuprill@cuprill.com