

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

OCEÁNICA 1101, LLC
Demandante-Apelada

v.

LEXINGTON SURGICAL
CONSULTANTS, LLC
Demandado-Apelante

KLAN202300640

Apelación
Procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Fajardo

Civil Núm.:
RG2023CV00258

Sala: 303

SOBRE:
Desahucio en
Precario y Cobro
de Dinero

Panel integrado por su presidente el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Salgado Schwarz y el Juez Ronda Del Toro.

Salgado Schwarz, Carlos G., Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de agosto de 2023.

Comparece ante nos Lexington Surgical Consultants, LLC (Lexington o Apelante) y nos solicita que revoquemos una *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc* emitida y notificada el 21 de julio de 2023 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo (TPI o foro primario). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró *Ha Lugar la Demanda* de desahucio y cobro de dinero presentada por Oceánica 1101, LLC (Oceánica 1101 o Apelada).

Por los fundamentos que exponemos a continuación, *desestimamos* el presente recurso de apelación, por falta de jurisdicción.

-I-

El 20 de mayo de 2023, Oceánica 1101 instó una *Demanda* de desahucio y cobro de dinero en contra de

Lexington. En su reclamación, solicitó que esta última le pagara ciertas cuantías que le adeudaba como consecuencia del incumplimiento de un contrato de alquiler y, además, que desalojara la propiedad ocupada.¹

Luego de varios trámites procesales, el 21 de julio de 2023 el TPI emitió la *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc* que se apela mediante el recurso de autos. En esta, el foro primario concluyó que:

La parte demandada no compareció ni se excusó de los procedimientos a pesar de haber sido debidamente diligenciad[a] mediante notificación por correo certificado a la dirección de su agente residente conforme el Registro del Departamento de Estado correspondiente a Las Olas No. 9, Bahía Beach, Río Grande, Puerto Rico, 00745. Siendo ello así, se anotó la rebeldía.

[...]

[E]xaminado el expediente, se declara HA LUGAR la demanda de desahucio y cobreo de dinero. Por lo que se ordena a la parte demandada [a] desalojar la propiedad que ubica en Las Olas Beach Resort 10, Río Grande, PR conforme al contrato de arrendamiento otorgado el 29 de diciembre de 2020 que culminó el 17 de mayo de 2023 y no siendo entregado en dicha fecha conforme a la cláusula séptima inciso c la parte demandada adeuda la suma de \$1,500 diarios mientras est[é] en posesión. Dicha suma equivale a \$87,000 a ser pagada por la parte demandada a la parte demandante por ser una suma líquida y exigible.

El Tribunal impone fianza en apelación por \$100,000.²

Inconforme, el 24 de julio de 2023 Lexington compareció ante esta Curia y le imputó al foro primario haber cometido los siguientes errores:

PRIMER ERROR

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al tomar jurisdicción sobre la persona de la parte demandada-apelante Lexington Surgical Consultants, LLC cuando ésta no fue emplazada conforme al Artículo 624 de la Ley de Procedimiento[s] Legales Especiales, 32 LPRA Sec. 2825,

¹ Apéndice del Recurso, págs. 1-18.

² *Id.*, págs. 135-136.

pues las gestiones del emplazador fueron insuficientes, la parte demandante-apelada Oceánica 1101, LLC mintió e indujo a error al TPI al establecer que no tenía conocimiento del paradero de la parte demandada-apelada mientras negociaba un acuerdo con ésta en el cual se acordó desistir de la presente causa de acción.

SEGUNDO ERROR

Err[ó] el Honorable Tribunal de Primera Instancia al ordenar el pago de la cuantía de \$87,000, pues el Tribunal carecía de jurisdicción para atender dicha reclamación bajo los términos del Artículo 622 de la Ley de Procedimientos Especiales, 32 LPRA sec. 2823, y el caso se debió convertir en uno ordinario al rebasar la cuantía de \$5,000.00.

Por su parte, el 3 de agosto de 2023, Oceánica 1101 compareció y presentó su *Oposición a Escrito de Apelación*. En adición, ese mismo día, presentó una *Moción Solicitud [sic.] de Desestimación de Recurso de Apelación*. En esta, expuso que Lexington había omitido incluir la *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc* en el apéndice de su recurso. Además, expresó que la Apelante no prestó la fianza impuesta por el tribunal como requisito para apelar el dictamen emitido ni tampoco consignó, en la alternativa, los cánones de arrendamiento adeudados. Debido a ello, solicitó que desestimáramos el recurso de apelación ante nuestra consideración.

-II-

A.

El desahucio es el medio que tiene el dueño de un inmueble para recobrar judicialmente su posesión. Los artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil regulan las normas sobre la acción de desahucio.³ Estas responden al interés del Estado en atender expeditamente

³ 32 LPRA secs. 2821-2838.

la reclamación del dueño de un inmueble, al que le han interrumpido los derechos a poseer y disfrutar su propiedad. El objetivo principal del desahucio es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna.⁴

Con relación al término para apelar, el Art. 629 establece:

Las apelaciones deberán interponerse **en el término de cinco (5) días**, contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia, por las partes perjudicadas por la misma o sus abogados. (Énfasis nuestro).⁵

Por otro lado, el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil establece como requisito para poder apelar una sentencia en la que se ordene el desahucio el que se otorgue una fianza previa. Específicamente, el artículo dispone que:

No se admitirá al demandado el recurso de apelación si no otorga fianza, por el monto que sea fijado por el tribunal, para responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar al demandante y de las costas de apelación; pudiendo el demandado, cuando el desahucio se funde en falta de pago de las cantidades convenidas, a su elección, otorgar dicha fianza o consignar en Secretaría el importe del precio de la deuda hasta la fecha de la sentencia. (Énfasis nuestro).⁶

Cónsono con lo anterior, en *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413 (2009), el Tribunal Supremo de Puerto Rico opinó que el requisito que obliga a un demandado a prestar fianza en apelación es **jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio**, aun si no se fundare en falta de pago. El propósito de exigir

⁴ *ATPR v. SLG Volmar Mathieu*, 196 DPR 5, 10 (2016).

⁵ 32 LPRA sec. 2831.

⁶ 32 LPRA sec. 2832.

el pago de una fianza no responde únicamente para garantizar el pago adeudado, sino también por los daños resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad mientras se dilucida la apelación.

Nuestro Tribunal Supremo expresó que la fianza **tiene que otorgarse dentro del término para apelar.**⁷ Por tanto, si el demandado no presta la fianza requerida por ley, este Tribunal no adquiere jurisdicción para atender el recurso de apelación.

En *ATPR v. SLG Volmar Mathieu, supra*, el Tribunal Supremo aclaró lo siguiente:

[...] [E]l Tribunal de Primera Instancia deberá fijar en la sentencia que emita el monto de la fianza que el demandado debe otorgar si interesa apelar al foro intermedio.

[...]

Así, el efecto de que el tribunal no fije el monto de la fianza en la sentencia es que ésta no será final debido a la falta de un elemento fundamental requerido por ley. En consecuencia, **careciendo de finalidad el término jurisdiccional de cinco días para apelar no empieza a transcurrir hasta que el Tribunal de Primera Instancia establezca la cuantía o, en la alternativa, exima al demandado de tener que prestar la fianza.** (Énfasis nuestro).⁸

B.

Es norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico procesal que "los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción y que no tienen discreción para asumir jurisdicción allí donde no la tienen".⁹ Por lo que la jurisdicción se refiere a la capacidad que tiene un tribunal para atender y resolver controversias sobre determinado aspecto legal.¹⁰ Ante la falta de jurisdicción, el tribunal debe así declararlo y proceder

⁷ *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez, supra*, pág. 414.

⁸ *ATPR v. SLG Volmar Mathieu, supra*, págs. 14-15..

⁹ *SLG Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 882 (2007); *Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez*, 186 DPR 239, 250 (2012).

¹⁰ *Rodríguez Rivera v. De León Otaño*, 191 DPR 700, 708 (2014).

a la desestimación del recurso –toda vez que cualquier sentencia dictada sin jurisdicción es nula en derecho– pues la ausencia de jurisdicción es insubsanable.¹¹

Un recurso tardío, al igual que uno prematuro, “adolece del grave e insubsanable defecto de privar de jurisdicción al tribunal al cual se recurre”, por lo que debe ser desestimado.¹² Esto, por razón de que su presentación carece de eficacia y no produce efecto jurídico alguno, dado que no existe autoridad judicial para acogerlo.¹³

-III-

Al examinar los autos del presente caso podemos observar que, si bien el TPI estableció una cuantía en concepto de fianza para poder apelar, Lexington **no prestó la misma dentro del término jurisdiccional de cinco (5) días** que dispone nuestro ordenamiento. Además, no consta que, en la alternativa, la Apelante hubiese consignado los cánones de arrendamiento adeudados o que el TPI hubiese decretado su insolvencia. Como se expuso previamente, cumplir con la prestación de la fianza es un requisito indispensable para que esta Curia pueda adquirir jurisdicción en casos de desahucio como el presente. Por lo cual, no habiéndose satisfecho lo anterior, nos vemos forzados a declarar *Ha Lugar* la *Moción Solicitud* [sic.] *de Desestimación del Recurso de Apelación* y, en consecuencia, *desestimar* el recurso de epígrafe.

¹¹ *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 123 (2012).

¹² *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008); *SLG Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, *supra*, pág. 883.

¹³ *Id.*

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, *desestimamos* el presente recurso de apelación, por falta de jurisdicción.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones