

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS
PANEL XI

TEDDY NAZARIO RENTAS

Recurrido

V.

LUIS GILBERTO PÉREZ
ALFONSO

Peticionario

KLCE202300481

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Caguas

Caso Núm.:
CG2023CV00500

Sobre:
Desahucio por
Incumplimiento

Panel integrado por su presidenta; la Juez Lebrón Nieves, el Juez Adames Soto y la Jueza Martínez Cordero

Lebrón Nieves, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de mayo de 2023.

El 28 de abril de 2023, acudió ante este Tribunal de Apelaciones, el señor Luis G. Pérez Alfonso (en adelante, parte peticionaria o señor Pérez Alfonso), mediante *Petición de Certiorari*. Por medio de su recurso, nos solicita que revisemos la *Orden* emitida y notificada el 17 de abril de 2023 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas. En virtud del aludido dictamen, el foro *a quo* declaró No Ha Lugar la *Moción Solicitando Nuevo Juicio Bajo la Regla 48.1(A)(B) de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico*.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, se desestima el recurso por falta de jurisdicción.

I

La controversia de epígrafe tuvo su génesis en una *Demanda de Desahucio*, instada el 15 de febrero de 2023, por el señor Teddy Nazario Rentas (en adelante, parte recurrida o señor Nazario Rentas), en contra del señor Pérez Alfonso. En esencia, la parte

recurrida sostuvo que, el señor Pérez Alfonso se encontraba ocupando un inmueble de su propiedad ubicado en el Barrio Borinquen Atravesada, Municipio de Caguas, y que este, había incumplido con el *Contrato de Alquiler de Negocio* (Contrato) al no pagar algunos cánones de renta. Añadió que, al momento de la presentación de la demanda, el señor Pérez Alfonso adeudaba novecientos cincuenta dólares (\$950.00). Conforme a lo anterior, solicitó al foro primario que ordenara a la parte peticionaria a desalojar el inmueble.

Así las cosas, el 6 de marzo de 2023 se celebró la *Vista en su Fondo*. Surge de la *Minuta* que, el representante legal del señor Nazario Rentas argumentó que, el Contrato entre este último y el señor Pérez Alfonso seguía vigente, no obstante, sostuvo que la parte peticionaria había incumplido con los cánones de arrendamiento. De igual forma, arguyó que, se habían realizado gestiones con el propósito de llegar a unos acuerdos entre las partes, pero que, alegadamente surgieron discusiones entre estas y no se pudo llegar a ningún acuerdo. Es por lo que, el señor Nazario Rentas interesaba que el señor Pérez Alfonso desalojara la propiedad.

Por otro lado, el señor Pérez Alfonso adujo que, deseaba cumplir con el aludido contrato y que, únicamente debía novecientos cincuenta dólares (\$950.00), los cuales intentó pagar, pero que, la parte recurrida no aceptó.

De la *Minuta* surge que, en el interrogatorio realizado al señor Nazario Rentas, este indicó que, desde el primer mes luego de llevarse a cabo el Contrato, la parte peticionaria se mantuvo incumpliendo con este. Sostuvo que, al momento de la vista, esta adeudaba cuatro mil cien dólares (\$4,100.00), no obstante, expresó que, únicamente interesaba que el foro de primera instancia ordenara el desahucio y se le devolviera la propiedad.

Por su parte, el señor Pérez Alfonso alegó que, los planteamientos de la parte recurrida eran falsos y que, entendía que la deuda era de novecientos cincuenta dólares (\$950.00).

Posteriormente, el 7 de marzo de 2023, el foro *a quo* emitió la *Sentencia*¹. En esta expuso las siguientes determinaciones de hechos:

1. La propiedad inmueble objeto de este pleito ubicada en Barrio Borinquen Atravesada, carretera 763, Km 4.1, Caguas, PR 00725.
2. La parte demandante arrendó dicha propiedad comercial al demandado Sr. Luis Gilberto Pérez Alfonso mediante contrato escrito.
3. Bajo los términos de este Contrato, la parte Demandada se obligó a pagar a la parte demandante Teddy Nazario Rentas una renta mensual de \$2,000 por concepto del arrendamiento de la indicada propiedad a pagarse los días del 1 al 10 de cada mes.
4. La parte demandada incumplió con los pagos de renta estipulados.
5. Conforme lo declarado por la parte demandante, la parte demandada adeuda la suma de **\$4,100** por concepto de rentas no pagadas.
6. Esta suma está vencida y es líquida y exigible.

Asimismo, declaró Ha Lugar la *Demanda de Desahucio*, ordenó a la parte peticionaria a pagar a la parte recurrida la cantidad de cuatro mil cien dólares (\$4,100.00) por concepto de cánones de arrendamiento no pagados, y le ordenó desalojar todas sus pertenencias del inmueble arrendado. Finalmente, el Tribunal de Primera Instancia fijó en dos mil dólares (\$2,000.00) la fianza que la parte peticionaria debía prestar para presentar un recurso de apelación ante este Tribunal, conforme al Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2832.

¹ Surge del expediente que, la *Sentencia* fue enviada por correo regular a la parte peticionaria, no obstante, esta fue devuelta por dirección insuficiente. Por lo que, el 21 de marzo de 2023, se notificó la *Sentencia* mediante correo electrónico a la parte peticionaria.

El 15 de marzo de 2023, la parte peticionaria presentó una *Solicitud de Servicios de Documentos*.

Subsiguientemente, el 17 de marzo de 2023, la parte peticionaria presentó una *Moción por Derecho Propio*, donde solicitó la reconsideración de la *Sentencia*. Adujo que, no recibió la notificación de la *Sentencia*, ni copia de esta. Arguyó que, solicitaba la reconsideración debido a que, “por ignorancia” no presentó evidencia pertinente en la vista en su fondo, y que, contaba con evidencia que demostraría que el testimonio de la parte recurrida era falso y que únicamente adeudaba novecientos cincuenta dólares (\$950.00). Igualmente, alegó que siempre mantuvo comunicación con el señor Nazario Rentas respecto a los cánones de arrendamiento.

El 20 de marzo de 2023, la parte peticionaria presentó otra *Moción por Derecho Propio*. Mediante esta, acotó que, la parte recurrida había cortado la luz y el agua del inmueble, y que, por motivo de lo anterior, se le habían dañado múltiples alimentos. Sostuvo que, aún se encontraba pendiente de resolverse la moción de reconsideración.

El 30 de marzo de 2023, la parte peticionaria presentó la *Contestación a Demanda de Desahucio y Reconvención*. En esencia, negó las alegaciones de la *Demanda de Desahucio*. Aseguró que, no había incumplido con el Contrato estipulado por las partes. De igual manera, alegó que, el señor Nazario Rentas había actuado temerariamente y que, había incumplido con el Contrato. Adujo que, la parte recurrida incumplió con el contrato en la medida en que, tenía un contador de luz que no estaba conectado al servicio provisto por LUMA y que, alegadamente, era ilegal. Solicitó, además, una partida de diez mil dólares (\$10,000.00) en concepto de daños, de ocho mil dólares (\$8,000.00) por un pago realizado por la llave

del negocio y trece mil dólares (\$13,000.00) por concepto de ganancias dejadas de recibir por el cierre de la propiedad.

Por su parte, el 31 de marzo de 2023, la parte recurrida presentó la *Réplica a Moción de Reconsideración y Oposición a que se Acepte la Contestación a la Demanda y Reconvenci[ó]n*. En suma, la parte recurrida arguyó que, no procedía la solicitud de reconsideración interpuesta por la parte peticionaria. Adujo que, la aludida moción dejaba de exponer con suficiente particularidad y especificidad los hechos y el derecho que la parte peticionaria estimaba que debían reconsiderarse, y que por ello, conforme a la Regla 47 de las Reglas de Procedimiento Civil, procedía que se declarara No Ha Lugar.

El foro *a quo*, mediante *Orden* emitida el 3 de abril de 2023, declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración presentada por la parte peticionaria.

El 5 de abril de 2023, presentó la *Reconsideración a Orden del 3 de abril de 2023 y “Réplica a Moción de Reconsideración y Oposición a que se acepte la Contestación a la Demanda y Reconvención”*.

En igual fecha, presentó la *Moción Solicitando Nuevo Juicio Bajo la Regla 48.1(A)(B) de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico*. En esencia, alegó que, en la vista del 6 de marzo de 2023, el Tribunal de Primera Instancia no le permitió pasar prueba. Acotó que, procedía la celebración de un nuevo juicio, conforme a la Regla 48.1 de Procedimiento Civil, puesto que existía evidencia que, a pesar de una diligencia razonable, no pudo descubrirse ni presentarse ante el foro *a quo*.

La aludida moción fue declarada No Ha Lugar el 17 de abril de 2023, por el foro primario.

Acaecidas varias incidencias procesales, innecesarias pormenorizar, inconforme, la parte peticionaria acudió ante este foro

mediante *Petición de Certiorari*, y realizó los siguientes señalamientos de error:

Primer error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar NO HA LUGAR la moción dispositiva de solicitud de nuevo juicio bajo la Regla 48.1(a)(b) de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico[,] el demandado tiene evidencia que de ser presentada cambiaría el resultado de la sentencia.

Segundo error: Erró el Tribunal de Primera Instancia en su discreción Regla 59.3 de Procedimiento Civil de Puerto Rico[,] el tribunal podrá negarse a dar o a registrar una sentencia o decreto declaratorio cuando tal sentencia o decreto, de ser hecho o registrado, no haya de poner fin a la incertidumbre o controversia que originó el procedimiento.

Tercer error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al enjuiciar, condenar y determinar hechos ante sí falsos[,] tomó como ciertos llevando un juicio injusto sin develar evidencia esencia[1] y suficiente. Bajo la Regla 49.2 de Procedimiento Civil de Puerto Rico provee que, por errores, inadvertencia, sorpresa, negligencia excusable, descubrimiento de nueva prueba, fraude, etc.

Cuarto error: Erró el Tribunal de Primera Instancia en la aplicación del derecho al determinar que la parte demandada que la deuda es líquida y exigible[,] menoscabando el derecho de presentar prueba. El demandante no demostró que esta deuda es líquida ni presentó evidencia de dicha deuda.

Por no entender necesaria la comparecencia de la parte recurrida, prescindimos de esta².

II

A. *El Certiorari*

El certiorari es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar discrecionalmente una decisión de un tribunal inferior. *Caribbean Orthopedics v. Medshape et al.*, 207 DPR 994, 1004 (2021); *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 372 (2020); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917

² En virtud de la Regla 7 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B R.7, este tribunal tiene la facultad para prescindir de términos no jurisdiccionales, escritos, notificaciones o procedimientos específicos en cualquier caso ante su consideración, con el propósito de disponer el recurso de manera eficiente.

(2009). Ahora bien, tal “discreción no opera en lo abstracto. A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRa Ap. XXII-B, R. 40, dispone los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias que le son planteadas”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008); *Pueblo v. Rivera Montalvo*, supra, pág. 372. La precitada Regla dispone lo siguiente:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de certiorari o de una orden de mostrar causa:

(A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

(B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

(C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

(D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa de los procedimientos en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 LPRa Ap. XXII-B, R. 40.

No obstante, “ninguno de los criterios antes expuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, supra, es determinante, por sí solo, para este ejercicio de jurisdicción, y no constituye una lista exhaustiva”. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 327 (2005). Por lo que, de los factores esbozados “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada;

esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, supra, pág. 97.

El certiorari, como recurso extraordinario discrecional, debe ser utilizado con cautela y solamente por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 7 (1948). Este procede cuando no está disponible la apelación u otro recurso que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario. *Pueblo v. Tribunal Superior*, 81 DPR 763, 767 (1960). Nuestro Tribunal Supremo ha expresado también que “de ordinario, el tribunal apelativo no intervendrá con el ejercicio de la discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial”. *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

B. Jurisdicción

Nuestra más Alta Curia, ha definido la jurisdicción como el poder que ostentan los tribunales para considerar y decidir los casos y las controversias que sean presentados a su atención. *Beltrán Cintrón v. ELA*, 204 DPR 89 (2020), *Torres Alvarado v Madera Atilés*, 202 DPR 495 (2019); *S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011). Es normativa reiterada que, los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, es por lo que, los asuntos relativos a la jurisdicción son privilegiados y deben ser atendidos con prontitud. *Torres Alvarado v Madera Atilés*, supra, pág. 500; *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 856 (2009). La ausencia de jurisdicción puede ser levantada *motu proprio*, ya que, esta incide de forma directa sobre el poder del

tribunal para adjudicar una controversia. *Allied Management Group, Inc. v Oriental Bank*, 204 DPR 374 (2020); *Torres Alvarado v Madera Atilas*, supra, pág. 500; *Ruiz Camilo v. Trafon Group Inc.*, 200 DPR 254, 268 (2018); *Suffront v. A.A.A.*, 164 DPR 663, 674 (2005). Un tribunal no tiene discreción para asumir jurisdicción donde no la hay, si carece de jurisdicción, deberá así declararlo y desestimar la reclamación sin entrar en sus méritos. *Íd.*; *Mun. De San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652, 600 (2014); *Suffront v. A.A.A.*, supra, pág. 674.

Cónsono con lo anterior, la Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones³, confiere facultad a este Tribunal para a iniciativa propia o a petición de parte desestimar un recurso de apelación o denegar un auto discrecional cuando este foro carece de jurisdicción.

C. Desahucio

Respecto a la acción de desahucio, nuestro Máximo Foro ha expresado que esta es “el mecanismo que tiene el dueño o la dueña de un inmueble para recuperar la posesión de hecho de una propiedad, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detenta sin pagar canon o merced alguna”. *Cooperativa v. Colón Lebrón*, 203 DPR 812, 820 (2020); *Ortiz Zayas v. ELA*, 2023 TSPR 43 (2023). El desahucio puede ser solicitado mediante un proceso sumario u ordinario. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, 240 (2018). El procedimiento de desahucio sumario está reglamentado por los Arts. 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838. *Íd.*; *Ortiz Zayas v. ELA*, supra; *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016). Esta reglamentación responde al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble,

³ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83.

cuyo derecho a poseer y disfrutar su propiedad ha sido interrumpido. *Íd.*; *Cooperativa v. Colón Lebrón*, supra, pág. 820; *Ortiz Zayas v. ELA*, supra; *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, supra, pág. 240. El objetivo de la acción de desahucio es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, pág. 10. Según el Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, las personas que pueden instar una acción de desahucio son los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquier otro que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes. 32 LPRA sec. 2821.

El Código de Enjuiciamiento Civil es el cuerpo legal que articula las normas vigentes sobre esta acción. 32 L.P.R.A. 2821, *et seq.* Con relación al proceso de apelación de un desahucio, la Ley de Desahucio contiene un procedimiento especial. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, supra, pág. 989. Respecto al término disponible para apelar una sentencia de desahucio, el Art. 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831, dispone lo siguiente:

Artículo 629. — Término para apelar. (32 LPRA § 2831)

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.

Es decir, la parte adversamente afectada por una sentencia de desahucio sumario podrá apelarla en el término jurisdiccional de cinco (5) días, a partir de la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, supra, pág. 240.

De otra parte, el Código de Enjuiciamiento Civil también dispone lo relacionado a la fianza o consignación de parte del demandado en apelación. El referido estatuto dispone como sigue:

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. Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*.

Cabe señalar que, el recurso sólo se perfeccionará “si dentro del referido término el demandado presta una fianza por el monto que sea fijado por el Tribunal de Primera Instancia”. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, *supra*, pág. 10.

Esbozada la normativa que enmarca la controversia de epígrafe, procedemos a aplicarla.

III

Como Tribunal Apelativo, en primer lugar, debemos auscultar si tenemos jurisdicción para atender la controversia ante nuestra consideración.

Al examinar el recurso, nos percatamos de que, la parte peticionaria presentó una moción de reconsideración el 17 de marzo de 2023, donde le solicitó al foro de primera instancia que reconsiderara la *Sentencia* emitida el 7 de marzo de 2023. Tal como reseñáramos, el proceso sumario de desahucio responde al interés del Estado en atender **expeditamente** la reclamación del dueño de un inmueble⁴. Cónsono con lo anterior, este proceso sumario no admite prórroga, pues contravendría su propósito principal, que es el que se atienda de manera ligera la reclamación del dueño de un inmueble que tiene interés en recuperar la posesión de este.

Consecuentemente, el hecho de que la parte peticionaria presentara una reconsideración ante el foro primario, nos lleva a concluir que no tenemos jurisdicción para entrar a los méritos del recurso de epígrafe. Pues lo anterior, es una clara actuación en

⁴ *Íd.*; *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, *supra*, pág. 9; *Cooperativa v. Colón Lebrón*, *supra*, pág. 820; *Ortiz Zayas v. ELA*, *supra*; *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, *supra*, pág. 240.

contra del propósito principal del proceso sumario provisto por nuestro ordenamiento jurídico.

Por otro lado, aun omitiendo lo anterior, carecemos de jurisdicción debido a que la parte peticionaria incumplió con el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*. Veamos.

Según el derecho expuesto, el aludido estatuto dispone que, no será admitido un recurso de apelación presentado por la parte demandada si esta no otorga el monto de fianza que sea fijado por el tribunal⁵. El recurso presentado por la parte demandada únicamente se perfeccionará si dentro del término de cinco (5) días para apelar⁶, la parte demandada presta la fianza por el monto que el Tribunal de Primera Instancia fije.

Surge de la *Sentencia* que, la primera instancia judicial fijó en dos mil dólares (\$2,000.00), la fianza que la parte peticionaria debía prestar para presentar un recurso de apelación ante este foro, conforme al Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*. No obstante, la parte peticionaria no acreditó haber cumplido con tal requisito. Pese lo anterior, nos dimos la tarea de revisar en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC), si la parte peticionaria había consignado la fianza impuesta por el foro *a quo*. Sin embargo, pudimos constatar que esta incumplió con el requisito dispuesto por el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, ya que, no consignó la referida fianza. Como consecuencia, el recurso presentado ante esta Curia no quedó perfeccionado, por ende, carecemos de jurisdicción para entrar en sus méritos.

Conforme lo anterior, procedemos a desestimar el recurso de *certiorari* de epígrafe de conformidad con la Regla 83(C) del

⁵ Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2832.

⁶ Art. 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831.

Reglamento de este Tribunal⁷, el cual le confiere facultad a este Tribunal para a iniciativa propia desestimar un recurso de apelación o denegar un auto discrecional cuando este foro carece de jurisdicción.

IV

Por los fundamentos que se anteceden, se desestima el recurso por falta de jurisdicción.

Notifíquese.

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

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

⁷ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83 (C).