

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

CARMEN I. JALFÓN
PÉREZ Y OTROS

Recurridos-Apelados

v.

SANDRA E. VÉLEZ
VÁZQUEZ

Peticionaria-Apelante

KLCE202301148

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Cabo Rojo

Civil núm.:
CB2021CV00487

Sobre: Desahucio,
Cobro de Dinero

**SE ACOGE COMO
APELACIÓN**

Panel integrado por su presidenta la jueza Ortiz Flores, el juez Rivera Torres y la jueza Rivera Pérez.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 2 de noviembre de 2023.

Comparece ante este tribunal apelativo la Sra. Sandra Enid Vélez Vázquez (la señora Vélez Vázquez o la apelante) mediante la *Petición de Certiorari* de epígrafe solicitándonos que revoquemos la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Cabo Rojo (el TPI), el 10 de octubre de 2023, notificada el 12 de octubre siguiente.¹

Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró *Ha Lugar* a la demanda de desahucio y ordenó a la apelante desalojara el local comercial conocido como el Restaurant La Casona ubicado en el Sector el Combate del pueblo de Cabo Rojo. A su vez, declaró *Ha Lugar* a la acción de cobro de dinero por \$37,500 por el incumplimiento con los cánones de arrendamiento adeudados durante octubre de 2021 y octubre de 2023. No obstante, el foro *a*

¹ El 18 de octubre de 2023 emitimos una *Resolución* acogiendo el recurso como una apelación por ser el recurso apropiado conforme dispone el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2830. Asimismo, y por economía procesal, determinamos mantener la clasificación alfanumérica asignada inicialmente al recurso.

quo desestimó la reclamación de los cánones no pagados antes de incoar la demanda y cualesquiera otra, incluyendo la deuda por la utilización de los billares.

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

I.

El 15 de octubre de 2021, el Sr. Luis M. Ayala Del Valle presentó una *Demanda* sobre Desahucio y Cobro de Dinero bajo el procedimiento sumario establecido en el Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA 2824.² El señor Ayala Del Valle fue sustituido, ante su fallecimiento, por su esposa la Sra. Carmen I. Jalfón Pérez y su hija, la Sra. Lourdes María Ayala Sánchez (las apeladas). En síntesis, se alegó ser dueño de un local comercial conocido como el Restaurant La Casona. Adujo, además, que la apelante incumplió el contrato de arrendamiento y que se ha rehusado a abandonar el local. Se arguyó que esta le adeudaba \$44,200 de cánones de arrendamiento vencidos.

El 15 de noviembre de 2021, la señora Vélez Vázquez contestó la demanda negando los hechos esenciales. Luego de varios trámites procesales, incluyendo la revisión ante esta *Curia* de la *Resolución* emitida por el foro primario el 7 de septiembre de 2023 en la que convirtió el caso en uno sumario,³ el 28 de septiembre de 2023, el foro *a quo* celebró la vista de juicio en su fondo.

Así, aquilatada la prueba documental y testifical presentada únicamente por las apeladas, el TPI emitió la *Sentencia* aquí impugnada. En el referido dictamen declaró *Ha Lugar* a la demanda de desahucio y ordenó a la apelante a desalojar el Restaurant La

² Véase la *Resolución y Orden* del 28 de agosto de 2023 en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC), Entrada Núm. 163. Además, consignamos que la narración del trámite procesal utilizamos extractos del detalle incluido en el KLCE202301009.

³ Este Panel emitió una *Resolución* el 25 de septiembre de 2023 en el recurso núm. KLCE202301009, denegando la expedición del auto de *certiorari*. La jueza Rivera Pérez emitió un voto disidente.

Casona, así como la acción de cobro de dinero por \$37,500 por el incumplimiento con los cánones de arrendamiento adeudados entre octubre de 2021 y octubre de 2023. Además, desestimó la reclamación de los cánones no pagados antes de incoar la demanda y cualesquiera otra, incluyendo, la deuda por la utilización de los billares. **El foro primario impuso una fianza en apelación por \$37,500 acorde con lo dispuesto en el Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2832.**

Inconforme con el dictamen, la señora Vélez Vázquez acude ante este foro apelativo imputándole al foro de instancia haber incurrido en los siguientes errores:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA SALA DE CABO ROJO POR VOZ DE LA HONORABLE ISABEL PADILLA ZAPATA, JUEZA, AL DETERMINAR QUE EL PROCESO DE DESAHUCIO EN ESTE CASO ES UNO DE CARÁCTER SUMARIO, REVOCANDO LO YA ESTABLECIDO POR LA JUEZ MÓNICA ALPI FIGUEROA, EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2021, QUE EL PROCESO ERA UNO ORDINARIO, SIN RAZÓN LEGAL, CONVIRTIÓ EL PROCESO EN SUMARIO, LUEGO DE [AÑOS] DE PROCEDIMIENTOS, ABUSANDO DE SU DISCRECIÓN Y AFECTANDO EL DERECHO A LA COMPARECIENTE DE RECURRIR A TRIBUNAL DE APELACIONES, ACORTANDO EL TÉRMINO PARA RECURRIR [E] IMPONIENDO UNA FIANZA PARA COMPARECER ANTE ESTE FORO.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA SALA DE CABO ROJO, HONORABLE ISABEL PADILLA ZAPATA, JUEZ[A], AL DETERMINAR QUE LA FALTA DE TITULARIDAD, DERECHO DE POSESIÓN, USUFRUCTO, CONCESIÓN PARA OCUPAR, USAR Y APROVECHAR BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE, NO ES UN ELEMENTO ESENCIAL PARA QUE PROCEDA UNA ACCIÓN DE DESAHUCIO ACTUANDO CON PREJUICIO, PASIÓN Y PARCIALIDAD.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA SALA DE CABO ROJO, HONORABLE ISABEL PADILLA ZAPATA, JUEZA, AL ADELANTAR SU DETERMINACIÓN CON SUS RESOLUCIONES ADOPTAR HECHOS CONTRA DERECHO, [ADOPTAR] UNAS DETERMINACIONES DE HECHOS DE UNAS MERAS ALEGACIONES, TOMAR UNAS ERRADAS DETERMINACIONES DE HECHOS, QUE FUERON SOLO MOCIONES DE SENTENCIAS SUMARIAS, SIN ESCUCHAR PRUEBA E IMPONER HONORARIOS SIN FUNDAMENTAR.

El 18 de octubre de 2023, dictamos una *Resolución* ordenando a la parte apelante a que en el término de cinco (5) días nos

acreditara el cumplimiento con el Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2832. El 26 de octubre siguiente, dicha parte instó una *Moción Mostrando Causa* en la cual nos solicita un “mayor tiempo” para presentar la fianza. Así las cosas, nos damos por cumplidos.

Evaluated el recurso ante nuestra consideración y, a tenor con la determinación arribada, prescindimos de la comparecencia de la parte apelada, según nos faculta la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA, Ap. XXII-B, R. 7(B)(5).

II.

Jurisdicción

La jurisdicción es el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos y controversias. *S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 683 (2011). En virtud de este principio, los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción y no tienen discreción para asumirla donde no la hay. *Cruz Parilla v. Depto. Vivienda*, 184 DPR 393, 403 (2012). **Es por ello que nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que la ausencia de jurisdicción es insubsanable.** *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 123 (2012). Así, pues, los tribunales tienen el deber indelegable de verificar su propia jurisdicción a los fines de poder atender los recursos presentados ante estos. *Souffront v. A.A.A.*, 164 DPR 663, 674 (2005); *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 DPR 513, 537 (1991).

Desahucio

El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuyo objetivo principal es recuperar la posesión material de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 749 (1987); *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971). Nuestro más alto foro ha reiterado jurisprudencialmente que el desahucio es “uno de los procedimientos más utilizados en

nuestro país para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble”. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

Así, el desahucio es el procedimiento especial que tiene el dueño de una finca, sus apoderados, los usufructuarios u otra persona con derecho a disfrutarla, para recuperar la posesión de un inmueble. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235 (2018). El objetivo del desahucio es devolverle la posesión de hecho de un inmueble al dueño mediante el lanzamiento del arrendatario o precarista que detenta la propiedad sin pagar el canon correspondiente. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 10 (2016). El proceso correspondiente al desahucio sumario está reglamentado conforme lo dispuesto en los Artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838.

De otra parte, la persona perjudicada, emitida bajo el procedimiento de desahucio sumario, podrá apelar la determinación dentro del término jurisdiccional de cinco días. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, supra, a la pág. 240; *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, a la pág. 10; Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831. Además, hasta tanto el Tribunal de Primera Instancia no fije en la sentencia de desahucio el monto de la fianza, la sentencia carece de finalidad y; por ende, el término jurisdiccional de cinco días para presentar la apelación no empieza a transcurrir. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, a la pág. 15. La inclusión en la sentencia del monto de la fianza que debe prestar el demandado **es un requisito jurisdiccional para este perfeccionar su recurso de apelación.** *Íd.*, a la pág. 10. Así, una vez impuesta la fianza en la sentencia, y “[s]egún está diseñado actualmente ese proceso, el demandado tiene cinco días jurisdiccionales para presentar el recurso de apelación y prestar la fianza”. *Íd.*, a la pág. 14.

Incluso, 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. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413 (2009). Ello, pues, el propósito de exigir el pago de una fianza no es, únicamente, garantizar el pago adeudado, sino también los daños resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad mientras se dilucida la apelación. *Íd.*, a las págs. 413-414. Solo se exceptúa de la presentación de fianza a aquellos apelantes declarados insolventes por el TPI, a los fines de litigar libre de pago. *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 DPR 153 (1990); *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, a la pág. 15. Aparte de esa instancia, hasta el día de hoy, no se ha reconocido una excepción adicional al requisito de prestación de fianza o consignación de cánones adeudados para apelar una sentencia de desahucio. *Acosta et al. v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 DPR 984, 992 (2012).

Ahora bien, **la fianza tiene que otorgarse dentro del término para apelar.** *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, supra, a la pág. 414. De igual forma, cuando el desahucio es por falta de pago, el apelante puede consignar en el tribunal el monto de la deuda hasta la fecha de la sentencia, en lugar de prestar fianza. *Íd.* Por tanto, si el demandado no presta la fianza requerida por ley, ni consigna los cánones adeudados cuando el desahucio se funde en la falta de pago, **este tribunal no adquiere jurisdicción para atender el recurso de apelación.**

III.

Luego de examinado el trámite procesal, nos corresponde primariamente auscultar si tenemos jurisdicción debido a que, por ser materia privilegiada, debemos atenderla con preferencia a cualquier otro asunto planteado. Esto, aún cuando las partes no lo

hayan argumentado o solicitado. *Carattini v. Collazo Syst. Analysis, Inc.*, 158 DPR 345, 355 (2003).

Como señalamos, el procedimiento de desahucio sumario establece el término fatal de cinco (5) días, a partir de la fecha de la notificación en autos del dictamen, para instar el recurso de apelación. A su vez, para que la sentencia dictada adquiera finalidad y pueda instarse el recurso apelativo, debe contener el monto de la fianza en apelación. Así, una vez cumplido con este requisito por el foro apelado, **el apelante tiene cinco (5) días jurisdiccionales para presentar el recurso de apelación y prestar la fianza o consignar los cánones adeudados cuando el desahucio se fundamenta en la falta de pago.**

En virtud de dicha normativa, y habiendo el TPI impuesto en la *Sentencia* apelada la fianza en apelación por \$37,500 (monto equivalente a los cánones de arrendamiento debidos), el 18 de octubre de 2023, emitimos una *Resolución* concediendo a la parte apelante el término de cinco (5) días para acreditar el cumplimiento con el Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2832. Este precepto dispone que “[n]o se admitirá al demandado el recurso de apelación si no otorga fianza, por el monto que sea fijado por el tribunal de Primera Instancia ...”.

Como señalamos, de la moción presentada por la apelante el 26 de octubre de 2023, se desprende con toda certeza que este no prestó ante el TPI la referida fianza de apelación impuesta en la *Sentencia* impugnada. Tampoco hemos encontrado ni se nos informó que, dentro del término jurisdiccional, se hubiese consignado en el tribunal el monto de la deuda hasta la fecha de la sentencia, en lugar de prestar fianza, o que se le hubiese solicitado al TPI que se le eximiera del pago de la misma por razón de insolvencia. En la *Moción Mostrando Causa* solo nos solicita de manera tardía se le exima de dicho pago. Sobre este particular,

reiteramos que solo se exceptúa de la presentación de fianza a aquellos apelantes declarados insolventes por el TPI, a los fines de litigar libre de pago.⁴ Como expusimos en el derecho precedente, aparte de esa instancia, hasta el día de hoy, no se ha reconocido una excepción adicional al requisito de prestación de fianza o consignación de cánones adeudados para apelar una sentencia de desahucio.

Así, pues, precisa enfatizar que el demandado que revise en apelación el dictamen final en su contra tiene que cumplir con el requisito jurisdiccional de presentar el recurso de apelación y prestar la fianza o proceder con la consignación de los cánones adeudados, en el término jurisdiccional de cinco (5) días.

En fin, ante el incumplimiento de la apelante con este requerimiento regente obligatorio, carecemos de jurisdicción para atender los méritos de este recurso. Al respecto, precisa advertir, que una vez esta *Curia* determina que no ostenta jurisdicción, procede la desestimación del caso. Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XII-B, R. 83.

IV.

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

Notifíquese.

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

⁴ Véase, *Bucaré Management v. Arriaga García*, supra.