

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ-AGUADILLA Y AIBONITO
PANEL X

Holland Group Port (Mayagüez) Investment, Inc. Demandante-Apelante vs. Comisión del Puerto de Mayagüez, Sr. Dennis Bechara; Sr. Alfredo Archilla; Sr. Sergio Zeligman; Sr. Wilfredo Phiths; Sr. Luis N. Albino; Sra. Carmen Maldonado Demandados-Apelados	KLAN201400825	APELACIÓN Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez Sobre: Injunction Preliminar, Sentencia Declaratoria, Incumplimiento de Contrato, Solicitud de Orden de Mediación y/o Arbitraje Caso Civil Núm.: ISCI201300800 (206)
--	---------------	---

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, la Jueza Cintrón Cintrón y el Juez Rivera Colón.¹

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de febrero de 2015.

-I-

El 29 de mayo de 2014, Holland Group Port Investment (Mayagüez), Inc. (Holland Group) compareció ante nuestra consideración mediante el presente recurso de apelación. En el mismo solicitó la revisión de una Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez (TPI), el 20 de mayo de 2014 y

¹ Véase Orden Administrativa Núm. TA-2015-015

notificada al día siguiente. En lo concerniente, en la mencionada determinación se resolvió lo siguiente:

Por tanto este Tribunal, integrando la documentación estipulada y la admitida durante la presente vista, conforme al Artículo 627, 32 LPRR sección 2829, ante la falta de pago del canon mínimo anual, ordena el desahucio de Holland Group Port Investment (Mayagüez), Inc. de la posesión, administración y desarrollo del inmueble identificado como Puerto de Mayagüez localizado en el Barrio Algarrobo de dicha municipalidad, ordenándose la entrega legal y física se realice en un término no mayor de veinte (20) días naturales a partir de la notificación de esta Sentencia.

Ordena a Holland Group Port Investment (Mayagüez), Inc. al pago a favor de la Comisión del Puerto de Mayagüez de la suma global de \$176,041.75 que es la suma total del canon por anualidad adeudada \$167,658.81 más la suma de \$8,382.94 por penalidad equivalente a un 5% para un total de \$176,041.75.

Se ordena a Holland Group Port Investment (Mayagüez), Inc. colocar en la posesión y administración de todos los fondos de Infraestructura a la Comisión del Puerto de Mayagüez para lo cual se le concede el término de diez (10) días naturales a partir de la notificación de esta Sentencia.

Sobre la Orden emitida el 29 de abril de 2014, diligenciada el 13 de mayo de 2014 personalmente por el Alguacil [...] en que este Tribunal ordena a Holland Group Port Investment (Mayagüez), Inc. mantener al Sr. Antonio Jacobs en sus funciones de Facility Security Officer del Puerto de Mayagüez a su propio costo y cooperar con la Comisión del Puerto de Mayagüez según lo requiere la sección 8.7 del Lease and Development Agreement, esta orden se mantiene vigente e incólume hasta que las partes notifiquen al Tribunal mediante moción haberse concretado en su totalidad la entrega legal y física del Puerto de Mayagüez.

Se ordena a Holland Group Port Investment (Mayagüez), Inc. al pago de honorarios de abogado a favor de la Comisión del Puerto de Mayagüez de una suma total de \$15,000.00.

La parte contra quien se ha dictado esta Sentencia, Holland Group Port Investment (Mayagüez), Inc., podrá

apelar la misma en el término de cinco (5) días, contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia, Art. 629, 32 LPRA sec. 2831, Ley 86 de 2011.

Para el caso la parte contra quien se ha dictado esta Sentencia ejerciere su derecho a Apelación, este Tribunal fija el monto de la fianza para responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar y las costas de apelación en la cantidad de \$250,000.00, advirtiéndole a la parte es su elección otorgar dicha fianza o consignar en Secretaría el importe de la deuda hasta la fecha de la Sentencia o sea \$176,041.74, Art. 630, 32 LPRA sección 2832.

Con la única intención de observar el fiel cumplimiento de lo aquí determinado, adjudicado y ordenado, se convoca a las partes a una vista informativa a realizarse el 25 de junio de 2014 a las 2:00pm.

.
(Ap. XIX, págs. 430-431).

No conteste con lo resuelto por el TPI, Holland Group esbozó en el presente recurso de apelación los siguientes señalamientos de error:

[1.] *Erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar la Solicitud de Injunción presentada por HGPI.*

[2.] *Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la cláusula de arbitraje acordada entre las partes no es aplicable a la controversia de marras.*

[3.] *Erró el Tribunal de Primera Instancia al ordenar que un empleado en particular, Antonio Jacobs, se mantuviera trabajando para la Apelante y rindiendo funciones.*

[4.] *Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que corresponde el pago de [h]onorarios de [a]bogados, en un caso donde la parte no actuó temerariamente.*

Es menester destacar que el 9 de junio de 2014 Holland Group instó ante nuestra consideración una “Moción Informando Presentación de Solicitud de Remoción en el Tribunal de Distrito Federal”. En la misma se especificó que el 3 de junio de 2014 la parte apelante

presentó una Notificación ante el Tribunal Federal para el Distrito de Puerto Rico “Notice of Removal” solicitando que asumiera jurisdicción en el presente pleito conforme a las disposiciones del Código Judicial Federal, 28 USC sec. 1441 *et seq.* Siendo ello así, la parte apelante invocó que la referida solicitud tenía el efecto inmediato de paralizar cualquier procedimiento ante los tribunales estatales.

Por su parte, el 13 de junio de 2014 la parte apelada presentó una “Moción de Desestimación” en la cual argumentó que este Tribunal de Apelaciones carecía de jurisdicción para atender la apelación toda vez que Holland Group no depositó el importe de la fianza impuesta de \$250,000.00 o a su elección consignar el importe de la deuda fijada en la Sentencia emitida por el TPI por la cantidad de \$176,041.75, según requerido por el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, 32 LPRA sec. 2832. Además, argumentó que Holland Group presentó la presente apelación fuera del término de cinco días concedido para apelar por el Art. 629 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, 32 LPRA sec. 2831, por lo que, de igual manera, este Tribunal carece de jurisdicción para atender el recurso.

No obstante, el 18 de junio de 2014 este Tribunal dictó Sentencia paralizando los procedimientos del presente caso, así como el archivo administrativo para fines estadísticos, ante la radicación de la solicitud de remoción al Tribunal Federal por parte de Holland Group.

El 5 de febrero de 2015, el Tribunal Federal para el Distrito de Puerto Rico declaró Con Lugar la solicitud de la Comisión del Puerto de Mayagüez para que se desestimara la solicitud de remoción radicada

por Holland Group. En esa misma fecha, el Tribunal Federal emitió un “Remand Order” mediante la cual devolvió el caso ante el TPI. No obstante, los procedimientos ante el Foro apelado permanecen paralizados según ordenado por este Tribunal mediante la Sentencia emitida el 18 de junio de 2014.

Así las cosas, el 10 de febrero de 2015 la parte apelada presentó ante nos una “Moción Informando Devolución del Caso por el Tribunal Federal y Solicitud Reiterando Desestimación de la Apelación por Falta de Jurisdicción” y solicitó que declaremos con lugar la moción dispositiva presentada por ésta y, en consecuencia, desestimemos el recurso de apelación sometido por Holland Group.

-II-

Los Arts. 625, 629 y 632 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, dentro de la llamada Ley de Desahucio, 32 LPRA sec. 2821 *et seq.*, fueron enmendados por la Ley Núm. 86-2011. Las enmiendas tuvieron el propósito de agilizar el derecho aplicable al procedimiento de desahucio contra personas que mantengan la posesión material o disfrute de una propiedad inmueble, sin pagar canon alguno. En su exposición de motivos la Legislatura destacó que las personas que optan por ofrecer sus viviendas para alquiler son selectivas en el proceso, con el fin de minimizar su riesgo como arrendador. A manera de ejemplo, una de las principales quejas de éstos es que el trámite de desahucio resulta muy extenso en los tribunales, debido a, entre otras

cosas, constantes suspensiones, lo que resulta en consecuencias desfavorables para el arrendador.

Siendo ello así, es menester especificar que el Art. 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, en lo relacionado al “término para apelar” dispone de la siguiente de manera:

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.

En lo referente a la “fianza o consignación de parte del demandado en apelación” el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, acentúa que: “[n]o 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”.

Cónsono con lo anterior, es norma reiterada que los términos para apelar sentencias, sean penales o civiles, son fijados por ley para conferir jurisdicción al tribunal apelativo. *Pueblo v. Ortiz Couvertier*, 132 DPR 883, a las págs. 890-891 (1993); *Pueblo v. Mojica Cruz*, 115 DPR 569, a la pág. 574 (1984); *Pueblo v. Miranda Colón*, 115 DPR 511, a la pág. 513 (1984). Es norma reiterada que un término de naturaleza jurisdiccional es de carácter fatal y su incumplimiento priva al Foro

apelativo de jurisdicción para atender el recurso instado. En virtud de ello, éste no admite justa causa, además de ser improrrogable e insubsanable; rasgos que explican la razón por la cual no puede acortarse como tampoco extenderse, contrario a un término de estricto cumplimiento. *Martínez, Inc. v. Abijoe Realty, Corp.*, 151 DPR 1, a la pág. 7 (2000). De ahí surge la importancia de determinar con certidumbre cuándo comienza a transcurrir el término para presentar una apelación. Véase: *García Morales v. Mercado Rosario*, 190 DPR ____ (2014), 2014 TSPR 43, 2014 JTS 52; *Soto Pino v. Uno Radio Group*, 189 DPR 84, a las págs. 92-93 (2013).

Las cuestiones relativas a la jurisdicción de un tribunal son privilegiadas y deben resolverse con preferencia a cualesquiera otras. *Pérez Soto v. Cantera Pérez, Inc. et al.*, 188 DPR 98, a las págs. 104-105 (2013); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, a la pág. 882 (2007); *Morán v. Martí*, 165 DPR 356, a la pág. 364 (2005). El tribunal apelativo debe ser celoso guardián de su jurisdicción y no tiene discreción ni autoridad en ley para asumirla donde no la hay. *Souffront v. A.A.A.*, 164 DPR 663, a la pág. 674 (2005). Cuando un tribunal acoge un recurso a sabiendas de que carece de autoridad para entender en él, actúa de manera *ultra vires*. *Maldonado v. Junta de Planificación*, 171 DPR 46, a la pág. 55 (2007). Por ello, al carecer de jurisdicción o autoridad para considerar un recurso, lo único que procede en derecho es la desestimación de la causa de acción. *Romero Barceló v. E.L.A.*, 169 DPR 460, a la pág. 470 (2006); *Carattini v. Collazo Syst. Analysis*,

Inc., 158 DPR 345, a la pág. 370 (2003); *Pérez v. C.R. Jiménez, Inc.*, 148 DPR 153, a las págs. 153-154 (1999).

-III-

Según surge del expediente ante nuestra consideración que Holland Group radicó el presente recurso de apelación el 29 de mayo de 2014. Mediante el mismo, solicitó la revisión de la Sentencia emitida por el TPI el 20 de mayo de 2014 y notificada el 21 del mismo mes y año.

De lo anterior se desprende que la apelación sometida ante nuestra consideración fue radicada fuera del término jurisdiccional de 5 días contados a partir de la notificación de la Sentencia sobre desahucio. Además, del expediente ante nuestra consideración no se desprende que la parte apelante haya cumplido con la consignación de la fianza en apelación conforme lo establecido en el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, *supra*.

Reiteramos que un término de naturaleza jurisdiccional es de carácter fatal y su incumplimiento priva al Foro apelativo de jurisdicción para atender el recurso instado. El término jurisdiccional de 5 días aplicable en la presente controversia por tratarse de un desahucio, para acudir ante nos mediante recurso de apelación, culminó sin ser interrumpido; la comparecencia ante nuestra consideración fue tramitada tardíamente.

El término jurisdiccional de 5 días dispuesto en el Art. 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, no se cumplió. El mencionado

término jurisdiccional finalizó el día 27 de mayo de 2014. Tampoco se cumplió con la consignación de la fianza en apelación según lo dispuesto en el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*. La Sentencia aquí apelada es una final y firme.

Concluimos que conforme a la normativa antes especificada, Holland Group venía obligado a cumplir fielmente con el término y exigencias prescritas en la ley aplicable para que este Foro adquiriera jurisdicción y se perfeccionara debidamente el recurso ante nos, dentro del término jurisdiccional establecido. No estamos en posición de atender y considerar la controversia sometida ante nuestra consideración, en definitiva carecemos de jurisdicción; sólo procede la desestimación de la apelación sometida por la parte apelante.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se desestima el recurso de apelación suscrito por Holland Group. Además, se deja sin efecto la paralización de los procedimientos. Arts. 629 y 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2831 y 2832; Reglas 83(B)(1) y (C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones