

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y UTUADO
PANEL VI

CARMEN SANTIAGO
AYALA; y los miembros de
la Sucesión de MIGUEL
SANTIAGO RODRÍGUEZ
compuesta por ÁNGEL
RAFAEL SANTIAGO
SANTIAGO, CARMEN
GLORIA SANTIAGO
SANTIAGO y la viuda
CARMEN SANTIAGO
AYALA; DAVID OTERO
FERNÁNDEZ como
miembro de la Sucesión de
David Otero Santiago
compuesta por su hijo
David Otero Fernández y
su viuda Luz L. Lebrón
Cruz

APELANTES

v

LISSETE ROSARIO
LEBRÓN; LUZ LEBRÓN
CRUZ

APELADAS

KLAN201401166

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia
Sala de Bayamón

Caso Núm.:
D PE2014-0176

Sobre:
Desahucio

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Soroeta Kodesh y la Juez Brignoni Mártir.

Brignoni Mártir, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de febrero de 2015.

Mediante recurso de apelación comparecen Carmen Santiago Ayala y los miembros de la Sucesión de Miguel Santiago Rodríguez, compuesta por Ángel Rafael Santiago Santiago, Ana Luz Santiago Santiago, Carmen Gloria Santiago Santiago y la viuda Carmen Santiago Ayala; David Otero Fernández, como miembro de la Sucesión

David Otero Santiago compuesta por su hijo David Otero Fernández y su viuda, Luz L. Lebrón Cruz (los Apelantes). Mediante el mismo, nos solicitan que *revoquemos* la *Sentencia* emitida el 6 de mayo de 2014 y notificada el 13 de mayo de 2014 por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Bayamón. En dicho dictamen, el TPI declaró *No Ha Lugar* el desahucio.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se *desestima* el recurso ante nuestra consideración por falta de jurisdicción. Veamos los hechos procesales del caso de epígrafe.

-I-

El 5 de marzo de 2014, la señora Carmen Santiago Ayala y los miembros de la Sucesión de Miguel Santiago Rodríguez, compuesta por Ángel Rafael Santiago Santiago, Ana Luz Santiago Santiago, Carmen Gloria Santiago Santiago y la viuda Carmen Santiago Ayala; David Otero Fernández, como miembro de la Sucesión David Otero Santiago compuesta por su hijo David Otero Fernández y su viuda, Luz L. Lebrón Cruz, instaron una *Demanda de Desahucio* en contra de la señora Lissette Rosario Lebrón y la señora Luz Lebrón Cruz. En la misma, alegaron que la señora Santiago Ayala era dueña del 75% de participación sobre una propiedad ubicada en el Barrio Lomas Vallés, en Naranjito. El 25% restante de participación pertenecía a su ex-esposo, Miguel Santiago Rodríguez, quien falleció el 12 de julio de 2004.¹ Adujeron que el señor David Otero Santiago, hijo de la Santiago Ayala, previo a contraer matrimonio con la señora Luz Lebrón Cruz

¹ Se declararon como sus únicos y universales herederos a sus hijos, Carmen Gloria Santiago Santiago, Ana Luz Santiago Santiago, Miguel Ángel Santiago Santiago y Ángel Rafael Santiago Santiago y a su viuda Carmen Santiago Ayala.

(Apelada) construyó una estructura en la propiedad en controversia, que la señora Lebrón Cruz y su hija, Lissette Rosario Lebrón residían sin autorización o contrato de los Apelantes.² Por consiguiente, los Apelantes solicitaron el desahucio de la referida propiedad.

El 8 de marzo de 2014 se diligenció la citación a las Apeladas, quedando debidamente citadas para comparecer a la Primera Comparecencia el 18 de marzo de 2014 ante el TPI. En dicha fecha, compareció la representante legal de los Apelados, y la señora Lissette Rosario Lebrón sin representación legal, por lo que el TPI reseñó la celebración del *Juicio en su Fondo* para el 1 de abril de 2014.

Luego de haberse celebrado *Juicio en su Fondo*, el 6 de mayo de 2014, el TPI dictó *Sentencia*, declarando *No Ha Lugar* el desahucio. Insatisfechos con dicho dictamen, el 27 de mayo de 2014, los Apelantes presentaron una *Moción en Solicitud de Enmiendas, Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho Adicionales y Solicitando Reconsideración*, la cual el TPI declaró *No Ha Lugar* el 10 de junio de 2014, mediante *Resolución*.

Inconformes, el 17 de julio de 2014, los Apelantes presentaron ante nos *el recurso de Apelación* que nos ocupa. En el mismo, señalaron que el foro primario incurrió en los siguientes errores:

- a. Cometió error el Tribunal de Primer Instancia al declarar *No Ha Lugar* al desahucio.**
- b. Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la Sra. Luz L. Lebrón ha**

² El señor David Otero Santiago, falleció el 7 de junio de 2012 y se declararon como únicos y universales herederos a su hijo, David Otero Fernández y su viuda, Luz Lebrón Cruz.

vivido la propiedad de manera pacífica, ininterrumpida y en calidad de dueña por 34 años, los cuales son los requisitos de la usucapión.

Examinado el *recurso de Apelación* presentado por los Apelantes, el 8 de agosto de 2014 emitimos una *Resolución* en la que le concedimos a los Apelantes un término de cinco (5) días para mostrar causa por la cual no debíamos desestimar el recurso por éste haberse presentado tardíamente. El 12 de agosto de 2014, en cumplimiento con nuestra *Resolución*, los Apelantes presentaron una *Moción en Oposición a Desestimación de Apelación*. Luego el 29 de septiembre de 2014, los Apelantes presentaron una *Moción Informando Regrabación de Vista*. El 8 de octubre de 2014, emitimos una *Resolución* en la que le concedimos un término final de treinta (30) días a la parte Apelada para presentar su *Alegato en Oposición*. Asimismo, ordenamos a la Secretaria Regional del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, remitirnos en calidad de préstamo los autos originales en o antes del 14 de octubre de 2014. Así las cosas, el 13 de noviembre de 2014, los Apelados presentaron su *Alegato en Oposición*.

Por consiguiente, contando con los argumentos de cada una de las partes, los autos originales del caso de epígrafe y la regrabación de la Vista del 1 de abril de 2014, estamos en posición de resolver.

-II-

a. 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 D.P.R. 733, 749-750 (1987); *C.R.U.V. v. Román*, 100 D.P.R. 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 D.P.R. 226, 234-235 (1992).

No obstante, por ser el desahucio una acción posesoria de carácter sumario, los conflictos de título no pueden dilucidarse en el juicio. *C.R.U.V. v. Román*, supra. Es por ello que, **“[s]i un demandado en desahucio produce prueba suficiente que tienda a demostrar que tiene algún derecho a ocupar un inmueble y que tiene un título tan bueno o mejor que el del demandante surge un conflicto de título que hace improcedente la acción de desahucio.”** *C.R.U.V. v. Román*, supra, pág. 322. Por tal razón, de existir una posibilidad de título en favor de la parte demandada, el mismo debe ser dilucidado en un juicio declarativo ordinario. *Íd.*

Queda pues al sano discernimiento judicial, luego de considerar los méritos y hechos específicos aducidos, la conversión del desahucio sumario en uno ordinario. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, supra, pág. 241. Sin embargo, la conversión del procedimiento no puede ocasionar dilaciones innecesarias, por lo que el demandado deberá establecer *prima facie* los méritos de su defensa. *Marín v. Montijo*, 109 D.P.R. 268, 278 (1979). En este contexto, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que:

La característica medular de un procedimiento civil sumario es lograr, lo más

rápido y económicamente posible, la reivindicación de determinados derechos, reduciendo al mínimo constitucionalmente permisible el elenco de garantías procesales. Conlleva acortar términos -en ocasiones, hacerlos improrrogables- y prescindir de ciertos trámites comunes al proceso ordinario sin negar al demandado o querellado una oportunidad real de presentar efectivamente sus defensas. Se acepta que estos procedimientos sumarios, en el fondo, constituyen unos tratos privilegiados y que su justificación responde a un interés gubernamental legítimo de atender prioritariamente ciertas causas de acción. Por ser la excepción, su aplicación está limitada a situaciones expresas en que la Asamblea Legislativa ha reconocido la necesidad y trascendencia de reparar, en un breve plazo, algún agravio. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, supra, pág. 234.

En este ejercicio, con el fin de agilizar el procedimiento de desahucio, se aprobó la Ley Núm. 86-2011. La misma enmendó el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil a los fines de reducir el término de apelación de una acción de desahucio, disponiendo que:

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. Ley Núm. 86 - 2011.

b. Jurisdicción

La jurisdicción es el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos y controversias. *Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 D.P.R. 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. Departamento de la Vivienda*, 184 D.P.R. 393, 403 (2012). **Es por ello que nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que, la ausencia de jurisdicción es**

insubsanable. *Shell Chemical Yabucoa, Inc. v. Santos Rosado*, 181 D.P.R. 109, 112 (2012). Así pues, los tribunales tienen el deber indelegable de verificar su propia jurisdicción a los fines de poder atender los recursos presentados ante éstos. *Souffront v. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados*, 164 D.P.R. 663, 674 (2005); véase además, *Vázquez v. Administración de Reglamentos y Permisos*, 128 D.P.R. 513, 537 (1991).

Cónsono con lo anterior, entre las instancias en las que un tribunal carece de jurisdicción para adjudicar una controversia, nuestro Tribunal Supremo ha dicho que se encuentra la presentación tardía de un recurso. Sobre este particular, un recurso tardío adolece del grave e insubsanable defecto de falta de jurisdicción y debe ser desestimado. *Moreno González v. Coop. Ahorro Añasco*, 177 D.P.R. 854, 860 (2010); Véase también, *Rodríguez v. Zegarra*, 150 D.P.R. 649, 654 (2000). De modo que, cuando un tribunal determina que no tiene la autoridad para atender un recurso, sólo puede así declararlo y desestimar el caso. *Solá-Moreno v. Bengoa Becerra, supra*.

-III-

Previo a considerar en los méritos las controversias planteadas en el *recurso de Apelación* que nos ocupa, debemos resolver si los Apelantes presentaron su recurso apelativo oportunamente. Según mencionamos, la Ley 86-2011, respondiendo a la naturaleza sumaria del procedimiento de desahucio, enmendó el término apelativo de los casos de desahucio, reduciendo dicho término de treinta (30) días a cinco (5) días, contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia.

En la *Moción en Oposición a Desestimación de Apelación (Moción en Oposición)*, presentada por los Apelantes, éstos arguyen que el término de cinco (5) días que establece el Art. 627 del Enjuiciamiento Civil, *supra*, no es aplicable al caso. En apoyo de su argumento, alegan que “si bien el caso de epígrafe comenzó como una acción de desahucio sumario, *la Sentencia* lo convirtió en un proceso ordinario”. Exponen que la *Sentencia* emitida no se limitó a declarar *No Ha Lugar* el desahucio, sino que como cuestión de derecho, la sentencia “tuvo el efecto de adjudicarle la titularidad sobre el bien en litigio a la viuda, Luz L. Lebrón Cruz.” Por consiguiente, alegan que aplica el término de treinta (30) días establecido para las apelaciones de casos ordinarios.

De entrada puntualizamos, que al considerar los hechos y las controversias planteadas, el foro de instancia puede, a su sano discernimiento judicial, convertir la naturaleza sumaria de la acción de desahucio a uno ordinario. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz, supra*, pág. 241. Una vez se esgrimen las defensas pertinentes, **“el juzgador deberá auscultar sus méritos, los hechos específicos que se aducen y discrecionalmente ordenar la conversión del procedimiento al juicio ordinario”**. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz, supra*, págs. 245-246. (Énfasis nuestro).

A los únicos fines de auscultar nuestra jurisdicción y evaluar los argumentos planteados en la *Moción en Oposición* por los Apelantes, examinamos ponderadamente los autos originales y escuchamos detenidamente la regrabación de la *Vista* celebrada el 1 de abril de 2014. Sin embargo, concluimos que no se desprende de los autos originales, ni de la regrabación de la *Vista*, que el foro *a quo* hubiese

ejercitado su discreción judicial y haya convertido el procedimiento en uno ordinario. Inclusive, los autos originales no sustentan que, pese al tribunal no haber emitido una declaración expresa en convertir el procedimiento en uno ordinario, el curso procesal del caso respalde que en efecto se llevó el mismo como uno ordinario.

En vista de ello, colegimos que los Apelantes tenían cinco (5) días a partir del archivo en autos de la notificación de la *Sentencia* para presentar el recurso apelativo ante nos. Es decir, los Apelantes tenían hasta el 19 de mayo de 2014 para presentar su recurso apelativo oportunamente. Por consiguiente, al haber presentado su recurso el **17 de julio de 2014**, el recurso es uno tardío.

Por otro lado, surge del expediente ante nuestra consideración que los Apelantes presentaron una *Moción Solicitando Enmiendas y Determinaciones de Hechos Adicionales y Reconsideración*, la cual fue declarada *No Ha Lugar*, mediante *Resolución* el 28 de mayo de 2014.

La Regla 53 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 53, dispone que:

Todos los procedimientos legales especiales, los recursos extraordinarios y cualesquiera otros procedimientos de naturaleza especial no incluidos en las Reglas 54, 55, 56, 57, 58, 59 y 60 **se tramitarán en la forma prescrita en el estatuto correspondiente. En todo aquello que no resulte incompatible ni esté en conflicto con las disposiciones de dichos estatutos** se aplicarán las disposiciones de estas reglas. (Énfasis nuestro)

De conformidad con dicha normativa, entendemos que reconocer el remedio de Enmiendas o Determinaciones de Hechos Adicionales que provee la Regla 43 de las Reglas de Procedimiento Civil o el

remedio de Reconsideración que provee la Regla 47 de estas mismas reglas en un procedimiento especial del desahucio, desvirtúa el propósito sumario de la ley (el cual establece un término jurisdiccional de 5 días para acudir en apelación) y las disposiciones de la Regla 53, supra. Permitir lo contrario, resultaría incompatible con la naturaleza sumaria de dicho procedimiento.

En vista de ello reiteramos que en los procedimientos especiales de desahucio, la persona que interese apelar una sentencia, deberá hacerlo dentro del término jurisdiccional de cinco (5) días que establece el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, según enmendado.

Siendo ello así, concluimos que el *recurso de Apelación* ante nuestra consideración se presentó tardíamente, por lo que carecemos de jurisdicción para atenderlo en sus méritos.

-IV-

En virtud de los fundamentos que anteceden, *se desestima* el recurso de Apelación presentado ante nuestra consideración.

Notifíquese.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones