

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL IV

FATIMA MARTÍNEZ VICENTE & YOLANDA VICENTE CAMPO Demandante-Apelada V JEANETTE ACEVEDO MÉNDEZ Demandada-Apelante	KLAN201500042	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan SOBRE: DESAHUCIO Y COBRO DE DINERO Caso Núm. K PE2014-1720 (906)
--	---------------	--

Panel integrado por su presidenta, la Juez García García, el Juez Hernández Sánchez y la Jueza Soroeta Kodesh.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 25 de febrero de 2015.

La Sra. Jeannette Acevedo (apelante) presentó un recurso de apelación en el que solicitó la revocación de una *Sentencia* dictada el 3 de julio de 2014 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI). Entre otras cosas, por medio de este dictamen, el TPI declaró CON LUGAR la demanda presentada por las señoras Fátima Martínez Vicente y Yolanda Vicente Campo (apeladas) y ordenó a la apelante a desalojar la propiedad ocupada.

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

I.

El recurso de epígrafe se originó de una demanda por cobro de dinero y desahucio que las apeladas presentaron en contra de la apelante. Luego de un activo trámite procesal, el 3 de julio de 2014 el TPI dictó la *Sentencia* objeto de apelación, la cual se notificó el **14 de octubre de 2014**.¹ Entre otras cosas, por medio de esta determinación, el TPI declaró CON LUGAR la reclamación de epígrafe y ordenó a la apelante a desalojar la propiedad inmueble ocupada.

Inconforme, el **21 de octubre de 2014** la apelante solicitó la reconsideración del dictamen. El 7 de noviembre de 2014 el TPI concedió un término para que las apeladas se expresaran en cuanto la moción de reconsideración. A raíz de esto, el 13 de noviembre de 2014 estas presentaron su escrito en oposición.

Aún inconforme, el **12 de enero de 2015** la apelante compareció ante este tribunal por medio de un recurso de apelación en el que hizo los siguientes señalamientos de errores:

(1) Erró el Tribunal de Primera Instancia al acoger el recurso como uno de desahucio en precario a pesar de que la parte apelada no lo pidió expresamente y luego durante el proceso cambiar el mismo a un juicio ordinario, esto en detrimento del debido proceso de ley que le asiste a la parte apelante mediante los términos de contestación a la demanda y a la presentación de testigos y prueba en su defensa.

(2) Erró el Tribunal de Primera Instancia al otorgar credibilidad al testimonio de la parte apelada y aceptar la acumulación de partes aun cuando el testimonio está en conflicto con la prueba documental admitida y las partes demandantes según se evidencia en los documentos tienen aspectos conflictivos en el derecho propietario que reclaman.

¹ Anejo I del *Índice de Anejos*

Por su parte, el 20 de enero de 2015 las apeladas solicitaron la desestimación del recurso por falta de jurisdicción. Plantearon que conforme al Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. 2831, en los casos de desahucio las apelaciones se presentaran dentro de un plazo de cinco (5) días a partir del archivo en autos de la sentencia. Arguyeron que la *Sentencia* apelada se archivó el 11 de diciembre de 2014 pero que la apelante instó su recurso el 12 de enero de 2015. Estas adujeron que, como consecuencia, el recurso es tardío y procede su desestimación.

Examinado el expediente apelativo a la luz del derecho vigente y con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a exponer el derecho aplicable a los hechos de este caso.

II.

-A-

Previo a considerar los méritos de un recurso, los tribunales están obligados a determinar si tienen la facultad legal para atender el mismo. *Soc. de Gananciales v. A.F.F.*, 108 D.P.R. 644, 645 (1979). Los tribunales debemos ser fieles guardianes de nuestra jurisdicción, aun cuando ninguna de las partes invoque este defecto. *Parrilla v. De La Vivienda La Junta*, 184 D.P.R. 393, 403 (2012). El término 'jurisdicción' significa el poder o autoridad que tiene un foro para considerar y decidir casos o controversias. *Gearheart v. Kaskell*, 87 D.P.R. 57, 67 (1963). La jurisdicción también ha sido definida como la facultad de oír y resolver una causa; o el derecho de un Juez de emitir una decisión conforme a la Ley en una causa o cuestión pendiente ante su consideración. J. Morales Lebrón, Diccionario Jurídico según la

Jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico, San Juan, Puerto Rico, Ed. Situm, Inc., 2008, Vol. III, págs. 231-232.

El Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 83 (B) (1), (B)(2) y (C), faculta a dicho foro, para que a iniciativa propia, desestime un recurso por carecer de jurisdicción o porque el mismo fue presentado fuera del término de cumplimiento estricto dispuesto por ley sin que exista justa causa para ello. Cuando el tribunal carezca de jurisdicción deberá así declararlo y proceder a desestimar el recurso presentado, ya que la falta de jurisdicción no puede ser subsanada por el tribunal ni por las partes. *Julia et al. v. Vidal, S.E.*, 153 D.P.R. 357, 362 (2001).

Es necesario corroborar que el recurso ante la consideración del tribunal no haya sido presentado de forma prematura o tardía. Un recurso prematuro, al igual que uno tardío, “sencillamente adolece del grave e insubsanable defecto de privar de jurisdicción al tribunal al cual se recurre.” *Juliá et al v. Vidal, S.E.*, supra. En ambos casos, su presentación carece de eficacia y no produce ningún efecto jurídico. *Torres Martínez v. Ghigliotty*, 175 D.P.R. 83, 97-98 (2008). Como consecuencia, un tribunal apelativo **no** puede retener un recurso presentado prematura o tardíamente porque carece de jurisdicción para atenderlo y resolver el asunto planteado. *Juliá v. Vidal*, supra.

Nuestro ordenamiento jurídico reconoce que “[c]ontrario a un término de cumplimiento estricto, un término jurisdiccional es fatal, improrrogable e insubsanable, rasgos que explican por qué no puede acortarse, como tampoco es susceptible de extenderse”. *Martínez, Inc. v. Abijoe Realty Corp.*, 151 D.P.R. 1, 7 (2000). En otras palabras, no existe ningún remedio que

pueda subsanar o evadir los efectos de un término jurisdiccional que ya ha vencido.

-B-

Las normas sobre la acción de desahucio proceden de los Arts. 601 a 637 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. secs. 2821 a 2838.² El desahucio es un procedimiento de carácter sumario que responde al interés del Estado de atender con prioridad la causa de acción del dueño de un inmueble, que ve interrumpido su derecho a poseer y disfrutar de su propiedad. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 D.P.R. 226, 234-235 (1992); *Mora Dev. Corp. V. Sandín*, 118 D.P.R. 733, 749 (1987); *C.R.U.V. v. Román*, 100 D.P.R. 318, 321 (1971). El objetivo principal de esta acción especial es recuperar la posesión de hecho de una propiedad inmueble, mediante el lanzamiento o expulsión de un precarista; o un arrendatario que la detente sin cumplir con las condiciones acordadas sobre el canon de arrendamiento. *Fernández & Hno. V. Pérez*, 79 D.P.R. 244, 248 (1956).

En lo pertinente al caso ante nuestra consideración, el Art. 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. sec. 2831, según enmendado por la Ley 86-2011, dispone lo relativo a los términos para apelar y preceptúa lo siguiente:

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 suplido.)

² Renumerado como Art. 634 mediante la Ley 129-2007.

Por otra parte, el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. sec. 2832, establece la prestación de una fianza como un requisito previo a la presentación de una apelación. A esos efectos, prescribe 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.

Debido a la naturaleza sumaria del procedimiento de desahucio, el derecho de presentar una apelación está sujeto a lo dispuesto en los Arts. 629 y 630, *supra*, salvo que el juez que preside el caso ejerza su discreción y expresamente convierta el procedimiento al procedimiento civil ordinario. Cuando un procedimiento sumario no dispone expresamente los términos para presentar ciertos reclamos o solicitudes, se pueden utilizar como derecho suplementario los términos dispuestos en las Reglas de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, siempre y cuando el utilizar dichos términos no contravenga la intención legislativa respecto la naturaleza sumaria del procedimiento. *Aguayo Pomales v. R & G Mortg.*, 169 D.P.R. 36, 43-44 (2006); *Ocasio v. Kelly Servs.*, 163 D.P.R. 653, 670 (2005); *Rivera v. Insular Products Corp.*, 140 D.P.R. 912, 923 (1996).

Según mencionamos, el Art. 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, dispuso un término de **cinco (5) días** para presentar el recurso de apelación. Resultaría un contrasentido jurídico, el considerar que el término de quince (15) días dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, para la presentación de una moción de reconsideración se deben aplicar a

una sentencia dictada al amparo del procedimiento sumario de desahucio. Es decir, adoptar dicho término implicaría que el TPI pudiera acoger las mociones de reconsideración del sexto al decimoquinto día posterior a la notificación de la sentencia. Esto, a pesar de que después del quinto día de haberse notificación de la sentencia, ya ha expirado el término para apelar.

Las Regla 47 de Procedimiento Civil de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 47, dispone que “[u]na vez presentada la moción de reconsideración quedarán interrumpidos los términos para recurrir en alzada para todas las partes” y que “[e]stos términos comenzarán a correr nuevamente desde la fecha en que se archiva en autos copia de la notificación de la resolución resolviendo la moción de reconsideración.” En cuanto a la aplicabilidad de esta paralización automática, sin que el TPI acoja expresamente las mociones para resolverlas, dentro del término de cinco (5) días dispuesto para apelar una sentencia dictada en un procedimiento sumario de desahucio, *quaere*.

Somos de la opinión y resolvemos que el término para presentar la moción de reconsideración no podía ser mayor de cinco (5) días desde la fecha de la notificación de la sentencia. Por lo tanto, la moción de reconsideración sólo paralizaría el término para apelar si el TPI la acogía dentro de los cinco (5) días a partir de la notificación de la sentencia.

III.

Recordemos que conforme al Art. 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, en los pleitos de desahucio las apelaciones deberán interponerse dentro del término de **cinco (5) días, contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia.**

Del expediente de este caso se desprende que la *Sentencia* apelada se notificó el **14 de octubre de 2014**. Así pues, el término para apelar la referida sentencia venció el **20 de octubre de 2014**, 5 días después de su archivo. Sin embargo, la apelante solicitó la reconsideración de la misma el **21 de octubre de 2014**. Evidentemente, la moción de reconsideración se presentó luego de que venció el término para apelar. Como consecuencia, en ese momento el TPI no ostentaba jurisdicción para atender dicha solicitud. Además, la moción en cuestión no interrumpió el término para acudir en apelación ante este tribunal.

Considerando que el recurso de apelación fue presentado ante nuestra consideración el **12 de enero de 2015**, 90 días después de la notificación de la sentencia y 84 días calendarios desde que expiró el término de cinco (5) días dispuesto en Art. 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, es forzoso concluir que fue presentado tardíamente. Debido a que los tribunales debemos ser fieles guardianes de nuestra jurisdicción, no podemos retener este recurso porque carecemos de autoridad para atenderlo y resolver el asunto planteado.

IV.

Por las razones antes expuestas, se desestima el recurso de apelación por falta de jurisdicción.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Juez García García disiente porque ella lo desestimaría por prematuro.

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaría del Tribunal de Apelaciones