

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN  
PANEL ESPECIAL

COLLECTION AND  
MANAGEMENT  
ASSISTANCE, INC.,

Apelada,

v.

LEANETTE VÉLEZ  
MONTALVO; MILDRED  
ORTIZ APONTE h/n/c  
ESECHYS  
RESTAURANT AND  
BAR,

Apelante.

KLAN201500654

APELACIÓN  
procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala Superior de San  
Juan.

Civil Núm.:  
K PE2015-0895.

Sobre:  
Desahucio y cobro de  
dinero.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Romero García.

Romero García, Jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de mayo de 2015.

La parte apelante instó el presente recurso por derecho propio, el 4 de mayo de 2015. En síntesis, impugnó la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, el 16 de abril de 2015, notificada el 23 de abril de 2015. Mediante esta, se declaró con lugar la *Demanda* de cobro de dinero y desahucio por falta de pago.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, desestimamos el recurso ante nuestra consideración, toda vez que carecemos de jurisdicción para atenderlo en sus méritos.

I.

El 10 de marzo de 2015, la parte demandante-apelada instó una *Demanda* de cobro de dinero y desahucio por falta de pago contra la parte aquí apelante. En síntesis, alegó que es propietaria del inmueble arrendado por la parte apelante. Las partes pactaron que el canon mensual sería por la suma de \$2,300.00. A la fecha de la presentación de la *Demanda*, la parte demandada-apelante debía \$10,500.00. A partir

del 1 de abril de 2015, dicha deuda incrementaría a \$12,800.00. Así pues, la parte demandante-apelada solicitó el pago de la deuda y que se ordenase a la parte apelante desalojar la propiedad.

Así las cosas, el tribunal de instancia citó a las partes a una vista, a celebrarse el 7 de abril de 2015. El día señalado, compareció la parte demandante-apelada por conducto de su representación legal, y la parte demandada-apelante por derecho propio. La parte demandada-apelante aceptó que adeudaba la cantidad de \$12,800.000, y se allanó a que se dictara la *Sentencia* objeto del presente recurso. A su vez, el foro apelado consignó en dicha *Sentencia* que, de no pagarse la deuda, se ordenaría el desalojo de la propiedad.

De los autos ante nuestra consideración se desprende que, el 1 de mayo de 2015, la parte apelada solicitó que se ordenara a la parte apelante desalojar la propiedad. Ello, a la luz de que la *Sentencia* advino final y firme, sin que la apelante hubiera satisfecho la deuda. Inconforme, la parte apelante instó el presente recurso. En síntesis, solicitó que se revocara la *Sentencia* apelada y que se paralizara la solicitud de lanzamiento presentada por la parte apelada.<sup>1</sup>

II.

A.

La jurisdicción es el poder o autoridad que posee un tribunal o un organismo administrativo para considerar y decidir casos o controversias. *ASG v. Mun. San Juan*, 168 DPR 337, 343 (2006). En todo caso o controversia **los tribunales tienen el deber de analizar primeramente si poseen jurisdicción** para atender las controversias presentadas, puesto que estamos llamados a ser fieles guardianes de nuestra jurisdicción, incluso cuando ninguna de las partes invoque tal defecto. *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122-123 (2012).

A su vez, es norma reiterada que la falta de jurisdicción sobre la materia: (1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden

---

<sup>1</sup> La parte apelante alude a una *Orden* de lanzamiento. No obstante, esta no consta en el Apéndice del recurso ante nuestra consideración.

voluntariamente otorgarle jurisdicción sobre la materia a un tribunal, ni el tribunal lo puede hacer *motu proprio*; (3) los dictámenes son nulos (nulidad absoluta); (4) **los tribunales deben auscultar su propia jurisdicción**; (5) los tribunales apelativos deben examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso y, (6) el planteamiento sobre jurisdicción sobre la materia puede hacerse en cualquier etapa del procedimiento por cualquiera de las partes o por el tribunal *motu proprio*. *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 DPR 513, 537 (1991). De determinarse que no hay jurisdicción sobre un recurso o sobre una controversia determinada, procede su desestimación. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855 (2009).

B.

El Código de Enjuiciamiento Civil articula las normas vigentes sobre la acción de desahucio. 32 LPRA sec. 2821, *et seq.* Así pues, regula el término y procedimiento para apelar de una sentencia condenatoria de desahucio y de eventual lanzamiento de la propiedad. Con relación al término para apelar, el Art. 630 establece 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.

32 LPRA sec. 2831. (Énfasis nuestro).

Por otro lado, el Art. 631 del Código de Enjuiciamiento Civil establece como requisito para poder apelar una sentencia en la que se ordena el desahucio el otorgamiento de una fianza. A saber:

**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.**

32 LPRA sec. 2832. (Énfasis nuestro).

En aquellos casos de desahucio por falta de pago, el Art. 634 dispone:

**En las apelaciones interpuestas en juicios establecidos por falta del pago del canon estipulado, será deber del demandado consignar en la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia el importe de todos y cada uno de los cánones de arrendamiento que vayan venciendo u otorgar fianza, a satisfacción del tribunal, para responder del importe de todos y cada uno de dichos arrendamientos.**

32 LPRA sec. 2835. (Énfasis nuestro).

Cónsono con lo anterior, en *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413 (2009), el Tribunal Supremo opinó que 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. El propósito de exigir el pago de una fianza no responde únicamente para garantizar el pago adeudado, sino también por los daños resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad mientras se dilucida la apelación. *Id.*, a las págs. 413-414.

El Tribunal Supremo expresó, además, que la fianza **tiene que otorgarse dentro del término para apelar**. *Id.*, a la pág. 414. De igual forma, resolvió que, 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. *Id.* 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.

Cual citado, el Código de Enjuiciamiento Civil dispone que el término para apelar de una sentencia condenatoria de desahucio y de eventual lanzamiento de la propiedad es de **5 días**, contados a partir del archivo en autos de la notificación de la sentencia. En el presente caso, la *Sentencia* se notificó el 23 de abril de 2015, y la apelación se presentó el 4 de mayo de 2015. Así pues, surge claramente que la apelación se incoó tardíamente.

A su vez, en las apelaciones interpuestas en controversias en juicios establecidos por falta de pago del canon estipulado, el

demandado-apelante debe consignar, en la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia, el importe de todos y cada uno de los cánones de arrendamiento que vayan venciendo u otorgar fianza. El deber de consignar los cánones adeudados o una fianza es **jurisdiccional** en todo tipo de pleito de desahucio, y la fianza tiene que otorgarse dentro del término dispuesto para presentar la apelación.

En la controversia ante nuestra consideración, no surge que la parte apelante haya consignado los cánones de arrendamiento adeudados, o prestado fianza alguna. A la luz de ello, este Tribunal **no** adquirió jurisdicción para atender el presente recurso de apelación.

En su consecuencia, procede la desestimación del recurso ante nuestra consideración, toda vez que se presentó fuera de término y en incumplimiento con los requisitos establecidos en el Código de Enjuiciamiento Civil.

#### IV.

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

**Notifíquese inmediatamente.**

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones