

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VI

JOSÉ RAMOS SOTO

Apelada

v.

GILBERTO RAMOS,
ROSA LÓPEZ

Apelantes

KLAN201501482

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia,
Sala de Bayamón

Civil Núm.:
D PE2015-0334

Sobre:
Desahucio en precario
y por falta de pago

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Juez Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de octubre de 2015.

El señor Gilberto Ramos y la señora Rosa López presentaron recurso de apelación el 22 de septiembre de 2015, para impugnar la *Sentencia sumaria* dictada el 28 de julio de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, que determinó que el señor José Ramos Soto es el propietario del inmueble sito en la Calle Lisa Núm. AN-13, Cuarta Sección de Levittown, Toa Baja, Puerto Rico, y ordenó a estos desalojar la propiedad en cuestión.

De un examen del recurso que nos ocupa, surge con claridad que los apelantes no presentaron fianza en apelación, y además, presentaron el recurso de manera tardía, por lo que procede su desestimación por falta de jurisdicción.

I

Tal cual surge de la *Sentencia sumaria*, el señor Gilberto Ramos y la señora Rosa López (los apelantes precaristas) han ocupado la propiedad residencial en cuestión, por un término de veinticinco (25) años, sin contrato y sin pagar canon de arrendamiento alguno.

Asimismo, que el título de la propiedad consta inscrito a favor de la señora Carmen R. Rodríguez, quien otorgó testamento abierto, en el Condado de Muscogee, estado de Georgia, Estados Unidos, mediante el cual cedió, transfirió y traspasó todos los bienes de su caudal relicto a favor de su hermano, José Ramos Soto, parte aquí demandante. Dicho testamento fue protocolizado mediante Escritura Pública Núm. Catorce (14) sobre Acta de Protocolización ante el Notario Público Ismael Febres Nieves. Tanto el hijo, como el esposo de la señora Carmen R. Rodríguez, le premurieron. En su consecuencia, el tribunal reconoció que el testamento abierto tenía validez, y que el titular legal de la propiedad era el señor José Ramos Soto.

También, de la *Sentencia sumaria* surge que el tribunal no estimó probado que los apelantes hubieran comprado la propiedad mediando un contrato verbal, según su alegación de que habían pagado una cantidad determinada para saldar la deuda. Además, el tribunal acotó que para que un acto de transmisión de un bien inmueble tenga eficacia jurídica, se requiere que conste en escritura pública, lo cual nunca ocurrió. En su consecuencia, el tribunal declaró *Ha Lugar* a la solicitud de sentencia sumaria promovida por el señor José Ramos Soto y ordenó el desalojo de la propiedad por quienes la ocupan como precaristas, es decir, sin pagar canon alguno.

La *Sentencia sumaria* fue notificada el 5 de agosto de 2015. Los apelantes interpusieron una solicitud de reconsideración el 10 de agosto del corriente, la cual fue declarada *No Ha Lugar*, y notificada en el volante OAT-082, el 11 de septiembre de 2015.

Tras el dictamen adverso, el señor Gilberto Ramos y la señora Rosa López presentaron, el martes, 22 de septiembre de 2015, el recurso que nos ocupa. Del examen del recurso, **no** surge que los apelantes precaristas hayan presentado fianza en

apelación. A su vez, la presentación del recurso el 22 de septiembre de 2015, excede el término de **cinco (5) días** contado a partir de la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia de desahucio para instar el recurso de apelación. El plazo para acudir en alzada venció el viernes, 18 de septiembre de 2015.

II

El Código de Enjuiciamiento Civil articula las normas vigentes sobre la acción de desahucio y establece el procedimiento a cumplir en su trámite ante los tribunales. 32 LPRA 2821 *et seq.* De igual manera, regula el término para apelar, así como, el modo de efectuar el trámite en apelación de una sentencia condenatoria de desahucio y de eventual lanzamiento de la propiedad. El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria, cuyo fin principal es recuperar la posesión material de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la ocupa. 32 LPRA sec. 2822; *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 749-750 (1987).

El Código de Enjuiciamiento Civil claramente dispone en su Artículo 629 como sigue:

Las apelaciones deberán interponerse en el término de cinco (5) días¹, 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.

Es decir, el procedimiento de desahucio, recogido en una ley especial, establece un término de **cinco (5) días** a partir de la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia de desahucio para instar el recurso de apelación. Dicha

¹ El término de treinta (30) días fue rebajado a cinco (5) días mediante la Ley Núm. 86 de 5 de junio de 2011, a fin de agilizar el procedimiento de desahucio y propiciar el desarrollo del mercado de arrendamiento de viviendas. Dicha enmienda fue adoptada para “estimular el mercado de alquiler y fomentar la disposición de los dueños de viviendas a darlas en arrendamiento.”

disposición especial no hace distinción alguna con relación al tipo de procedimiento de desahucio, ya sea ordinario o sumario, como tampoco hace distinción alguna en cuanto a las partes perjudicadas.

Ciertamente, el procedimiento de desahucio consignado en el Código de Enjuiciamiento Civil fue enmendado mediante la Ley Núm. 129-2007, así como por la Ley Núm. 86-2011, con el fin de agilizar, clarificar y uniformar el derecho aplicable al procedimiento de desahucio. A tales efectos se acortaron ciertos términos, se permite que apoderados promuevan la acción de desahucio y se otorga jurisdicción a los jueces municipales para entender en estos procedimientos cuando el canon de arrendamiento no exceda de cinco (\$5,000) mil dólares anuales.

A su vez, mediante la Ley Núm. 129-2007, *supra*, se derogaron las disposiciones relacionadas a los procedimientos de apelación contenidas en los anteriores Artículos 632 y 633 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2833 y 2834, las cuales disponían los deberes de los secretarios de los tribunales y taquígrafos, y las copias necesarias para los procedimientos de apelación al amparo del Código de Enjuiciamiento Civil. Es por ello que el anterior Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, ahora reenumerado como Artículo 628, dispone que:

En los juicios de desahucio la parte contra la cual recaiga sentencia podrá apelar la misma conforme a lo dispuesto en la Ley de la Judicatura del 2003, secs. 24 a 25r del Título 4.

32 LPRA sec. 2830.

La enmienda al Artículo mencionado sólo pretende armonizar las disposiciones recogidas anteriormente en el Código de Enjuiciamiento Civil con la Ley de la Judicatura del 2003, a los fines de sustituir el lenguaje anterior recogido en el Artículo que disponía que se podía “*apelar la misma ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones conforme a lo dispuesto en el Plan de Reorganización*”

Núm. 1 de la Rama Judicial de Julio 28, 1994". No podemos olvidar que la Ley de la Judicatura del 2003 claramente dispone que el Tribunal de Apelaciones tiene autoridad y competencia para entender en cualquier asunto determinado por una ley especial. 4 LPRA sec. 24y. En resumen, la apelación en casos de desahucio se rige por una ley especial: el Código de Enjuiciamiento Civil. *Pérez v. Corte*, 57 DPR 764, 768 (1940). Por tanto, a tenor con la Ley de la Judicatura del 2003, este Tribunal tiene facultad para entender en casos de desahucio, según dispone el Código de Enjuiciamiento Civil. El mismo, establece actualmente el término de cinco (5) días para presentar el recurso de apelación ante este Tribunal. 32 LPRA sec. 2831.

De igual manera, la Ley Núm. 86-2011 enmendó el Artículo 632 del Código de Enjuiciamiento Civil, para que lea como sigue:

La sentencia que declare con lugar una demanda de desahucio ordenará el lanzamiento del demandado, desde que dicha sentencia sea final y firme. Dicho mandamiento será expedido por la Secretaría del tribunal a solicitud de parte, desde que la sentencia sea final y firme. En aquellos casos en que el tribunal haya determinado la insolvencia económica de la familia contra la cual procede el desahucio, se notificará una copia de la sentencia, inmediatamente, a los Secretarios de los Departamentos de la Familia y de la Vivienda, para que estas agencias continúen brindando los servicios a la familia afectada. En estos casos, **el término para el lanzamiento será de veinte (20) días improrrogables**, los cuales comenzarán a contarse a partir de la fecha de dicha notificación.

No podrá verificarse el lanzamiento de ninguna familia de probada insolvencia económica, a menos que esté presente al momento de efectuarse el mismo, un funcionario del Departamento de la Familia y del Departamento de la Vivienda, designado por el Secretario de dicho Departamento, respectivamente, quien velará por la seguridad física y emocional de la familia desahuciada. El Alguacil del tribunal coordinará la comparecencia de dicho funcionario con la oficina más cercana de la agencia al lugar donde se realice el desahucio.

En aquellos casos en que el arrendamiento de las viviendas sea subsidiado bajo los diferentes programas que administra el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, o cualquiera de sus dependencias, se tendrá que

cumplir con los reglamentos aplicables que regulan el proceso de desahucio.²

32 LPRA sec. 2836. Énfasis nuestro.

Tal cual expresáramos con anterioridad, el Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico articula las normas vigentes sobre la acción de desahucio. 32 LPRA sec. 2821, *et seq.* Asimismo, regula el término para apelar, así como el modo de efectuar el trámite en apelación de una sentencia condenatoria de desahucio y de eventual lanzamiento de la propiedad. En cuanto a la prestación de una fianza en apelación su Artículo 630³, establece como a continuación:

No se admitirá al demandado el recurso de apelación si no otorga fianza, por el monto que sea fijado por el Tribunal de Primera Instancia 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 2832. Énfasis nuestro.

En aquellos casos de desahucio por falta de pago, el procedimiento en el vigente Artículo 631, en lo pertinente, dispone:

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

32 LPRA 2835. Énfasis nuestro.

A estos efectos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413-413 (2009), reiteró la norma dispuesta en el Artículo 631, *supra*. En otras palabras, reiteró que la fianza no existe para garantizar únicamente los pagos adeudados, sino también los daños

² La Ley Núm. 86 de 5 de junio de 2011, acortó el término para el lanzamiento de cuarenta (40) días a veinte (20) días improrrogables, ya sea desde que la sentencia adviene final y firme, o a partir de la notificación al Departamento de la Familia y al Departamento de la Vivienda en casos de familias de insolvencia económica. Además, se añadió el último párrafo relativo al cumplimiento de los reglamentos aplicables bajo los diferentes programas de vivienda subsidiada.

³ Antes de las enmiendas del año 2007, el Artículo era el 631.

resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad. Asimismo, 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. Blanes v. Valldejuli*, 73 DPR 2, 5 (1952). Dicho requisito es uno jurisdiccional. Véase, *Andino v. Fajardo Sugar Co.*, 82 DPR 85, 95 (1961); *González v. López*, 69 DPR 944, 946-947 (1949); *López v. Pérez*, 68 DPR 312 (1948). Asimismo, el Tribunal Supremo en *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, supra, pág. 414, indicó que la fianza tiene que otorgarse dentro del término para apelar. Véase, además, *Rodríguez Negrón v. Morales García*, 105 DPR 877, 880 (1977). De igual forma, indicó que, en la alternativa, cuando el desahucio sea 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. Por tanto, si el demandado no presta la fianza requerida en ley, ni consigna los cánones adeudados cuando el desahucio se funde en la falta de pago, el Tribunal de Apelaciones no adquiere jurisdicción para atender el recurso de apelación.

Se exime del requisito de prestar fianza a los apelantes con insolvencia económica reconocida por el tribunal. Véase, *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 DPR 153, 158 (1990); *Molina v. C.R.U.V.*, 114 DPR 295, 297-298 (1983). Esta norma es cónsona con la intención del legislador de garantizar el acceso a los tribunales de los litigantes insolventes. *Bucaré Management v. Arriaga García*, supra, pág. 157.

Podemos advertir, de inicio, que para presentar un recurso de apelación contra **toda** sentencia de desahucio se le requiere al demandado la prestación de una fianza para responder por los daños y perjuicios potenciales al demandante y por las costas del recurso de apelación. Asimismo, como indicamos, si la sentencia

de desahucio se dicta contra el demandado por falta de pago, entonces éste puede optar por prestar la fianza, o en la alternativa, consignar el monto total de la deuda acumulada hasta la fecha de la sentencia dictada en su contra. Ello es un requisito jurisdiccional para que este Tribunal pueda atender cualquier reclamo que tenga la apelante tener contra la parte que promueve el desahucio.

Por ello, este Tribunal viene obligado a velar porque se cumpla con el mismo, y de no tener jurisdicción para atender un asunto, lo único que podemos hacer es manifestarlo. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873 (2007); *Juliá, et al. v. Epifanio Vidal*, 153 DPR 357 (2001) *Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño*, 143 DPR 314, 326 (1997); *González Santos v. Bourns P.R., Inc.*, 125 DPR 48, 63 (1989). La razón para ello es que la falta de jurisdicción no puede ser corregida ni atribuida por el tribunal. *García v. Hormigonera Mayagüezana*, 172 DPR 1 (2007); *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 DPR 513, 537 (1991); *Pueblo v. Miranda Colón*, 115 DPR 511, 513 (1984).

Es norma reiterada por el Tribunal Supremo que la falta de jurisdicción sobre la materia conlleva obligatoriamente las siguientes consecuencias: (1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden 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.*, supra.

Del recurso nada se desprende que nos lleve a concluir que el foro primario haya declarado a los apelantes como insolventes económicos, de tal suerte que pudiéramos considerarles acreedores de la exención permitida por ley.

III

Por los fundamentos antes expuestos y tras examinar el recurso de epígrafe, no surge que los apelantes hayan consignado la fianza en apelación, por lo que este foro apelativo carece de jurisdicción para resolver la apelación en sus méritos y procede su desestimación. De igual manera, procede la desestimación del recurso por haberse presentado de manera tardía.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones