

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

SENEL, INC.		<i>CERTIORARI</i>
Recurrida		procedente del
		Tribunal de Primera
		Instancia,
		Sala de Bayamón
v.	KLCE201500170	Civil Núm.:
		D PE2014-0715
MESA ANDINO REALTY, INC.		Sobre:
Peticionaria		Desahucio en precario y cobro de dinero

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

*Jiménez Velázquez, Jueza Ponente.*

**SENTENCIA**

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

El 17 de febrero de 2015, Mesa Andino Realty, Inc., presentó *Petición de certiorari* para impugnar la *Resolución y Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 30 de enero de 2015, notificada el 10 de febrero de dicho año, mediante la cual ordenó el desahucio de ésta de la propiedad localizada en la Urb. Industrial Monte Rey, Calle Acacia Núm. 90 en San Juan, Puerto Rico, y le condenó al pago de \$61,300 por concepto de cánones de arrendamiento adeudados y no pagados, más \$8,800 mensuales a partir del mes de noviembre de 2014, para un total de \$96,500. Asimismo, el foro de instancia dispuso que transcurridos diez (10) días desde que la sentencia adviniera final y firme, a solicitud de la parte

demandante se ordenaría el lanzamiento de la parte demandada y de cualquier otra persona que estuviera ocupando la propiedad.

Acogemos el recurso como una apelación ya que es el recurso adecuado para entender en la sentencia dictada en un caso de desahucio de conformidad con el Código de Enjuiciamiento Civil.<sup>1</sup>

Senel, Inc., como arrendador, ha comparecido en *Solicitud de desestimación por falta de jurisdicción*, el 24 de febrero de 2015. La parte apelada fundamenta su solicitud de desestimación en que la apelante no ha consignado fianza alguna ante el foro apelado antes de instar su recurso ante el Tribunal de Apelaciones. En síntesis, Senel, Inc., plantea que ante la ausencia de fianza para responder por los cánones de arrendamiento adeudados y los que vayan venciendo, procede la desestimación del recurso interpuesto por Mesa Andino Realty, Inc.

Tras examinar los escritos de ambas partes, así como los documentos que conforman el apéndice, desestimamos el recurso por falta de jurisdicción. Veamos los fundamentos en derecho para tal curso decisorio.

## I

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 L.P.R.A. 2821 et seq. De igual manera, se regula el término para apelar, así como, el modo de

---

<sup>1</sup> El recurso conserva la identificación alfanumérica que la Secretaría del Tribunal de Apelaciones le asignara a su presentación.

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 L.P.R.A. sec. 2822; *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 D.P.R. 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) días<sup>2</sup>, 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).  
32 L.P.R.A. sec. 2831.

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 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.

Además, el procedimiento de desahucio consignado en el Código de Enjuiciamiento Civil fue enmendado mediante la Ley Núm. 129 del

---

<sup>2</sup> 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.”

27 de septiembre de 2007, así como por la Ley Núm. 86 de 5 de junio de 2011, a 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 derogan las disposiciones relacionadas a los procedimientos de apelación contenidas en los anteriores Artículos 632 y 633 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. secs. 2833 y 2834, que 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, 32 L.P.R.A. sec. 2830, 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.

La enmienda al Artículo anterior sólo pretende armonizar las disposiciones recogidas anteriormente en el Código de Enjuiciamiento Civil a 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 le confirió al Tribunal de Apelaciones autoridad y competencia para entender en cualquier asunto determinado por una ley especial. 4 L.P.R.A. 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 D.P.R. 764, 768 (1940). Por tanto, a tenor con la Ley de la Judicatura del 2003, este Tribunal tiene facultad para entender en apelación en casos de desahucio, según establece el Código de Enjuiciamiento Civil. El mismo, fija actualmente el término de cinco (5) días para presentar el recurso de apelación ante este Tribunal. 32 L.P.R.A. sec. 2831.

Primero, para presentar una apelación contra una sentencia de desahucio es requisito previo el haber prestado la fianza en apelación, a satisfacción del Tribunal de Primera Instancia, para responder de los daños y perjuicios que se pudiera ocasionar al demandante, y para responder por las costas de apelación. El Artículo 630, 32 L.P.R.A. 2832, claramente establece lo siguiente:

**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. (Énfasis nuestro).

Segundo, el Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil establece que en aquellos casos presentados “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 por el importe de todos y cada uno de dichos arrendamientos. 32 L.P.R.A. sec. 2835. Es decir, el Artículo 631, establece que en juicios por falta de pago del canon estipulado, será deber del demandado consignar en la Secretaría del TPI el importe de todos y cada uno de los cánones de arrendamiento **que vayan venciendo, o en la alternativa, otorgar fianza**, a satisfacción del tribunal, para responder del importe de todos y cada uno de dichos arrendamientos. La redacción de estos articulados es clara y libre de ambigüedad, por lo que el mandato contenido en la ley no debe menospreciarse. El texto del Código de Enjuiciamiento Civil con relación al requisito de prestar fianza en apelación es claro, inequívoco y diáfano. La prestación de fianza está íntimamente relacionada a la jurisdicción de este foro apelativo para entender en los méritos del recurso.

En lo particular, Senel, Inc., como arrendador, argumenta que la fianza en apelación es un requisito jurisdiccional establecido en ley y reconocido en nuestra jurisprudencia. Es decir, que para que el Tribunal de Apelaciones tenga jurisdicción sobre una apelación que pretenda revisar una sentencia que declare ha lugar un desahucio por falta de pago contra una parte, ésta deberá consignar el importe de los cánones adeudados, o en la alternativa prestar fianza ante el tribunal de instancia. Sólo aquellos insolventes, así reconocidos por el foro de instancia, están relevados de prestarla pues no tienen la capacidad económica para otorgar una fianza o consignar los cánones adeudados. *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 D.P.R. 153,

157-158 (1990). Ésta no es la situación del recurso que nos ocupa. También, Senel, Inc., sostiene, que del examen al expediente judicial ante el foro de instancia no surge que Mesa Andino Realty, Inc., haya 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.

Por último, debemos destacar que la Ley Núm. 86 de 5 de junio de 2011 enmendó el Artículo 632 del Código de Enjuiciamiento Civil, para establecer cuándo procede el lanzamiento de la parte demandada:

**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.<sup>3</sup>

(Énfasis y subrayado nuestro). 32 L.P.R.A. sec. 2836

Es decir, que la norma prevaleciente en los casos de desahucio es que el lanzamiento procede desde que la sentencia de desahucio adviene final y firme, salvo en situaciones de indigencia.

---

<sup>3</sup> 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.

Examinada la totalidad del expediente del recurso ante nuestra consideración y, luego de analizar el Sistema de Consulta de Documentos de la Rama Judicial<sup>4</sup>, estamos obligados a desestimar el mismo. Conforme la doctrina prevaleciente, los aspectos jurisdiccionales no pueden soslayarse en aras de resolver los méritos de una controversia planteada. Ello implica que los tribunales debemos impartirle preferencia a la cuestión de si tenemos o no jurisdicción para atender un asunto y de carecer de ésta, lo único que podemos hacer es manifestarlo. *Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño*, 143 D.P.R. 314, 326 (1997); *González Santos v. Bourns P.R., Inc.*, 125 D.P.R. 48, 63 (1989). Este planteamiento de falta de jurisdicción es pertinente al recurso que nos ocupa y debemos destacar la ausencia de jurisdicción.

## II

Por los fundamentos antes expuestos, se desestima el recurso de *certiorari*, pero acogido como una apelación, por este foro apelativo carecer de jurisdicción dada la falta de prestación de la fianza en apelación ante el foro apelado.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

<sup>4</sup> En el Registro de Transacciones para Tribunales (Sistema TRIB) para el caso ante el foro apelado **no** aparece documento alguno presentado por la parte demandada relativo a fianza en apelación.