

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO
PANEL XI

FRANCISCO JIMENEZ
DIAZ, DAMARIS
CARTAGENA, AMBOS
POR SI Y EN
REPRESENTACIÓN DE
SU SOCIEDAD LEGAL
DE GANANCIALES

PETICIONARIA

V.

CAMPORAL
CORPORATION

RECURRIDA

KLCE201501511

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Arecibo

Caso Civil Núm.
CPE2013-0406

Sobre: Desahucio

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Juez Grana Martínez y la Juez Vicenty Nazario.

González Vargas, Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de diciembre de 2015.

El demandante luego de haber prevalecido en un pleito de desahucio, solicitó al Tribunal de Primera Instancia de Arecibo (TPI) que le fueran entregados los fondos consignados por el demandado como fianza en apelación una vez concluido ese trámite en su favor. El foro de instancia denegó la petición y de esa determinación el demandante acude ante este Foro. En los términos que expondremos más adelante, expedimos el auto de *certiorari* y revocamos.

I

Antes de iniciarse el pleito en cuestión, las partes estaban involucradas en una demanda por daños e incumplimiento contractual interpuesta el 2 de abril de 2013 por Camporal Corporation en contra de los esposos Francisco Jiménez Díaz y

Damaris Cartagena García (“los Jiménez-Cartagena”).¹ Camporal alegó que suscribió dos contratos relacionados con una propiedad dedicada al negocio de venta de gasolina. El primero era un contrato de subarriendo en el que los referidos esposos cedieron en arrendamiento la aludida propiedad y el segundo era uno mediante el cual Camporal adquirió el negocio de la estación de gasolina, entre otros equipos (*Compraventa de Negocio en Marcha*). A grandes rasgos, y según Camporal, el matrimonio Jiménez-Cartagena les hizo representaciones relacionadas al negocio que resultaron ser falsas y, a su vez, les ocultó información esencial. Camporal también alegó que los esposos Jiménez-Cartagena interfirieron en la operación del negocio y se negaron a cumplir con ciertas condiciones contractuales.

El 28 de junio de 2013, los esposos Jiménez-Cartagena contestaron la demanda, negando varios de los hechos alegados y presentando reconvención. Entre otros asuntos, arguyeron que Camporal no pagó los cánones de arrendamiento para los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2013. Alegaron incumplimiento contractual referente a otras materias y reclamaron el cobro de dinero (\$24,600) por cánones dejados de percibir.

Mientras el pleito por incumplimiento contractual estaba dilucidándose, el 8 de agosto de 2013, los esposos Jiménez-Cartagena presentaron una demanda de desahucio por falta de pago en contra de Camporal, relacionada con la propiedad que esta compañía ocupaba. Solicitaron al Tribunal “que luego de los trámites de rigor dicte sentencia de desahucio por falta de pago, y ordene el lanzamiento de la parte demandada, así como y de cualquier otra persona que se encuentre en posesión de la

¹ El número del caso es el C AC2013-1134.

propiedad inmueble en cuestión.”² El 11 de octubre de 2013, el TPI dictó sentencia en rebeldía bajo los siguientes términos:

Se declara Con Lugar la demanda de desahucio, por falta de pago, resolviéndose el contrato de SubArrendamiento (segundo) suscrito entre las partes el 9 de noviembre de 2011, así como el otro titulado “Ratificación y Enmienda a Contrato de Sub-Arrendamiento” suscrito durante el 2012, con las consecuencias que ello implica.

El 21 de octubre de 2013, Camporal sometió ante el TPI una *Moción de consignación bajo protesta*, debido a que era requisito imprescindible para apelar la decisión. Consignó por ese concepto la cantidad de \$40,000. En esa misma moción indicó:

[...] siendo el acto de consignación del desahucio un requisito especial para ejercer el derecho de apelación, su consignación no constituye una autorización para el retiro de fondos. Es en la eventualidad, que el demandado no prevalezca en su apelación, adviniendo final y firme la Sentencia, que se podrán disponer de los fondos consignados. Antes que esto ocurra, la parte demandada se opone a que se retiren dichos fondos a solicitud del demandante, al no ser un remedio pre-apelación. Además, como medida de prudencia judicial, este Tribunal debe evitar concederle un remedio al demandante cuando la parte aquí demandada tiene una reclamación de “Daños por Incumplimiento de Contrato y Responsabilidad Civil Extracontractual” contra el demandante en el caso número C AC2013-1134 (302).³

Luego de los trámites correspondientes, el 25 de febrero de 2014, este Tribunal confirmó la determinación del TPI relacionada con el desahucio. Véase, KLAN201301673. Camporal solicitó reconsideración, la cual fue denegada. Inconforme, recurrió al Tribunal Supremo y ese foro también denegó su solicitud.

El 12 de marzo de 2015, los esposos Jiménez-Cartagena presentaron una moción en la que solicitaron al TPI que ordenara a la División de Cuenta de Secretaría emitirles un cheque por la cantidad consignada (\$40,000). Lo anterior, en vista de que la

² Véase la página 2 del apéndice del *certiorari*.

³ Véase la páginas 41 a la 42 del apéndice del *certiorari*.

sentencia de desahucio advino final y firme. Camporal se opuso. Aseveró que la sentencia dictada por el TPI únicamente versaba y proveía un remedio relacionado exclusivamente con el desahucio de la parte y que en ningún momento el foro de instancia concedió a favor de la demandante cantidad alguna por cánones de arrendamiento adeudados. Planteó que la cantidad consignada no representaba la suma presumiblemente adeudada, porque esta cuantía nunca se determinó. Señaló, además, que tal controversia aún se encontraba pendiente en el caso por incumplimiento contractual y que era parte de la reconvención de los esposos Jiménez-Cartagena.

Mediante réplica, los esposos Jiménez-Cartagena señalaron que el hecho de que Camporal hubiese consignado los fondos bajo protesta no tenía efecto legal alguno, puesto que el propósito de la fianza era asegurarle al arrendador la posibilidad de cobrar la renta una vez concluyera la apelación. En cuanto a que en otra sala se ventilaba un caso relacionado con la cantidad adeudada, indicaron que en nada afectaba el derecho al retiro de los cánones debidos:

La negativa a permitirle a la parte demandante el retiro inmediato de dichos fondos equivaldría a una orden de embargo sin llevarse a cabo el debido proceso de ley para ello. Para ello, la parte demandante tendría que solicitarle a la Hon. Juez que atiende ese otro caso, que emita una orden de embargo sobre dichos fondos; lo cual conlleva todo un proceso que hoy en día no es automático, requiere inclusive que se demuestre la probabilidad de prevalecer en el caso, y en todo caso se requiere la prestación de fianza. De todas formas, eso le competiría a otra Sala de éste Hon. Tribunal, no a la presente. La obligación en el presente caso es permitir el retiro inmediato de dichos fondos.⁴

Los esposos también sostuvieron que no tenían que incluir una causa de acción de cobro por esos cánones adeudados para tener derecho a retirar los fondos consignados y que tampoco el TPI

⁴ Véase la página 187 del apéndice del *certiorari*, (nota al calce omitida).

tenía que hacer una determinación en tal concepto. A su vez, detallaron que en la determinación de hechos número 5 de la Sentencia el TPI indicó que Camporal adeudaba \$37,050 a la fecha de la presentación de la demanda y que la cuantía debida al momento de dictarse sentencia era levemente superior.

En una dúplica, Camporal repitió sus argumentos y solicitó, además, que se dictara nuevamente sentencia de desahucio. Esto, bajo el entendido de que la sentencia dictada era defectuosa, porque no informaba la cantidad supuestamente adeudada por concepto de cánones de arrendamiento. En la alternativa, solicitó que se ordenara el traslado de los fondos consignados al caso que aún se estaba ventilado.

El 29 de septiembre de 2015, el TPI señaló que la sentencia, que ya advino final y firme, fue dictada exclusivamente para que Camporal desalojara la propiedad. Advirtió que ya no podía proveer otro remedio que no fuera el relacionado con el desalojo y que la consignación sólo respondía al cumplimiento del requisito jurisdiccional para apelar, conforme el Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. sec. 2832. Llamó la atención a que aún se encontraba activo ante otra sala un caso en el que se incluyó en la reconvención el cobro de dinero por los cánones de arrendamiento y que “[d]eterminar que a la parte aquí demandante le corresponde el retiro de los fondos consignados precisamente bajo ese concepto y sin que el Tribunal haya realizado determinación al respecto, representaría una actuación fuera del alcance de nuestra discreción.”⁵ El foro de instancia concluyó lo siguiente:

⁵ Véase la página 230 del apéndice del *certiorari*.

No habiendo la parte demandante alegado, probado ni puesto en su momento en posición a este Tribunal para adjudicar, ahora no puede pretender un remedio que no fue concedido mediante Sentencia final y firme. Además, las partes tendrán la oportunidad de dilucidar las controversias sobre las cuantías por concepto de cánones de arrendamiento en el caso activo en la Sala hermana.⁶

Como remedio, el TPI ordenó que se devolviera a Camporal los \$40,000 que consignó. Oportunamente, los esposos Jiménez-Cartagena solicitaron reconsideración. El TPI la denegó, pero paralizó el desembolso. Inconformes, los esposos Jiménez-Cartagena presentaron un recurso de *certiorari* ante este Foro en el que le imputaron error al TPI “al resolver que procedía el retiro por la peticionaria de los cánones de arrendamiento consignados por la recurrida (a beneficio de la peticionaria) para poder apelar la sentencia de desahucio dictada en su contra, luego de haber la recurrida perdido su apelación.” Le concedimos un término a la compañía recurrida para que expresara su posición. En cumplimiento, el 9 de noviembre de 2015, Camporal sometió su escrito en oposición a la petición de *certiorari*.

II

El Código de Enjuiciamiento Civil dispone las normas sobre la acción de desahucio y establece el procedimiento sumario a seguir en su trámite judicial. Artículos 601-637, 32 L.P.R.A. 2821-2838. De igual manera, regula el término para apelar, así como el modo de efectuar la apelación de una sentencia condenatoria de desahucio y de eventual lanzamiento de la propiedad. El objetivo principal en este tipo de acción es “recuperar la posesión de hecho de una propiedad, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detenta sin pagar canon o merced alguna.”

⁶ Véase la página 231 del apéndice del *certiorari*.

Fernández & Hno. v. Pérez, 79 D.P.R. 244, 248 (1956); véase, en cuanto a la naturaleza sumaria de este procedimiento, Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz, 130 D.P.R. 226 (1992).

Es un proceso particularmente rápido. Por eso, como en este caso, “[c]uando la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon o precio convenido en un contrato, no se admitirá al demandado otra prueba que la del recibo o cualquier otro documento en que conste haberse verificado el pago.” 32 L.P.R.A. sec. 2829. También, la prueba presentada por ambas partes comprenderá “los hechos fundamentales de la cuestión principal.” Id. Aunque podrá acumularse una acción en cobro de dinero, ello es “a modo de excepción y únicamente a solicitud de parte interesada”. Id.

El 5 de junio de 2011 entró en vigor la Ley Núm. 86 del 5 de junio de 2011, la cual enmendó los artículos 625, 629 y 630 del Código de Enjuiciamiento Civil. Tales enmiendas estaban dirigidas a agilizar el derecho aplicable al procedimiento de desahucio contra personas que mantengan la posesión material o disfrute de una propiedad inmueble sin pagar canon alguno. Se acortó el término jurisdiccional para apelar de 30 días, como era anteriormente, a 5 días, 32 L.P.R.A. sec. 2831.

En cuanto al requisito de la fianza, el Artículo 630 lee de la siguiente forma:

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 L.P.R.A. sec. 2832.

La fianza constituye un requisito esencial para el perfeccionamiento del recurso apelativo en casos de esta naturaleza. Por ello, la consignación o afianzamiento debe presentarse dentro del término dispuesto para someter el recurso de apelación. Rodríguez Negrón v. Morales García, 105 D.P.R. 877, 880 (1977). Se trata de un requisito que debe ser cumplido rigurosamente por el apelante. Su incumplimiento priva a este tribunal apelativo de jurisdicción. González v. López, 69 D.P.R. 944 (1949); López v. Pérez, 68 D.P.R. 312 (1948); Del Castillo v. Del Castillo, 44 D.P.R. 554 (1933). Sólo están exentos de presentar la fianza o de consignar la deuda reclamada aquellos apelantes que hayan sido declarados insolventes por el foro de instancia, a los fines de litigar libre de pago. Véase, Artículos 623 y 635, 32 L.P.R.A. secs. 2824 y 2836; véase, también, Bucaré Management v. Arriaga García, 125 D.P.R. 153, 158 (1990). Sobre el requisito de fianza el Tribunal Supremo expresó:

El requisito que obliga a un demandado a prestar una fianza en apelación es jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio, aun si no se funda en la falta de pago. Blanes v. Valldejuli, 73 D.P.R. 2, 5 (1952). La razón es obvia: la fianza no existe para garantizar únicamente los pagos adeudados, sino también los daños resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad afectada mientras se dilucida la apelación. Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez, 176 D.P.R. 408, 413-414 (2009).

III

El procedimiento de desahucio tiene como fin recuperar la posesión. Usualmente, a menos que el promovente lo haya acumulado, no envuelve el cobro de los cánones adeudados. Véase, el Artículo 628 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. sec. 2829. Los peticionarios insisten en que los \$40,000 consignados como fianza en apelación son recobrables en estos

momentos debido a que, al prestarlos, Camporal “se expuso, voluntariamente, a que los peticionarios tuviesen la oportunidad de cobrar como parte del caso ante el TPI, los cánones adeudados hasta el día de dictarse la Sentencia”.⁷

En este caso, el desahucio se fundó en la falta de pago y no se acumuló expresamente una acción en cobro de dinero. Probablemente, ello obedeció a que ese asunto se ventilaba ya en otro caso al que antes nos referimos por vía de reconvención. De ahí que al dictar sentencia en rebeldía el TPI sólo resolvió los contratos y decretó el desahucio.⁸ Nada se dispuso en cuanto a cánones adecuados.

Como sabemos, en cumplimiento con la exigencia del Código de Enjuiciamiento Civil para apelar la sentencia en desahucio, la parte apelante, el arrendatario, prestó la fianza en controversia.⁹ Una vez confirmado el dictamen de desahucio y denegada la solicitud de los esposos Jiménez-Cartagena para que se les expidiera un cheque por la cantidad consignada,¹⁰ el TPI razonó que la sentencia dictada concedió exclusivamente el remedio del desahucio y que los \$40,000 fueron consignados únicamente como requisito para apelar. Sin ánimo de adjudicar concluyentemente lo anterior, lo cierto es que correctamente el foro de instancia tomó en consideración que el cobro de los cánones se ventilaba en el otro

⁷ Véase, las páginas 12 a la 13 del escrito de *certiorari*.

⁸ Recuérdese que “una sentencia en rebeldía no será de naturaleza distinta ni excederá en cuantía a lo que se haya pedido en la solicitud de sentencia.” 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 42.4.

⁹ Como antes indicamos, la fianza puede servir tanto el propósito de garantizar o proteger el pago de los cánones, así como para responder por los daños y perjuicios que la parte demandante pueda sufrir por razón de que la apelación pueda detener el desalojo. Véase el Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. sec. 2832. Realmente, el demandante no necesita de fianza para la acción de cobro de dinero por estos cánones porque una apelación no impide que un demandante proteja el dictamen mediante el embargo correspondiente de los bienes de la parte demandada. Véase la Regla 56 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. V, y Vargas v. González, 149 D.P.R. 859, 865-866 (1999).

¹⁰ Notamos que los esposos Jiménez-Cartagena solicitaron el recobro de la fianza íntegra y no solicitaron una porción para sufragar los daños y las costas en apelación.

pleito aún pendiente de adjudicación, como ya adelantamos. Sin embargo, concluimos que erró al ordenar la devolución de los \$40,000 a Camporal. Somos de opinión que lo procedente en esta coyuntura era consolidar el asunto en controversia aún pendiente de resolución dentro del presente caso con el núm. CAC20131134 en el que se ventila por vía de reconvención justamente el asunto de fondo en el incidente bajo consideración. Ello conforme a la Regla 38.1 de Procedimiento Civil. No hay duda de que entre los propósitos de esa fianza está el de responder por los cánones que se adeudan.

Ciertamente, el TPI en este caso no cuenta con elementos de juicio suficientes para dirimir ese asunto, pero más importante aún, reiteramos que justamente ello se está dilucidado en otro pleito entre las mismas partes. De ahí que, por consideraciones de economía procesal y prudencia judicial conviene que tanto el pedido formulado por las partes en el contexto del asunto en controversia, como la propia fianza consignada, sean transferidos al caso CAC2013-1134 por vía de la consolidación ambos pleitos. Ello está a tono con la filosofía de nuestro ordenamiento procesal, que es el de promover la solución justa, rápida y económica de las controversias.

En consecuencia, procede, como en un momento solicitó alternativamente Camporal, que tales fondos consignados sean transferidos al caso que aún se está ventilando y que sea esa sala la que en su momento decida el destino de dichos fondos, conforme proceda en derecho.

IV

Por las razones antes expuestas, se expide el auto de *certiorari* y se revoca la determinación recurrida. Se ordena la

transferencia de los fondos consignados en cuestión (\$40,000) al caso Camporal v. Francisco Jiménez, CAC2013-1134, así como las mociones que sobre esa fianza han presentado las partes para su atención y consideración, conforme al derecho aplicable.

Lo acuerda y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones