

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS Y HUMACAO
PANEL X

ENRIQUE CINTRÓN SOTO Apelado v. LUIS R. RIVERA FELICIANO Apelante	KLAN201501666	<i>Apelación</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao Caso Núm.: HSCI201500291 Sobre: Desahucio en Precario
---	---------------	--

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Coll Martí, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Brignoni Mártir.

Brignoni Mártir, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de febrero de 2016.

El 22 de octubre de 2015, compareció ante nos, Luis E. Rivera Feliciano (señor Rivera Feliciano o el Apelante) mediante *Recurso de Apelación*. En dicho recurso, nos solicita que se revise y se revoque la *Sentencia* emitida el 17 de julio de 2015, y notificada el 21 de julio de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao (TPI). Mediante ésta, el foro primario declaró *Ha Lugar* la demanda de desahucio incoada en su contra y ordenó al Apelante a que desalojara la propiedad objeto de la demanda.

Por los fundamentos que expuestos a continuación, se *desestima* el recurso presentado ante nuestra consideración por falta de jurisdicción.

-I-

El 17 de marzo de 2015, el señor Enrique Cintrón Soto (señor Cintrón Soto o el Apelado) presentó una *Demanda* en contra

del señor Rivera Feliciano. En la misma alegó que el Apelante ocupaba el local comercial denominado como “El Deportivo”, localizado en la Calle Goyco #14, en Naguabo, Puerto Rico. Añadió que había solicitado al señor Rivera Feliciano que desalojara la propiedad, ya que había incumplido con los términos del contrato de arrendamiento habido entre las partes por falta de pago. Asimismo, esgrimió que la deuda por concepto de cánones de renta vencidos ascendía a \$3,200.00 desde el mes de diciembre de 2014 y que la deuda por concepto de agua era ascendiente a \$1,390.00. Por consiguiente, el señor Cintrón Soto solicitó al TPI que declarara *Con Lugar* la demanda y ordenara al Apelante el desalojo de la propiedad.

Así las cosas, el 26 de marzo de 2015, el Apelante presentó una *Moción Solicitando Desestimación*, en la que arguyó que el señor Cintrón Soto no había demostrado tener legitimación activa para solicitar el desalojo de la propiedad. Añadió que de la demanda no surgía que el Apelado fuese el dueño de la propiedad, por lo que la demanda debía ser desestimada.

Así las cosas, el 30 de marzo de 2015, el TPI celebró *Vista* a la que las partes comparecieron junto a sus representantes legales. En la misma, el Apelante reiteró su solicitud de que el caso fuese desestimado, ya que de las alegaciones de la demanda no surgía que el señor Cintrón Soto fuese el dueño de la propiedad. Por su parte, el representante legal del Apelado refutó los argumentos del Apelante y expuso que de la demanda surgía que entre las partes existía un acuerdo de arrendamiento. Luego de evaluados los argumentos de las partes, el TPI declaró *No Ha Lugar* la *Moción de Desestimación* y concedió al Apelante un término de cinco (5) días para contestar la demanda.

En cumplimiento con lo ordenado, el 6 de abril de 2015, el señor Cintrón Soto presentó *Contestación a Demanda*, en la que

aceptó estar en posesión de la propiedad en controversia. No obstante, en la misma, negó que hubiese otorgado un contrato de arrendamiento sobre la propiedad y que debiera suma de dinero alguna al Apelado.

Posterior a ello, el 15 de abril de 2015, el TPI celebró *Juicio* al que comparecieron las partes representadas por sus abogados. En el mismo, los únicos testigos fueron las propias partes y la prueba documental estipulada por las partes. Así las cosas, el TPI, luego de aquilatar el testimonio de las partes y evaluar la totalidad de la evidencia documental sometida, el 17 de julio de 2015, emitió *Sentencia* en la que declaró *Ha Lugar* el desahucio y ordenó al señor Rivera Feliciano desalojar la propiedad. Dicha *Sentencia* fue notificada el 21 de julio de 2015.

Insatisfecho con dicha determinación, el 30 de julio de 2015, el señor Rivera Feliciano presentó una *Moción en Reconsideración, Solicitud de Conclusiones de Hechos y de Derecho Adicionales*. El 15 de septiembre de 2015, el TPI mediante *Resolución*, declaró la misma *No Ha Lugar*. Dicho dictamen fue notificado el 23 de septiembre de 2015.

Aun inconforme, el 22 de octubre de 2015, el señor Rivera Feliciano presentó ante nos el *recurso de Apelación* que nos ocupa. En el mismo, expone que el TPI incurrió en los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no establecer que este caso se trataba sobre la materia de Obligaciones y Contratos puesto que la conclusión del derecho del Tribunal versa sobre la nulidad o no del contrato y si el mismo era legal o no, por lo cual no resolvió bajo ninguna causal de desahucio no justificándose el lanzamiento.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que era nulo el contrato verbal entre las partes del presente caso.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar la nulidad del contrato sin reconocer que de haber sido nulo el referido contrato procedía la

devolución de las prestaciones y el pago de las mejoras.

Posterior a ello, el 1 de febrero de 2016, el señor Cintrón Soto presentó su *Alegato en Oposición*. En su escrito, en lo pertinente, alegó que el recurso de apelación presentado por el señor Rivera Feliciano debió presentarse dentro del término de cinco (5) días, según lo establece la Ley Núm. 86-2011.

Así, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de resolver las controversias trabadas.

-II-**a. Desahucio**

El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuya finalidad es recuperar la posesión de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987). Nuestro más Alto Foro ha reiterado jurisprudencialmente que el desahucio es "uno de los procedimientos más utilizados en nuestro país para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble". *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

El Código de Enjuiciamiento Civil es el cuerpo legal que pronuncia las normas vigentes sobre esta acción. 32 LPRA 2821, *et seq.* El 5 de junio de 2011, con el fin de agilizar el procedimiento de desahucio, se aprobó la Ley Núm. 86. La misma enmendó los Artículos 625, 629 y 632 de este Código. En lo pertinente, el Artículo 629 establece el término de apelación de una acción de desahucio. Dicho Artículo dispone 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. Ley 86-2011.

b. Jurisdicción

La jurisdicción es el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos y controversias. *Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 683 (2011). En virtud de este principio, los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción y no tienen discreción para asumirla donde no la hay. *Cruz Parilla v. Departamento de la Vivienda*, 184 DPR 393, 403 (2012). **Es por ello que nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que la ausencia de jurisdicción es insubsanable.** *Shell Chemical Yabucoa, Inc. v. Santos Rosado*, 181 DPR 109, 112 (2012). Así pues, los tribunales tienen el deber indelegable de verificar su propia jurisdicción a los fines de poder atender los recursos presentados ante éstos. *Souffront v. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados*, 164 DPR 663, 674 (2005); véase además, *Vázquez v. Administración de Reglamentos y Permisos*, 128 DPR 513, 537 (1991). Cónsono con lo anterior, entre las instancias en las que un tribunal carece de jurisdicción para adjudicar una controversia, nuestro Tribunal Supremo ha dicho que se encuentra la presentación tardía de un recurso. Un recurso tardío adolece del grave e insubsanable defecto de falta de jurisdicción y debe ser desestimado. *Moreno González v. Coop. Ahorro Añasco*, 177 DPR 854, 860 (2010); véase también, *Rodríguez v. Zegarra*, 150 DPR 649, 654 (2000).

De modo que, cuando un tribunal determina que no tiene la autoridad para atender un recurso, sólo puede así declararlo y desestimar el caso. *Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, *supra*. Recientemente, nuestro más alto Foro expuso las inexorables consecuencias que conlleva la falta de jurisdicción. Dispuso que: (1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente otorgar al tribunal jurisdicción sobre la materia ni puede el tribunal arrogársela; (3) los dictámenes de

un foro sin jurisdicción sobre la materia son nulos (nulidad absoluta); (4) los tribunales tienen el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; (5) los tribunales apelativos deben examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y (6) un planteamiento de falta de jurisdicción sobre la materia puede hacerse en cualquier etapa del procedimiento por cualesquiera de las partes o por el tribunal *motu proprio*. *Aguadilla Paint Ctr., Inc. v. Esso Std. Oil Co.*, 183 DPR 901 (2011); *Shell Chemical Yabucoa, Inc. v. Santos Rosado*, supra, pág. 122.

-III-

Previo a considerar en los méritos las controversias planteadas en el *recurso de Apelación* que nos ocupa, debemos atender los argumentos planteados por el señor Cintrón Soto en cuanto a la presentación tardía del recurso. En su *Alegato en Oposición*, el señor Cintrón Soto aduce que carecemos de jurisdicción para atender el presente recurso, ya que el Apelante no presentó su recurso dentro del término de apelación de cinco (5) días que dispone la Ley Núm. 86-2011. Al evaluar los hechos procesales relevantes, colegimos que le asiste la razón al Apelado.

De un detenido análisis del trámite procesal y la naturaleza del caso, surge que se trata de un proceso judicial de desahucio en precario.

Según mencionamos, la Ley Núm. 86-2011, respondiendo a la naturaleza sumaria del procedimiento de desahucio, enmendó el término apelativo de los casos de desahucio, reduciendo dicho término de treinta (30) días a cinco (5) días, contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia.

En este caso, el TPI dictó la *Sentencia* declarando *Con Lugar* el desahucio el 17 de julio de 2015, y la notificó el 21 de julio de 2015. Conforme con la legislación especial aplicable, el señor Rivera Feliciano tenía cinco (5) días a partir del archivo en autos de

la notificación de la sentencia para presentar su recurso apelativo ante nos. Sin embargo, no lo hizo. Surge del expediente ante nuestra consideración que el Apelante presentó una *Moción de Reconsideración*, la cual fue declarada *No Ha Lugar*, mediante *Resolución* el 15 de septiembre de 2015, la cual fue notificada el 23 de septiembre de 2015. Es posterior a esta fecha que el Apelante acudió ante nos mediante *recurso de Apelación*, el 22 de octubre de 2015, es decir, veintinueve (29) días después de haberse archivado en autos copia de la notificación de dicha *Resolución* y noventa y tres (93) días luego de notificada la Sentencia de desahucio recurrida.

La Regla 53 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 53, dispone que:

Todos los procedimientos legales especiales, los recursos extraordinarios y cualesquiera otros procedimientos de naturaleza especial no incluidos en las Reglas 54, 55, 56, 57, 58, 59 y 60 **se tramitarán en la forma prescrita en el estatuto correspondiente. En todo aquello que no resulte incompatible ni esté en conflicto con las disposiciones de dichos estatutos** se aplicarán las disposiciones de estas reglas. (Énfasis nuestro).

De conformidad con dicha normativa, consideramos que reconocer el remedio de la reconsideración que provee la Regla 47 de Procedimiento Civil en el procedimiento especial del desahucio desvirtúa el propósito sumario de la ley (el cual establece un término jurisdiccional de cinco (5) días para acudir en apelación) y las disposiciones de la Regla 53, *supra*. En vista de ello, reiteramos que en los procedimientos especiales de desahucio, la persona que interese apelar una sentencia, deberá hacerlo dentro del término de cinco (5) días que establece el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, según enmendado.

Siendo ello así, concluimos que el *recurso de Apelación* ante nuestra consideración, indudablemente se presentó tardíamente,

por lo que carecemos de jurisdicción para atenderlo en sus méritos.

-IV-

Conforme con todos los fundamentos anteriormente expuestos, *se desestimamos* el recurso de apelación por falta de jurisdicción.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones