

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN

MYRIA A. RODRÍGUEZ  
HUEMER

Demandante-Apelada

Vs.

MYRIAM R. ROVIRA  
RODRÍGUEZ

Demandada-Apelante

KLAN201501752

Apelación procedente  
del Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
San Juan

Caso Núm.:  
KPE2015-2879 (803)

Sobre: Desahucio

Panel integrado por su presidenta, la Juez García García, el Juez Hernández Sánchez y la Jueza Soroeta Kodesh

García García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de enero de 2016.

Myriam M. Rovira Rodríguez (en adelante, apelante) comparece por derecho propio y nos solicita que revoquemos una sentencia que dictó el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, el 26 de octubre de 2015. Mediante el dictamen apelado, se declaró con lugar una demanda de desahucio que presentó Myria A. Rodríguez Huemer (en adelante, Rodríguez Huemer o apelada) contra la apelante.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, desestimamos el recurso por falta de jurisdicción.

I

Surge del expediente que Rodríguez Huemer es dueña de un apartamento en San Juan, que arrendó a la apelante por un término de 1 año. El 21 de agosto de 2015, Rodríguez Huemer presentó una demanda sobre cobro de dinero y desahucio por falta de pago contra la apelante.

En su contestación a la demanda, la apelante negó la falta de pago. A su vez, presentó una reconvencción, en la que alegó que

Rodríguez Huemer incumplió el contrato de arrendamiento y donde solicitó que se le indemnizara por los daños que alegaba había sufrido.

Luego de algunos trámites procesales y de la celebración de varias vistas, el foro primario dictó una sentencia el 26 de octubre de 2015 que notificó el 30 del mismo mes y año.<sup>1</sup> En el referido dictamen se declaró con lugar la demanda de desahucio contra la apelante. Además, se desestimaron sin perjuicio las restantes causas de acción esgrimidas en la demanda y en la reconvención. El foro de instancia fijó una fianza en apelación de \$6,500.00.

Inconforme, la apelante presentó el recurso de apelación ante este Foro el 6 de noviembre de 2015 y nos solicitó la revocación del referido dictamen. No surge de los documentos ante nuestra consideración que la apelante haya prestado la fianza ni consignado el monto adeudado a la fecha de la sentencia. En su recurso, señala que se cometieron los siguientes errores:

1. Erró el Tribunal al conceder el desahucio cuando, según el propio tribunal en sala abierta, ninguna parte debe dinero a la otra. Luego, en la sentencia en escrito, se hace referencia a que los gastos que se reconocen por el tribunal (4 mil dólares) no cubren los meses no pagados, a pesar que solo ha vivido dos meses y unos días (68 días en total), habiendo pagado uno y teniendo un crédito de al menos 4 mil dólares, según la propia sentencia. El tribunal reconoce la defensa levantada por la demandada del crédito ante la alegación de falta de pago y por tanto no procede el desahucio. La demandada tiene un contrato vigente y estaba cumpliendo conforme a los acuerdos entre partes.
2. Erró el Tribunal al obviar el contrato presentado por la demandada, junto a la declaración jurada, en la moción de descalificación del abogado postulante por la parte demandante.
3. Erró el Tribunal al no desestimar la demanda por ser prematura, ya que se radicó antes del fin de mes (21) de agosto y por tanto no procedía en derecho.

---

<sup>1</sup> A pesar de que ninguna de las partes sometió copia de la sentencia apelada, obtuvimos copia de la misma a través de la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia.

4. Erró el Tribunal al permitir que el Lcdo. Jesús Santiago Malavet, representara a la parte demandante. Este negó, durante la primera vista del caso y ante las preguntas directas del Juez, haber firmado el contrato para luego admitirlo al confrontarse con el documento presentado y juramentado por la demandada en una moción de descalificación en la segunda vista del caso.
5. Erró el Tribunal al darle instrucciones a la demandada de no consignar el dinero del mes de septiembre y meses subsiguientes por razón de la quiebra de la demandante. Para luego en la sentencia hacer referencia a la falta de pagos del contrato de arrendamiento.
6. Erró el Tribunal al no convertir el caso en uno de procedimiento ordinario, tal y como se solicitó en la contestación a demanda y reconvención. A pesar de no pronunciarse, la sentencia hace referencia a un procedimiento sumario, obviando las circunstancias extraordinarias del presente caso.
7. Erró el Tribunal en (sic) indicar en la sentencia que es la demandada, Myriam Rovira, la persona bajo la ley de quiebras cuando es la demandante, Lcda. Myria Rodríguez Huemer, quien mantiene al presenta dicha petición bajo el número 15-00959. Es una (sic) asunto esencial con efectos jurídicos.
8. Erró el Tribunal al indicar en la sentencia que el apartamento estaba ocupado por el hijo de la demandada, cuando en realidad era el hijo de la demandante y dueña del inmueble quien lo ocupaba. Es una (sic) asunto esencial con efectos jurídicos.
9. Erró el Tribunal en caracterizar la relación entre las partes como de amistad y no como una de negocios, tal y como se declaró en sala por ambas partes, por lo que la mudanza de los artículos y bienes fue un acuerdo entre partes. Es una (sic) asunto esencial con efectos jurídicos.
10. Erró el Tribunal en insinuar que la demandada tuvo una conducta impropia en sala cuando las múltiples interrupciones en la vista y el comportamiento de hostigamiento a la parte demandada fue (sic) exclusivamente la de la Lcda. Rodríguez Huemer. Así se hizo constar en mociones. Es una (sic) asunto esencial con efectos jurídicos.
11. Erró el Tribunal en conceder un desahucio sumario cuando las circunstancias ameritaban la conversión a procedimiento ordinario con la consignación de las rentas, rechazado por el tribunal ante la oferta de la demandada.
12. Erró el Tribunal al indicar que la demandada no presentó prueba del pago del mes de julio cuando

su testimonio fue claro y así también se hace saber en la propia demanda.

13. Erró el Tribunal en (sic) indicar que la Sra. Rovira no aceptó la oferta de acuerdo para el crédito de dos meses y un pago para el mes de octubre dejando la propiedad al final del mes, por esta oferta haber sido aceptada.
14. Erró el Tribunal al no disponer de las mociones presentadas sobre:
  - A. descalificación del abogado de la demandante por tener conflictos al haber firmado el contrato de arrendamiento (y luego al surgir que es el mismo abogado de la quiebra)
  - B. sobre la solicitud de sanciones a la demandante por el corte del servicio de agua y electricidad (2 cortes) Al (sic) punto que aún en celebración de la vista ante el tribunal de instancia, la demandada no tenía ni agua ni luz, en claro desafío a la Orden del tribunal. La sentencia no atiende ese hecho
  - C. por la conducta agresiva e insultante de la demandante hacia la demandada.

El 3 de diciembre de 2015, Rodríguez Huemer presentó una moción, en la que solicitó la desestimación del recurso. Alegó que la apelante no le había notificado la presentación del mismo y que se enteró de su existencia cuando este Foro notificó su resolución de 30 de octubre de 2015, concediendo un término a la apelante para que presentara el apéndice del recurso. También adujo que la apelante no presentó el recurso dentro del término jurisdiccional de 5 días que provee nuestro ordenamiento y que tampoco prestó la fianza requerida en estos casos. Asimismo, indicó que la cantidad que estableció el tribunal de instancia en la sentencia como fianza no era adecuada, por lo que estaba recurriendo a ese foro para que la ajustara.

Por su parte, la apelante sometió el apéndice del recurso el 4 de diciembre de 2015. Luego, el 9 de diciembre, presentó una moción para someter una evidencia de notificación del recurso al

representante legal de Rodríguez Huemer el mismo día de su presentación.

Posteriormente, la apelante presentó una réplica a la solicitud de desestimación de Rodríguez Huemer. Entre otros asuntos, alegó que la apelación se presentó dentro del término de 5 días que dispone la ley. Ello así, ya que de acuerdo a la Regla 68.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 68.1, por tratarse de un término menor de 7 días, se excluyen del cómputo los sábados, domingos o días de fiesta. Por otro lado, adujo que existía un depósito de fianza en el tribunal de instancia, que consistía de \$500.00 que había consignado previamente en cumplimiento de una orden del foro sentenciador, así como un crédito de \$4,000.00 que la sentencia apelada le reconoció por los arreglos que realizó al apartamento.

Rodríguez Huemer reiteró su solicitud de desestimación del recurso por tardío y por no haberse prestado la fianza. En la alternativa, solicitó que se ordenara al foro de instancia modificar la fianza en apelación a \$16,000.00.

## II

El Código de Enjuiciamiento Civil articula las normas vigentes para una acción de desahucio. 32 LPRA sec. 2821, *et seq.* Nuestro ordenamiento legal dispone un procedimiento especial con relación al proceso de apelación de un desahucio. En cuanto al término para apelar, el Art. 630 del mencionado cuerpo legal, según enmendado, 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 (Supl. 2015). (Énfasis nuestro).

En el reciente caso Carlos A. Hernández Jiménez y otros v. Autoridad de Energía Eléctrica, Op. de 21 de diciembre de 2015, 2015 TSPR 169, 194 DPR \_\_\_ (2015), nuestro Tribunal Supremo

expresó que las normas sobre el cómputo de términos de la Regla 68.1 de Procedimiento Civil, *supra*, no son incompatibles con los términos de naturaleza apelativa. La mencionada Regla 68.1 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, establece lo siguiente:

En el cómputo de cualquier término concedido por estas reglas, o por orden del tribunal o por cualquier estatuto aplicable, no se contará el día en que se realice el acto, evento o incumplimiento después del cual el término fijado empieza a transcurrir. El último día del término así computado se incluirá siempre que no sea sábado, domingo ni día de fiesta legal, extendiéndose entonces el plazo hasta el fin del próximo día que no sea sábado, domingo ni día legalmente feriado. También podrá suspenderse o extenderse cualquier término por causa justificada cuando el Tribunal Supremo de Puerto Rico lo decrete mediante resolución. Cuando el plazo concedido sea menor de siete (7) días, los sábados, domingos o días de fiesta legal intermedios se excluirán del cómputo. Medio día feriado se considerará como feriado en su totalidad. (Énfasis nuestro).

Por su lado, el Art. 631 del Código de Enjuiciamiento Civil establece que en los casos de desahucio el demandado tiene que prestar una fianza como requisito para presentar un recurso de apelación de la sentencia que se dictó en su contra, como sigue:

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 (Supl. 2015). (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 (Supl. 2015).

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 falta de pago. Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez, 176 DPR 408, 413 (2009); Blanes v. Valdejuli, 73 DPR 2 (1952). Nuestro Tribunal Supremo ha expresado que el requisito de fianza no es solamente para garantizar los pagos adeudados, sino también por los daños resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad mientras se dilucida la apelación. Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez, *supra*, págs. 413-414.

El Tribunal Supremo también ha resuelto que la fianza tiene que otorgarse dentro del término para apelar. Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez, *supra*, pág. 414. Por lo tanto, si el demandado no presta la referida fianza 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. *Íd.*

Los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción. Aun en ausencia de un señalamiento por alguna de las partes, la falta de jurisdicción puede ser considerada por los tribunales *motu proprio*. Si un tribunal se percata que carece de jurisdicción, así tiene que declararlo y desestimar el caso. García Hernández v. Hormigonera Mayagüezana Inc., 172 DPR 1, 7 (2007).

Las cuestiones de jurisdicción por ser privilegiadas deben ser resueltas con preferencia, y de carecer un tribunal de jurisdicción lo único que puede hacer es así declararlo y desestimar. González v. Mayagüez Resort & Casino, 176 DPR 848 (2009). Ello se debe a que la falta de jurisdicción tiene las siguientes consecuencias:

- (1) no es susceptible de ser subsanada;
- (2) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal como tampoco puede éste arrogársela;
- (3) conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos;

- (4) impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción;
- (5) impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y
- (6) puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal motu proprio. S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra, 182 DPR 675, 682 (2011); González v. Mayagüez Resort & Casino, *supra*, pág. 855.

La Regla 83 C del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRa Ap. XXII-B, faculta a este Tribunal para que, a iniciativa propia, desestime un recurso presentado sin jurisdicción. Ante la falta de jurisdicción, “procede la inmediata desestimación del recurso apelativo conforme lo ordenado por las leyes y reglamentos para el perfeccionamiento de estos recursos”. S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo, 169 DPR 873, 883 (2007). En tal situación el Tribunal debe desestimar el recurso y no entrará en los méritos de la cuestión ante sí. Pérez López v. CFSE, *supra*.

Un recurso presentado antes del tiempo correspondiente (premature), al igual que el presentado luego del plazo aplicable (tardío), sencillamente adolece del grave e insubsanable defecto de falta de jurisdicción. En ambos casos, su presentación carece de eficacia y no produce ningún efecto jurídico. Torres Martínez v. Ghigliotty, 175 DPR 83 (2008); S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo, *supra*.

### III

En este caso, al aplicar las disposiciones de la Regla 68.1 de Procedimiento Civil, encontramos que la presentación del recurso el 6 de noviembre de 2015 fue oportuna. Es decir, la apelante presentó su recurso dentro del término establecido en nuestro ordenamiento para instar una apelación. No obstante, como ya

mencionamos, el Código de Enjuiciamiento Civil requiere la prestación de una fianza, junto con la presentación del recurso.

Del expediente ante nuestra consideración no surge que la apelante haya prestado la fianza en apelación de \$6,500.00 que fijó el tribunal de instancia en su sentencia y tampoco consignó lo adeudado a la fecha de la sentencia. Este incumplimiento nos priva de jurisdicción para atender las controversias planteadas. En consecuencia, procede la desestimación del recurso de apelación por falta de jurisdicción.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos se desestima el recurso de apelación por falta de jurisdicción.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones