

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y AIBONITO  
PANEL VII

HÉCTOR MAYSONET  
ZAMBRANA

Apelante

v.

JENNIFER RIVERA,  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIAS, FULANO DE  
TAL

Apelados

KLAN201600506

APELACIÓN  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia,  
Sala de Vega Baja

Civil Núm.:  
CM2014-1164

Sobre:  
Desahucio

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

*Jiménez Velázquez, jueza ponente.*

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de abril de 2016.

La señora Jennifer Rivera presentó el 15 de abril de 2016 este recurso de apelación para impugnar la *Sentencia* dictada el 15 de marzo de 2016, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Vega Baja, que declaró *Con Lugar* la demanda de desahucio instada en su contra.

Al así dictaminar, el foro primario le ordenó a la apelante y a cualquier ocupante de la propiedad en cuestión, a desocupar la misma de inmediato. De la misma manera, ordenó pagar a la parte demandante \$1,600, por concepto de alquiler vencido y no pagado correspondiente a los meses de julio de 2015, hasta febrero de 2016. Además, ordenó a la apelante continuar pagando el canon mensual de \$200, desde la fecha de la sentencia, hasta el desalojo definitivo de la propiedad. También, el foro primario impuso \$2,000, en honorarios de abogado por razón de temeridad. Por último, el tribunal declaró *No Ha Lugar* a la reconvenición presentada por la apelante, y desestimó la misma. La *Sentencia* fue notificada el 17 de marzo de 2016.

Insatisfecha con el curso decisorio del tribunal primario, la señora Jennifer Rivera (Rivera) presentó el 15 de abril de 2016, el recurso que nos ocupa. Sin embargo, su presentación ante este foro apelativa es tardía, por cuanto debió acudir en alzada en el término jurisdiccional de cinco (5) días, a partir de la fecha de notificación de la sentencia de desahucio. Además, de su alegato **no** se desprende que haya prestado fianza en apelación.

Dada la presentación del recurso de apelación fuera del término jurisdiccional y en ausencia de una fianza en apelación prestada ante el foro primario, desestimamos el recurso por falta de jurisdicción.

## II

El Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico articula las normas vigentes sobre la acción de desahucio. 32 LPRA sec. 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 Artículo 2 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. 32 LPRA sec. 2831.

En cuanto a la prestación de una fianza en apelación su Artículo 630<sup>1</sup>, 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**

---

<sup>1</sup> Antes de las enmiendas del año 2007, el Artículo era el 631.

**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 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*, a la 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, a la pág. 157.

Podemos advertir, de inicio, que para presentar un recurso de apelación contra **toda** sentencia de desahucio se le requiere al demandado de 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, que 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 pueda tener contra la parte que promueve el desahucio.

Dado que la prestación de fianza es un requisito jurisdiccional, 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 D.P.R. 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.

### III

Por los fundamentos antes expresados, se desestima el recurso de apelación de epígrafe ante su presentación tardía y la falta de prestación de una fianza en apelación para responder de los cánones de arrendamientos adeudados, los posibles daños y perjuicios y las costas en un litigio de desahucio en precario.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones