

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS  
PANEL V

HOSTAL EL CONVENTO S.  
en C., S.E.,

Apelada,

v.

EL PICOTEO, INC.; CAFÉ  
BOHEMIO, INC., y FULANO  
DE TAL,

Apelante.

KLAN201700165

APELACIÓN  
procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala de San Juan.

Civil núm.:  
K PE2016-00629.

Sobre:  
desahucio sumario.

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, la Jueza Grana Martínez y la Jueza Romero García.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2017.

La parte apelante, compuesta por El Picoteo de Tapas, Inc., y Café Bohemio, Inc., instó el presente recurso el **6 de febrero de 2017**<sup>1</sup>. En síntesis, impugnó la sentencia emitida y notificada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, el **10 de enero de 2017**. Mediante esta, dicho foro declaró con lugar la demanda de desahucio sumario instada por la parte apelada, Hostal El Convento S. en C., S.E. (El Convento).

Por los fundamentos que exponremos a continuación, desestimamos el recurso por falta de jurisdicción, al haber sido presentado prematuramente.

I.

El 29 de febrero de 2016, El Convento instó una demanda de desahucio sumario contra la parte apelada. En lo pertinente, el **10 de enero de 2017**, notificada en esa misma fecha, el tribunal primario emitió una sentencia en la cual declaró con lugar dicha demanda, sin embargo, no impuso la correspondiente fianza o realizó determinación alguna de insolvencia. En su consecuencia, el **13 de enero de 2017**, la parte apelante presentó una *Moción*

<sup>1</sup> La parte apelante no adjuntó el apéndice correspondiente a su recurso sino hasta el 24 de febrero de 2017, cual ordenado por este Tribunal.

*en solicitud de determinaciones de hechos pertinentes y una Moción para que se fije una fianza o se exima de la misma.*

Pendientes dichas solicitudes, el **17 de enero de 2017**<sup>2</sup>, la parte apelante presentó un recurso de apelación e impugnó la referida sentencia<sup>3</sup>. Entretanto, el **18 de enero de 2017**, el foro primario declaró sin lugar la *Moción en solicitud de determinaciones de hechos pertinentes*. Posteriormente, el **30 de enero de 2017**, notificada en esa misma fecha, dicho tribunal impuso la correspondiente fianza.

El día siguiente, **31 de enero de 2017**, este Tribunal desestimó el mencionado recurso de apelación por prematuro, pues la sentencia no había adquirido finalidad por la falta de la imposición o exención de la correspondiente fianza; **el mandato de dicha determinación fue emitido el 21 de abril de 2017**. Así las cosas, el **3 de febrero de 2017**, la parte apelante consignó la fianza según ordenada y, el **lunes, 6 de febrero de 2017**, instó el recurso que nos ocupa.

II.

A.

La jurisdicción es el poder o autoridad que posee un tribunal o un organismo administrativo para considerar y decidir casos o controversias. *ASG v. Mun. San Juan*, 168 DPR 337, 343 (2006). En todo caso o controversia **los tribunales tienen el deber de analizar primeramente si poseen jurisdicción** para atender las controversias presentadas, puesto que estamos llamados a ser fieles guardianes de nuestra jurisdicción, incluso cuando ninguna de las partes invoque tal defecto. *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122-123 (2012).

A su vez, es norma reiterada que la falta de jurisdicción sobre la materia: (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

---

<sup>2</sup> Si bien el recurso se presentó el **martes**, 17 de enero de 2017, precisa aclarar que el lunes, 16 de enero, era feriado (natalicio de Martin Luther King, Jr.).

<sup>3</sup> Véase, KLAN201700078.

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.*, 128 DPR 513, 537 (1991). De determinarse que no hay jurisdicción sobre un recurso o sobre una controversia determinada, procede su desestimación. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855 (2009).

B.

El Código de Enjuiciamiento Civil articula las normas vigentes sobre la acción de desahucio sumario. 32 LPRA sec. 2821, *et seq.* Así pues, regula el término y procedimiento para apelar de una sentencia condenatoria de desahucio y de eventual lanzamiento de la propiedad. Con relación al término para apelar, el Art. 630 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. (Énfasis nuestro).

Por otro lado, el Art. 631 del Código de Enjuiciamiento Civil establece como requisito para poder apelar una sentencia en la que se ordena el desahucio el otorgamiento de una fianza. A saber:

**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. (Énfasis nuestro).

En aquellos casos de desahucio por falta de pago, el Art. 634 del Código de Enjuiciamiento Civil 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. (Énfasis nuestro).

Cónsono con lo anterior, en *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413 (2009), el Tribunal Supremo 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. El propósito de exigir el pago de una fianza no responde únicamente para garantizar el pago adeudado, sino también por los daños resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad mientras se dilucida la apelación. *Id.*, a las págs. 413-414.

El Tribunal Supremo expresó, además, que la fianza **tiene que otorgarse dentro del término para apelar**. *Id.*, a la pág. 414. De igual forma, resolvió que, cuando el desahucio es 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. *Id.* Por tanto, si el demandado no presta la fianza requerida por ley, ni consigna los cánones adeudados cuando el desahucio se funde en la falta de pago, este Tribunal **no** adquiere jurisdicción para atender el recurso de apelación.

Dicha norma fue reiterada y aclarada recientemente en *ATPR v. Volmar Mathieu*, 2016 TSPR 148, 196 DPR \_\_ (2016). A esos efectos, el Tribunal Supremo subrayó que los recursos de apelación en casos de desahucio sumario se perfeccionan únicamente, “[...] si **dentro** del referido término el demandado presta una fianza por el monto que sea fijado **por el Tribunal de Primera Instancia** [...]”. *Id.*, a la pág. 6.

[...] Esto significa que si el Tribunal de Primera Instancia **no incluye la cuantía en la sentencia, el demandado tendrá que solicitar que así se haga**, el tribunal establecerla o celebrar una vista para evaluarla, **y posteriormente otorgar el demandado la fianza que se determine. Todo esto dentro del término fatal de cinco días, en el que, además, el demandado deberá presentar el recurso de apelación luego de prestar la fianza.**

Es evidente que este procedimiento presenta un problema de diseño cuando el monto de la fianza **no se establece en la sentencia**. [...] Por lo tanto, el Tribunal de Primera Instancia

**deberá fijar en la sentencia** que emita el monto de la fianza que el demandado debe otorgar si interesa apelar al foro intermedio. [...]

Así, **el efecto de que el tribunal no fije el monto de la fianza en la sentencia es que esta no será final debido a la falta de un elemento fundamental requerido por ley. En consecuencia, careciendo de finalidad el término jurisdiccional de cinco días para apelar no empieza a transcurrir hasta que el Tribunal de Primera Instancia establezca la cuantía o, en la alternativa, exima al demandado de tener que prestar la fianza.**

*ATPR v. Volmar Mathieu*, 2016 TSPR 148, 196 DPR \_\_ (2016), a las págs. 10-12. (Énfasis nuestro).

Por tanto, el Tribunal Supremo concluyó que, cuando una sentencia del tribunal primario no sea susceptible de apelación por carecer de la correspondiente fianza o de una determinación de insolvencia, este Tribunal deberá devolver el caso al foro primario para que este incluya en la sentencia el monto de la fianza o realice la correspondiente determinación. *Id.*, a la pág.

**12. Enmendada y renotificada la sentencia, comienzan a cursar los correspondientes términos para acudir en alzada.** *Id.*, a la pág. 13.

### C.

La Regla 52.3 de Procedimiento Civil dispone que **todos** los procedimientos en los tribunales inferiores respecto a la sentencia o parte de esta, o las cuestiones comprendidas en ella, salvo orden en contrario, quedan suspendidos una vez se presenta el escrito de apelación. 32 LPRA Ap. V, R.

52.3. Igualmente, la Regla 18 de nuestro Reglamento dispone:

#### (A) Suspensión

Una vez presentado el escrito de apelación, se suspenderán todos los procedimientos en el Tribunal de Primera Instancia respecto a la sentencia, o parte de la misma, de la cual se apela, o a las cuestiones comprendidas en ella, salvo orden en contrario, expedida por iniciativa propia o a solicitud de parte por el Tribunal de Apelaciones; pero el Tribunal de Primera Instancia podrá proseguir el pleito en cuanto a cualquier cuestión no comprendida en la apelación.

4 LPRA Ap. XXII-B, R. 18.

Una vez se paralizan los procedimientos en el foro de instancia, este **pierde su jurisdicción** para continuar atendiendo los asuntos relacionados a

las controversias planteadas en apelación. *Pérez ex parte v. Depto. de la Familia*, 147 DPR 556, 570 (1999).

Si el tribunal de primera instancia resolviese o actuase sobre algún asunto paralizado, dicha actuación sería nula. **Para que el tribunal de inferior jerarquía adquiera nuevamente jurisdicción, es decir, poder y facultad para continuar con los procedimientos, es necesario que el foro apelativo remita el mandato correspondiente.**

*Pérez ex parte v. Depto. de la Familia*, 147 DPR, a la pág. 570. (Énfasis nuestro).

De otra parte, “el mandato es una figura enmarcada dentro de los procesos apelativos judiciales”. *Colón y otros v. Frito Lays*, 186 DPR 135, 151 (2012).

Reiteradamente [el Tribunal Supremo la ha] definido como el medio que posee un tribunal en alzada para comunicarle a un tribunal inferior qué determinación ha tomado sobre la sentencia objeto de revisión y ordenarle actuar en conformidad con la misma. [...]

*Id.*

Así pues, el propósito principal del mandato es lograr que el foro inferior actúe de forma consecuente con los pronunciamientos del tribunal apelativo de mayor jerarquía. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 301 (2012).

El concepto de *mandato* cobra especial relevancia en lo concerniente a los efectos de índole **jurisdiccional que pueda tener su remisión al foro de origen**. Según establecido en las disposiciones legales pertinentes, una vez el tribunal en alzada emite su determinación, y la misma adviene final y firme, se enviará el mandato correspondiente al foro recurrido. **Es en ese momento que el recurso que estaba ante la consideración del foro revisor concluye para todos los fines legales, por lo que se entiende que no es hasta entonces que éste pierde jurisdicción en lo concerniente al asunto.**

*Colón y otros v. Frito Lays*, 186 DPR, a la pág. 153. (Énfasis nuestro).

Acorde con lo anterior, el foro de origen pierde su facultad para atender las controversias planteadas en alzada y no vuelve a adquirir jurisdicción sobre ellas hasta que el tribunal revisor remita el mandato correspondiente. *Id.*, a la pág. 154. Ello “**tiene el efecto ineludible de anular toda actuación que lleve a cabo el foro revisado, luego de que los asuntos se hayan paralizado y previo a recibir el mandato**”. *Id.* (Énfasis nuestro).

En su consecuencia, el mandato guarda una función dual que impacta la jurisdicción del tribunal primario. *Id.*, a la pág. 155. “Primeramente, **le reviste nuevamente con autoridad sobre el caso**, a la vez que permite disponer de éste conforme las directrices impartidas por la resolución o sentencia concernida”. *Colón y otros v. Frito Lays*, 186 DPR, a la pág. 155. (Énfasis nuestro).

Cabe destacar que, en el citado caso de *Colón y otros v. Frito Lays*, el Tribunal Supremo concluyó que el tribunal primario carecía de **toda autoridad para actuar, inclusive para emitir notificaciones**. Específicamente,

[c]onforme la evidencia no controvertida que consta en los autos del caso ante nos, el 29 de octubre de 2010, el foro apelativo intermedio desestimó, por prematuros, los dos (2) recursos que instaron Frito Lays y el señor Colón el 22 de octubre de 2010. **La desestimación obedeció a que la notificación de la Sentencia, de la cual las partes recurrían, resultó defectuosa** porque no se le envió al FSE, parte interventora en el pleito.

Así las cosas, el 23 de diciembre de 2010, **el Tribunal de Primera Instancia le envió la correspondiente notificación** enmendada a todas las partes en el pleito.

**No obstante, al así hacerlo, el foro primario no se percató de que para esa fecha, el Tribunal de Apelaciones no le había remitido aún los mandatos correspondientes a las dos (2) apelaciones que instaron Frito Lays y el señor Colón. Por lo tanto, para todos los efectos legales en ese momento el foro primario carecía de toda autoridad para actuar, incluso para emitir dicha notificación.** Según relatáramos anteriormente, no fue sino hasta el *13 de enero de 2011* que el Tribunal de Apelaciones remitió el mandato en el Recurso KLAN201001541, y hasta el *24 de enero de 2011* que hizo lo propio en el Recurso KLAN201001534. **Sin duda alguna, para el 23 de diciembre de 2010, el foro apelativo intermedio retenía jurisdicción sobre ambos recursos.**

*Id.*, a las págs. 155-156. (Énfasis nuestro; bastardillas en el original).

A la luz de ello, el Tribunal Supremo opinó que fue para las fechas en que los mandatos se remitieron al Tribunal de Primera Instancia que la jurisdicción se revirtió a dicho foro, por lo que la notificación del 23 de diciembre de 2010, y toda actuación posterior del tribunal y de las partes litigantes, resultaron completamente **nulas**. *Id.*, a la pág. 156.

## III.

Evaluada la petición con el beneficio de todos los documentos pertinentes a la controversia, resulta forzoso desestimarla por falta de jurisdicción.

Según expuesto, la sentencia de desahucio que emitiera y notificara el tribunal apelado el 10 de enero de 2017, no contenía la correspondiente imposición de fianza o la determinación de insolvencia. El requisito que obliga a un demandado a prestar fianza en apelación es **jurisdiccional** en todo tipo de pleito de desahucio, y tiene que otorgarse dentro del término de cinco días para apelar.

El efecto de que el tribunal apelado no hubiere fijado el monto de la fianza en la sentencia apelada es que esta nunca adquirió finalidad, debido a la ausencia de un elemento fundamental requerido por ley. Somos conscientes de que, el 30 de enero de 2017, el foro apelado impuso la correspondiente fianza, sin embargo, ello no subsanó el defecto jurisdiccional que privó a este tribunal de jurisdicción.

Cual citado, cuando el Tribunal de Primera Instancia no incluye la cuantía de la fianza en la sentencia, el demandado tiene que solicitar que así se haga, el tribunal tiene que establecerla, o celebrar una vista para evaluarla, y el demandado otorgarla. Ello, **dentro** del término fatal de cinco días, en el que, además, el demandado deberá presentar el recurso de apelación.

Si bien es cierto que la parte demandada-apelante solicitó la imposición de la fianza dentro del término jurisdiccional de cinco días, esta **no** fue impuesta u otorgada **dentro** del referido término. Así, cuando la parte demandada-apelante acudió ante este Tribunal mediante el recurso que instó el 17 de enero de 2017, este fue desestimado por prematuro el 31 de enero de 2017. Ello, a pesar de que el tribunal primario había ordenado el pago de la fianza el 30 de enero de 2017.

Precisa destacar que, al momento de imponer la fianza, el tribunal primario carecía de jurisdicción para así actuar, por lo que dicha orden no surtió efecto jurídico alguno. Lo anterior, ya que los procedimientos en dicho foro



habían quedado paralizados con la presentación del recurso de apelación instado el 17 de enero de 2017, cuyo mandato no fue emitido sino hasta el 21 de abril de 2017. Ello, por disposición expresa de la Regla 52.3 de las de Procedimiento Civil.

Así las cosas, es forzoso concluir que el defecto que nos privó de jurisdicción aún persiste, y que la tramitación de procedimientos paralelos en el foro primario y ante este Tribunal ha entorpecido la evaluación en sus méritos de este recurso. Por ello, y conforme a lo resuelto por el Tribunal Supremo en el citado caso de *ATPR v. Volmar Mathieu*, el tribunal apelado deberá enmendar y renotificar<sup>4</sup> la sentencia apelada, para fijar la correspondiente fianza. A partir de dicha notificación es que comenzará a discurrir el término jurisdiccional para apelar.

#### IV.

Por las razones antes expuestas, desestimamos el recurso de apelación por falta de jurisdicción.

Notifíquese.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

<sup>4</sup> Tan pronto el foro apelado reciba el correspondiente mandato.