

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN y CAROLINA
Panel VI

ONOEL FERREIRA LÓPEZ
Apelado

v.

LUIS A. FERREIRA LÓPEZ
Apelante

KLAN201700259

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia,
Sala Guaynabo

Civil Núm:
D2PE2014-0019
(201)

Sobre:
Desahucio y
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González¹, el Juez Rivera Colón, la Jueza Surén Fuentes y la Jueza Cortés González

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

Comparece el Sr. Luis A. Ferreira López (Sr. Luis A. Ferreira o apelante) mediante el recurso de Apelación de título y solicita la revisión de una sentencia sumaria dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guaynabo (TPI)². El apelante solicitó la reconsideración ante el foro primario la cual fue declarada No Ha Lugar mediante Resolución emitida el 19 de enero de 2017.³ El apelado, Onoel Ferreira López (señor Onoel Ferreira o apelado), presentó su Alegato en Oposición. Habiendo quedado perfeccionado el recurso interpuesto, evaluamos los escritos presentados en unión a los apéndices que los acompañan y procedemos a adjudicar.

I.

El caso ante el TPI tuvo su origen el 19 de marzo de 2014 cuando el señor Onoel Ferreira presentó demanda sobre Desahucio y Cobro de

¹ El Hon. Luis R. Piñero González no interviene. Véase Orden Administrativa TA-2017-158.

² La Sentencia fue dictada el 30 de noviembre de 2016 y notificada el 7 de diciembre de 2016.

³ La Resolución fue notificada el 24 de enero de 2017.

Dinero contra el señor Luis A. Ferreira. Solicitó el desalojo del predio en que opera un local comercial utilizado como taller de hojalatería y pintura y el pago de cánones de arrendamiento presuntamente adeudados y en atrasos. Tras varios incidentes procesales, las partes prepararon el Informe de Conferencia con Antelación a Juicio, el cual presentaron el 20 de enero de 2015. En el mismo, las partes propusieron las siguientes estipulaciones sobre hechos que no están en controversia:

1. Las partes firmaron un Contrato de Arrendamiento el 16 de marzo de 2012. No se estipula el contenido del contrato.
2. No hay Permiso de Uso para operar un taller de hojalatería y pintura.
3. El demandado tiene Patente Municipal vigente desde hace varios años otorgada por el Municipio de Guaynabo.
4. Las construcciones hechas por el demandado en el solar objeto de este litigio fueron efectuadas con el conocimiento y consentimiento del demandante.
5. El segundo piso del edificio se dedica a vivienda. La hija del demandante reside en un apartamento del segundo piso con sus hijos menores de edad.

El 9 de junio de 2016 el apelado presentó una Moción Solicitando Sentencia Sumaria, a la cual se opuso el apelante y, además, solicitó que se dictara sentencia sumaria a su favor. El señor Onoel Ferreira se opuso a la solicitud del señor Luis A. Ferreira. Así, el TPI dictó la Sentencia Sumaria aquí apelada en la que ordenó el desalojo de la propiedad objeto del litigio y el pago de \$33,000 por cánones de arrendamiento adeudados, más los cargos por atraso.

En su Alegato, el apelante señala que el TPI cometió error al:

...dictar sentencia sumaria cuando existen controversias de hechos sustanciales y materiales, que impiden la resolución del litigio mediante este mecanismo, haciendo necesaria la celebración de una vista en su fondo para determinar conforme a esos hechos el derecho de posesión y retención que cobija a la parte demandada-apelante por ser edificante de buena fe.

En su Alegato el señor Luis A. Ferreira señala que, en su inicio, el presente caso comenzó como una reclamación bajo la Regla 60 de Procedimiento Civil, *infra*, y fue convertido a un procedimiento ordinario por las complejas alegaciones de las partes que hicieron necesario un descubrimiento de prueba extenso. Alega que, desde el inicio de este caso, ha planteado la existencia de controversia sobre la titularidad que ostenta el demandante, aquí apelado, sobre la propiedad arrendada, así como el derecho de accesión que opera en el caso de autos debido a la edificación construida por éste en el solar en controversia. El apelante sostiene que siempre ha planteado, además, que le cobija el derecho de retención sobre la propiedad hasta recibir la justa compensación por lo construido de buena fe.

El apelante señala que el TPI, al dictar la Sentencia Sumaria a favor del demandante, únicamente consideró el contrato de arrendamiento y no hizo determinaciones en cuanto a la reconvencción presentada. Plantea, además, el foro primario al hacer la expresión “no nos convence su contención” incluida en la sentencia, hace una determinación de credibilidad sobre las alegaciones de las partes, sin haber tenido el beneficio de un juicio en su fondo donde las partes pudieran establecer sus respectivas posiciones mediante la presentación de testigos y sin dar oportunidad a que se desfilara la prueba obtenida durante el litigio.

El señor Luis A. Ferreira señala que, en el contrato suscrito por las partes en este caso, en ningún momento se hace referencia a las construcciones de buena fe realizadas con anterioridad a dicho contrato, sino a las que se hicieran prospectivamente. Indica que el TPI consideró como un hecho probado que la parte demandante aceptó que, con anterioridad al otorgamiento del contrato de arrendamiento, el apelante ostentaba la posesión de inmueble objeto del pleito y que las partes acordaron que a la propiedad se le harían unas “mejoras” a cambio de que el demandado operara en dicho predio un taller de

hojalatería y pintura, sin el pago de canon de arrendamiento alguno. El apelante plantea que el TPI reconoció la existencia de un acuerdo previo entre las partes y la existencia de una construcción previo a que las partes suscribieran el contrato de arrendamiento en el año 2012 y que, no obstante, resolvió que, conforme al contrato posterior, las mejoras realizadas antes del contrato quedaban para beneficio del demandante, sin que fuera necesaria compensación alguna por los gastos incurridos en la construcción de las estructuras.

El señor Luis A. Ferreira menciona que nuestro Tribunal Supremo ha denegado, en varios casos, el desahucio ante la existencia de un conflicto de título. Añade que nuestro Máximo Foro ha interpretado que el consentimiento del dueño del terreno para la edificación de una obra por otro, hace de este último un edificador de buena fe, y que, bajo esas circunstancias, a ese edificador de buena fe, se le reconoce el “título” suficiente que activa la protección de los Artículos 297 y 382 del Código Civil, 31 LPRA secs. 1164, 1468. El apelante colige que, resulta evidente que en este caso medió la autorización del dueño del terreno, (el demandante), al edificante (el demandado), tal y como lo determinó el TPI, lo que convierte al último en edificante de buena fe en suelo ajeno reconocida por los Artículos 297 y 382 del Código Civil, *supra*, y lo cual le da el derecho a que se le indemnice por el costo de los materiales y la mano de obra, o por el costo de reproducción de la misma, o, en la alternativa, el derecho a retener la cosa o la edificación, hasta que se le satisfagan los costos incurridos.

El 27 de marzo de 2017 el apelante instó una “Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción por incumplimiento con la Regla 13 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones”. El apelante se opuso a la referida moción. Mediante Resolución emitida el 18 de abril de 2017, declaramos No Ha Lugar la solicitud de desestimación por el fundamento expuesto y concedimos término al apelado para presentar

su Alegato. El apelado solicitó la reconsideración de nuestra Resolución en la que declaramos No Ha Lugar la desestimación. El señor Luis A. Ferreira se opuso a la solicitud de reconsideración. Este Tribunal emitió dos Resoluciones en las que declaró No Ha Lugar la Moción de Reconsideración y otorgó nuevo término al apelante para presentar su Alegato.

En su Alegato, el apelado sostiene que es un hecho incontrovertible que las partes suscribieron un contrato de arrendamiento sobre la propiedad en controversia el 12 de marzo de 2012, cuyo término sería de 5 años, comenzando el 1 de noviembre de 2011, con un canon de arrendamiento de \$500.00. Alega que, el apelante nunca ha realizado pago alguno de canon de renta y que es evidente que la intención de las partes fue modificar el acuerdo de uso de los terrenos y las estructuras pertenecientes al demandante (apelado). Expone que en este caso existe un contrato claro y libre de ambigüedades, firmado por las partes, el cual el apelante incumplió sin justificación alguna. Reitera que la intención expresa de las partes fue modificar la relación jurídica entre ambos. El apelado razona que no incidió el TPI al dictar la sentencia sumaria, la cual estuvo apoyada en la documentación clara que obra en el expediente y en las declaraciones de las partes.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes y del expediente del caso civil D2PE2014-0019 remitido por el TPI, ante el marco fáctico que precede, resolvemos.

II.

A.

Los tribunales tenemos siempre la obligación de ser guardianes de nuestra propia jurisdicción, pues sin jurisdicción no estamos autorizados a entrar a resolver los méritos del recurso. *Cordero et al. v. A.R.Pe. et al.*, 187 DPR 445, 457 (2012). “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”. *Autoridad Sobre Hogares v. Sagastivelza*, 71 DPR 436, 439 (1950); *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 222 (2007); *Carattini v. Collazo Syst. Analysis, Inc.*, 158 DPR 345, 355 (2003). Como es sabido, ante la situación en la que un tribunal carece de autoridad para atender un recurso, solamente procede decretar la desestimación del caso ante su consideración. *Lozada Sánchez et al. v. JCA*, 184 DPR 898, 909 (2012). Al hacer esta determinación, debe desestimarse la reclamación “sin entrar en los méritos de la cuestión ante sí”. *Moreno González v. Cooperativa de Ahorro y Crédito de Añasco*, 178 DPR 854 (2010); *González Santos v. Bourns P.R., Inc.*, 125 DPR 48, 63 (1989).

En *S.L.G. Szendrey-Ramos v F. Castillo*, 169 DPR 873 (2007), el Tribunal Supremo de Puerto Rico reiteró que la falta de jurisdicción de un Tribunal no es susceptible de ser subsanada y le corresponde a los foros adjudicativos examinar su jurisdicción, ya que esto incide de manera directa sobre el poder mismo para adjudicar la controversia.

Sobre el particular, el Reglamento del Tribunal de Apelaciones dispone en la Regla 83, supra, que:

(B) Una parte podrá solicitar en cualquier momento la desestimación de un recurso por los motivos siguientes:

(1) que el Tribunal de Apelaciones carece de jurisdicción;

[...]

(C) El Tribunal de Apelaciones, a iniciativa propia, podrá desestimar un recurso de apelación o denegar un auto discrecional por cualesquiera de los motivos consignados en el inciso (B) precedente.

B.

El Código de Enjuiciamiento Civil es el cuerpo legal que articula las normas vigentes a la acción de desahucio. 32 LPRA sec. 2821, *et seq.* 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). En aquellos

casos en que la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon, expresamente dispone la Ley de Desahucio, *supra*, que no se admitirá otra prueba que la del recibo o cualquier otro documento en que conste haberse verificado el pago. Si la causa del desahucio es la falta de pago, el Tribunal de Primera Instancia podrá acumular la reclamación de cobro de dinero y adjudicarla dentro del procedimiento de desahucio. 32 LPRA sec. 2829.

El Código de Enjuiciamiento Civil reglamenta el procedimiento de apelación de un desahucio de manera especial. 32 LPRA secs. 2830-2835. Dispone, en el aspecto jurisdiccional, un término de cinco (5) días desde el archivo en autos de la notificación de la sentencia y destaca, como requisito jurisdiccional, que no se admitirá un recurso de apelación si no se otorga una fianza. 32 LPRA secs. 2832. En particular, se define el monto de la fianza en la Ley de Desahucio, *supra*, 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 LPRA sec. 2832.

En lo pertinente a la consignación de la referida fianza, el Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2835, promulga que:

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.** (Énfasis nuestro).

En *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413-414 (2009), nuestro Tribunal Supremo señaló que este requisito

... es jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio, aun si no se funda en falta de pago. *Blanes v. Valldejuli*, 73 DPR 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.

Se trata de un requisito jurisdiccional con el cual el apelante tiene que cumplir o, de otra forma, el Tribunal no tiene facultad en ley para intervenir.⁴ *González v. López*, 69 DPR 944 (1949); *López v. Pérez*, 68 DPR 312 (1948). El requisito de prestar fianza tiene carácter jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio, aun si no se fundare en falta de pago. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413 (2009), citando a *Blanes v. Valdejulli*, supra.

Los requisitos que impone la ley para apelar en los casos de desahucio no hacen distinción entre, si el trámite se llevó a cabo por la vía ordinaria o sumaria. *Acosta v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 DPR 984, 997 (2012). Nuestro Máximo Foro resolvió que procede la prestación de fianza para apelar una orden de desahucio aun en los casos en que se reconoce al demandado un crédito por mejoras realizadas a la propiedad en controversia. Id.

De otra parte, es deber del Tribunal de Primera Instancia fijar la fianza en apelación. Esto quedó establecido con la aprobación de la Ley Núm. 378-2000, la cual enmendó el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, supra, para disponer que sea ese tribunal y no el Tribunal de Apelaciones, quien determine la cuantía, pues es ante el foro primario que desfila la prueba necesaria para evaluar de forma más completa y precisa el posible daño que se busca cubrir. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 12 (2016).

Según surge del Código de Enjuiciamiento Civil, el requisito de prestación de fianza no admite excepción más allá de la indigencia. Solo aquellos demandados cuya insolvencia económica ha sido reconocida por el tribunal están exentos de cumplir con dicho requisito. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, supra; *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 DPR 153, 158 (1990); *Molina v. C.R.U.V.*, 114 DPR 295,

⁴ Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2832.

297-298 (1983). Esto, de conformidad con el interés del Estado en garantizar el acceso a los tribunales. *SLG Volmar-Mathieu*, supra, citando a *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, supra.

C.

De otra parte, la Regla 42.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V, R. 42.1, define la sentencia como cualquier determinación del Tribunal de Primera Instancia que resuelva finalmente la cuestión litigiosa y de la cual pueda apelarse. La sentencia es el punto final del proceso. La sentencia final es aquella que resuelve todas las controversias entre todas las partes de forma tal que no quede pendiente nada más que la ejecución de ésta. *Camaleglo v. Dorado Wings, Inc.*, 118 DPR 20, 26 (1986). Además, un dictamen es sentencia final, en la medida que pueda presentarse contra ella un recurso de apelación. *U.S. Fire Ins. v. Autoridad de Energía Eléctrica*, 151 DPR 962, 967 (2000).

De otra parte, la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, provee para que cuando en un litigio civil existan múltiples partes o reclamaciones, sea posible adjudicar una de ellas de forma parcial sin disponer de la totalidad del pleito. *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 906 (2012). La Regla 42.3 de las de Procedimiento Civil, supra, regula este tipo de sentencia y explica que será una sentencia parcial final aquella que al resolverse el juzgador le adscribe carácter de finalidad. Esta Regla dispone que:

Cuando un pleito comprenda más de una reclamación, ya sea mediante demanda, **reconvención**, demanda contra coparte o demanda contra tercero o figuren en él partes múltiples, **el tribunal podrá dictar sentencia final en cuanto a una o más de las reclamaciones** o partes sin disponer de la totalidad del pleito, **siempre que concluya expresamente que no existe razón para posponer que se dicte sentencia sobre tales reclamaciones hasta la resolución total del pleito, y siempre que ordene expresamente que se registre la sentencia.**

Cuando se haga la referida conclusión y orden expresa, la sentencia parcial dictada será final para todos los fines en cuanto a las reclamaciones o los derechos y las obligaciones en ella adjudicada, y una vez sea registrada y

se archive en autos copia de su notificación, comenzarán a transcurrir en lo que a ella respecta los términos dispuestos en las Reglas 43.1, 47, 48 y 52.2 de este apéndice. (Énfasis nuestro) 32 LPRA Ap. V, R. 42.3.

El propósito de cumplir con los requisitos de la regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*, al disponer de una reclamación parcialmente, es que la parte perdidosa quede debidamente advertida de su derecho de apelar ante un foro de mayor jerarquía. *Figueroa Hernández v. Del Rosario Cervoni*, 147 DPR 121, 127 (1998). Asimismo, como mencionamos antes, al otorgar esta finalidad y una vez quede correctamente notificada y archivada, los términos para solicitar remedios post sentencia comenzarán a transcurrir. *Rosario y otros v. Hospital Gen. Menonita, Inc.*, 155 DPR 49, 57 (2001). Además, esto le otorga finalidad a la sentencia parcial para todos los efectos, por lo que los términos para los remedios post sentencia disponibles se activarán una vez se notifique la sentencia y se archive en autos. *Johnson & Johnson v. Mun. San de Juan*, 172 DPR 840, 849 (2007); *Rosario et al. v. Hosp. Gen. Menonita, Inc.*, *supra*.

De la misma manera, cabe señalar que esta sentencia parcial, por tener finalidad, es una determinación susceptible de apelación. Entonces, las partes tienen derecho a la revisión de ese dictamen en este Tribunal de Apelaciones, mediante el vehículo de la apelación. 32 LPRA Ap. V, R. 52. Así lo establece el Art. 4.006(a) de la Ley de la Judicatura, *supra*, el cual faculta al Tribunal de Apelaciones a conocer mediante apelación, “toda sentencia final dictada por el Tribunal de Primera Instancia”. 4 LPRA sec. 24 (x)(a).

Si una sentencia parcial adolece de la referida determinación de finalidad, no advendrá final por lo que la misma no constituirá más que una resolución interlocutoria, que podría revisarse únicamente mediante recurso de *certiorari*. *Abrams Rivera v. ELA*, 178 DPR 914 (2010); *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 95 (2008); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 333-334 (2005). La revisión de una

sentencia parcial interlocutoria no se encuentra dentro de las materias que podemos revisar según lo ha dispuesto la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, supra. Por lo tanto, el defecto de la expresión de finalidad en una sentencia parcial constituye un impedimento para su revisión y posterior ejecución. Se requiere que el Tribunal de Primera Instancia subsane tal defecto para que entonces se activen los términos para solicitar los remedios post sentencia que puedan interponerse ante la sentencia dictada.

III.

En el presente caso, luego de examinar el recurso ante nuestra consideración, así como los autos originales, surge que el 7 de abril de 2014, el TPI dictó una Orden mediante la cual el trámite se convirtió a uno ordinario. A la luz de la normativa jurídica antes esbozada, la Ley de Desahucio no hace distinción entre el trámite ordinario o sumario para que se cumpla con el requisito de prestación de fianza. En este caso, el señor Luis A. Ferreira, aunque presentó su apelación oportunamente, no prestó fianza en apelación contra la sentencia que ordenó su desahucio, ni consignó el monto de la deuda por los cánones de arrendamiento no pagados al apelado. Además, no consta en el expediente que el foro primario haya reconocido la insolvencia económica del apelante, que le exima de cumplir con el requisito de afianzamiento para presentar el recurso de apelación ante este foro.

No obstante lo anterior, en la sentencia apelada no surge que el foro primario haya cumplido con su obligación de fijar o establecer la cuantía de la fianza que el demandado debe otorgar si interesa interponer un recurso de apelación. Debido a lo anterior, el TPI tiene que dar cumplimiento oportuno a su deber de fijar el monto de ésta. El efecto de que el tribunal no fije el monto de la fianza en la sentencia es que ésta no será final debido a la falta de un elemento fundamental requerido por ley. *SLG Volmar-Mathieu*, supra. En conclusión, hasta tanto el Tribunal de Primera Instancia no fije en la sentencia el monto

de la fianza, la sentencia carece de finalidad y, por ende, el término jurisdiccional para presentar la apelación no empieza a transcurrir.

Además, observamos que en la sentencia dictada en este caso no se adjudicó la reconvencción interpuesta, por lo cual no cumple con los criterios establecidos en la Regla 42.3 de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*. Es decir, el referido dictamen debe expresar clara e inequívocamente que no existe razón para posponer la resolución de esta reclamación hasta la adjudicación final, lo cual permite dar finalidad a la misma. Para que una sentencia parcial adquiera finalidad es imprescindible que se disponga expresamente que no existe motivo para posponer la sentencia sobre las reclamaciones atendidas hasta la resolución total del pleito y se ordene el registro de la sentencia, al tenor de la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*. La omisión de este requisito tiene el efecto de negarle finalidad al dictamen emitido, por lo que sólo subsiste en carácter interlocutorio.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, desestimamos el recurso de apelación, por falta de jurisdicción, al ser prematuro. Devolvemos el caso al foro de primera instancia para que enmiende la Sentencia e incluya el monto de la fianza o, en la alternativa, determine si el apelante está exento de prestarla si es que ha sido acreditada su insolvencia. Además, deberá cumplir con lo dispuesto en la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*. El término jurisdiccional para apelar comenzará a transcurrir posterior a que el TPI cumpla con lo anterior y se archive en autos copia de la notificación de la sentencia enmendada.

Ordenamos a la Secretaria del Tribunal de Apelaciones a desglosar las copias de los apéndices a la peticionaria, conforme a lo dispuesto en la Regla 83 (E) del Reglamento de este Tribunal, *supra*. Además, se ordena la devolución de los autos originales al TPI.

Notifíquese inmediatamente.

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

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