

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-AIBONITO
PANEL IX

AUTORIDAD DE
TIERRAS DE PUERTO
RICO

Apelado

V.

EDUARDO OJEDA
DÁVILA Y JESSY JOAN
TORRES MARTÍNEZ

Apelante

KLAN201700695

Apelación
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Salinas

Caso Núm.:
G4CI201600271

Sobre:
COBRO DE DINERO Y
DESAHUCIO POR
FALTA DE PAGO

Panel integrado por su presidente, Juez Bermúdez Torres, la Juez Nieves Figueroa y la Jueza Soroeta Kodesh¹ y el Juez Torres Ramírez.

Nieves Figueroa, Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 18 de agosto de 2017.

Comparece ante nosotros el señor Eduardo Ojeda Dávila (en adelante “señor Ojeda”), mediante recurso de *Apelación* presentado el 15 de mayo de 2017. Solicita la revocación de la *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guayama (en adelante “TPI”), el 4 de mayo de 2017, notificada y archivada en autos el 8 de mayo de 2017. Por medio de dicho dictamen, el TPI declaró Con Lugar la *Demanda de Desahucio* presentada en su contra por la Autoridad de Tierras de Puerto Rico (en adelante “Autoridad”).

Examinados los escritos presentadas, así como el derecho aplicable, acordamos desestimar el recurso por falta de jurisdicción.

I.

Surge del expediente ante nuestra consideración que el 15 de noviembre de 2016 la Autoridad presentó una *Demanda* sobre

¹ La Jueza Soroeta Kodesh no interviene.

desahucio y cobro de dinero en contra del señor Ojeda. Alegó ser dueña en pleno dominio de una propiedad ubicada en el Barrio Aguirre de Salinas, Puerto Rico. Arguyó que el 28 de diciembre de 2011 suscribió un contrato de arrendamiento con el señor Ojeda por la cantidad de \$10,800.00 anuales y que el señor Ojeda estaba atrasado en sus pagos por la cantidad de \$22,450.25. A pesar de las gestiones de cobro realizadas, la Autoridad sostuvo que el señor Ojeda se había negado al pago. En esencia, alegó que el señor Ojeda se encuentra ocupando la propiedad en precario, sin pagar canon o merced alguna. Por ello, solicitó al TPI el lanzamiento del apelante.

Luego de varios trámites procesales, incluyendo la celebración de una vista en su fondo, el 4 de mayo de 2017, notificada y archivada en autos el 8 de mayo de 2017, el TPI dictó *Sentencia Parcial* declarando Con Lugar la reclamación de desahucio sumario y ordenando la continuación de los procedimientos por la vía ordinaria en cuanto a la reclamación de cobro de dinero. El TPI advirtió al señor Ojeda del término para acudir en apelación ante este Tribunal y fijó la fianza para apelar en \$10,000.00. La *Sentencia* fue notificada y archivada en autos el 8 de mayo de 2017.

Inconforme con la *Sentencia Parcial* emitida por el TPI, el señor Ojeda acude ante nosotros mediante el recurso de apelación de epígrafe, en el cual le imputa al TPI la comisión de los siguientes errores:

Primer Error

Erró el [TPI] al auto-adjudicarse [j]jurisdicción sobre el Sr. Eduardo Ojeda basándose en la acomodaticia opinión del abogado de la parte demandante. El mismo, a sabiendas de que **no** hubo tal emplazamiento le solicita al TPI a que asuma jurisdicción por alegada sumisión voluntaria. El Apelante ha sido firme en su alegación de emplazamiento deficiente y falta de [j]jurisdicción sobre la persona. La propia parte demandante no insiste en la validez del emplazamiento (ver sentencia). Le pide al Juez que asuma la jurisdicción.

Segundo Error

Erró el TPI al proceder a dictar sentencia sin jurisdicción sobre asuntos de Hechos y Derechos que están siendo evaluados a su vez por otro tribunal de similar jerarquía, con la diferencia de que en ese caso (KAC-2017-0210) el TPI **sí** tiene jurisdicción. Dicha Sentencia tiene efecto directo sobre el pleito (KAC-2017-0210) donde se dilucidan los derechos del aquí Apelante. Por ende, la Sentencia resuelve a su vez el pleito sumario y el ordinario, afectando así los derechos civiles del Apelante y negándole una oportunidad real de presentar efectivamente sus defensas.

Tercer Error

Erró el TPI al solicitar fianza a sabiendas que el objeto (casa arrendada) tiene vicios contractuales que anulan dicho pacto desde su inicio. Es un contrato no justiciable. Lo opuesto es legalizar los vicios de construcción en los contratos. Además, la finalidad de la fianza es para responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar al demandante y de las costas de apelación. Sin embargo, en este caso el Apelante ha invertido cerca del doble de la cantidad requerida como fianza.

Cuarto Error

Erró el TPI al dictar Sentencia a sabiendas de que Falta de [sic] una Parte Indispensable. (Énfasis en el original.)

El 3 de agosto de 2017 la Autoridad presentó una *Solicitud de Desestimación por Falta de Jurisdicción*. Alegó que procede la desestimación del recurso de apelación presentado por el señor Ojeda toda vez que éste compareció “sin someterse a la jurisdicción” y no prestó la fianza para apelar fijada por el TPI en la *Sentencia Parcial* de desahucio sumario.

II.

A. Fianza para Apelar en un Procedimiento Sumario de

Desahucio

El Código de Enjuiciamiento Civil dispone las normas vigentes sobre la acción de desahucio y establece el procedimiento sumario a seguir en su trámite judicial. 32 L.P.R.A. 2821 *et seq.* De igual manera, regula el término para apelar, así como el modo de efectuar la apelación de una sentencia condenatoria de desahucio y de eventual lanzamiento de la propiedad. Uno de los requisitos esenciales para el perfeccionamiento del recurso apelativo es la

prestación de fianza. Sobre el particular, el Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil dispone lo siguiente:

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 L.P.R.A. sec. 2832.

Asimismo, ha expresado el Tribunal Supremo que:

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 la falta de pago. *Blanes v. Valldejuli*, 73 D.P.R. 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. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 D.P.R. 408, 413-414 (2009).

La consignación de los cánones o su afianzamiento debe presentarse dentro del término dispuesto para presentar el recurso de apelación. *Rodríguez Negrón v. Morales García*, 105 D.P.R. 877, 880 (1977). Se trata de un requisito sin el cual el foro apelativo no adquiere jurisdicción. *González v. López*, 69 D.P.R. 944 (1949); *López v. Pérez*, 68 D.P.R. 312 (1948). Por ello, este requerimiento tiene que ser estrictamente cumplido por la parte apelante. *Del Castillo v. Del Castillo*, 44 D.P.R. 554 (1933). **Sólo están exentos de presentar la fianza o de consignar la deuda aquellos apelantes que hayan sido declarados como insolventes por el foro de instancia a los fines de litigar libre de pago.** Véase, Artículos 623 y 635, 32 L.P.R.A. secs. 2824 y 2836; *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 D.P.R. 153, 158 (1990).

B. Jurisdicción

La jurisdicción no se presume. La parte tiene que invocarla y acreditarla ya que, previo a considerar los méritos de un recurso, el tribunal tiene que determinar si tiene facultad para entender en el

mismo. Soc. de Gananciales v. A.F.F., 108 D.P.R. 644 (1979). Lo anterior tiene el propósito de colocar al tribunal apelativo en condición de examinar su propia jurisdicción, lo cual es su obligación. Ghigliotti v. A.S.A., 149 D.P.R. 902 (2000).

Reiteradamente se ha resuelto que los tribunales tienen que ser celosos guardianes de su jurisdicción revisora, aun cuando ninguna de las partes la hayan cuestionado. Morán Ríos v. Martí Bardisona, 165 D.P.R. 356, (2005). Cuando un tribunal no tiene jurisdicción o autoridad para considerar un recurso lo único que procede en derecho es su desestimación. Souffront et. al v. A.A.A., 164 D.P.R. 663 (2005).

III.

En el caso de autos el señor Ojeda ha admitido en su propio recurso de apelación el no haber prestado la fianza de \$10,000.00 impuesta por el TPI para apelar la *Sentencia Parcial*, como tampoco ha depositado la referida cantidad en la Secretaría del TPI. Véase, página 19 de la Apelación. Además, no surge del expediente que el TPI haya declarado indigente al señor Ojeda para que se le eximiera de dicho pago.

Por lo anterior y conforme a la doctrina anteriormente esbozada, debido a que sólo están exentos de presentar la fianza aquellos apelantes que hayan sido declarados como insolventes por el foro de instancia a los fines de litigar libre de pago y no mediando declaración de indigencia alguna en este caso, procedía que el señor Ojeda consignara la fianza impuesta por el TPI. A falta de la consignación de la fianza correspondiente, por ser éste un requisito jurisdiccional, lo que procede es la desestimación del recurso.

IV.

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

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