

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL SAN JUAN Y CAGUAS  
PANEL II

MR PLAZA U, LLC

Apelada  
v.

WILLIAM JOSÉ  
MELÉNDEZ SÁNCHEZ,  
por sí y la  
Sociedad Legal de  
Bienes Gananciales  
compuesta por él y  
FULANA DE TAL

Apelante

**KLAN201700722**

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

Civil. Núm.  
K PE2016-0912  
(607)

Sobre:  
Desahucio

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Bonilla Ortiz.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2017.

Comparecen los Apelantes, mediante recurso de apelación presentado el 22 de mayo de 2017. Nos solicitan que revisemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan mediante la cual declaró Con lugar la demanda de desahucio en su contra.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **DESESTIMAMOS** el presente recurso por falta de jurisdicción pues se trata de un recurso prematuro.

**I.**

El 6 de abril de 2016 MR Plaza presentó una Demanda de desahucio en contra de los Apelantes. Inicialmente se presentó bajo el procedimiento

sumario. El 7 de junio de 2016 el tribunal convirtió el procedimiento a ordinario.

Luego de varios trámites no pertinentes a este dictamen, el 17 de marzo de 2017, notificada el 21 de marzo de 2017 el foro primario dictó Sentencia declarando Con Lugar la demanda e imponiendo honorarios de abogado por temeridad.

El 31 de marzo de 2016, los Apelantes solicitaron reconsideración, la cual fue denegada el 20 de abril de 2017.

Inconformes, el 22 de mayo de 2017 los Apelantes presentaron el recurso de apelación que nos ocupa y señalaron los siguientes errores:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia Sala de San Juan, al dictar sentencia sumaria, existiendo múltiples controversias y una reconvencción de las partes demandada e interventora y estando en proceso el descubrimiento de prueba.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia Sala de San Juan, al imponer honorarios por temeridad a las partes demandada e interventora.

Posteriormente, la parte apelada, MR. Plaza U LLC (MR Plaza) presentó una *Moción de Desestimación* el 25 de mayo de 2017. Alegó que el presente recurso carecía de jurisdicción porque los Apelantes no prestaron la fianza requerida por el Código de Enjuiciamiento Civil, *infra*, para poder apelar.

El 31 de mayo de 2017 los Apelantes presentaron su oposición a la desestimación. Arguyeron que el caso había sido convertido al procedimiento ordinario por lo que no le aplicaban las disposiciones sumarias, por lo que no tenía que prestar fianza.

## II.

## -A-

El Tribunal Supremo define el concepto de "jurisdicción" como "el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos o controversias". *SLG Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011); *Gearheart v. Haskell*, 87 DPR 57, 61 (1963). Las cuestiones jurisdiccionales son privilegiadas, por lo que deben ser resueltas con preferencia; más aún, cuando tenemos el deber ineludible de examinar prioritariamente nuestra jurisdicción. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 856 (2009).

Si el tribunal carece de jurisdicción, el único curso de acción posible es así declararlo, sin necesidad de discutir los méritos del recurso en cuestión. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, supra, pág. 856. De no hacerlo, la determinación sería nula, por lo que carecería de eficacia. *Morán v. Martí*, 165 DPR 356, 364 (2005).

A nivel apelativo, el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, faculta a este foro a desestimar *motu proprio* un recurso apelativo si se satisface alguno de los criterios contenidos en la Regla 83, 4 LPRA Ap. XXII-B R.83. La referida regla dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

[...]

(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)** de esta Regla. Regla 83 de nuestro Reglamento, *supra*. (Énfasis suplido). Véase, además, *Plan de Salud Unión v. Seaboard Sur. Co.*, 182 DPR 714 (2011) y *Dávila Pollock et als. V. R.F. Mortgage*, 182 DPR 86 (2011).

-B-

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). Es uno de los procedimientos más utilizados para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

Las normas aplicables al procedimiento sumario se encuentran en el Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA 2821, *et seq.* El citado cuerpo de reglas contiene una reglamentación especial para los procedimientos de apelación de desahucios. Específicamente, el Art. 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, estatuye que 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. *Acosta et al. v. SLG Ghigliotti*, 186 DPR 984, 989 (2012).

**Los requisitos que impone la ley para apelar en los casos de desahucio no hacen distinción a, si el trámite se llevó a cabo por la vía ordinaria o**

**extraordinaria.** Es decir, la prestación de fianza procede siempre que lleve aparejado el lanzamiento del arrendatario demandado, siendo, en consecuencia, de aplicación en todos los casos en los que se ejercite la acción resolutoria del contrato, con independencia de que la causa invocada sea o no la falta de pago de la renta. (Énfasis nuestro). *Acosta et al. v. SLG Ghigliotti*, supra, pág. 989.

El requisito de fianza es jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio, aun si no se funda en falta de pago. Esto pues, 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. *Acosta et al. v. SLG Ghigliotti*, supra, pág. 989-990. Como podemos observar, contrario a los requisitos para apelar en otros procesos, la apelación de un desahucio requiere como requisito jurisdiccional la prestación de fianza o la consignación del importe del precio de la deuda hasta la fecha de la sentencia. Véase: Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2832.

Según se desprende del Art. 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, no hace diferencia entre tipos de desahucio a la hora de requerir fianza. *Acosta et al. v. SLG Ghigliotti*, supra, pág. 990. Por lo tanto, el requisito de prestación de fianza no admite otra excepción más allá que la indigencia de los demandados insolventes. Hasta el día de hoy, no se ha reconocido ninguna otra excepción al requisito de prestación de fianza o consignación de cánones adeudados para apelar una sentencia de desahucio. Si

el demandado no presta la referida fianza, el Tribunal de Apelaciones no adquiere jurisdicción para atender el recurso de apelación. *Acosta et al. v. SLG Ghigliotti*, supra, pág. 990.

Así pues, los Artículos 630 y 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, supra, le imponen al Tribunal de Primera Instancia la obligación de fijar la fianza que el demandado debe prestar como requisito para perfeccionar el recurso de apelación. *ATPR v. SLG Volmar Mathieu*, Opinión del 30 de junio de 2016, 2016 TSPR 148, 196 DPR \_\_\_\_ (2016). Debido a que se reconoció estatutariamente el derecho del demandado a apelar la sentencia sujeto a que presente la apelación en cinco días y otorgue una fianza, el Tribunal de Primera Instancia **tiene** que dar cumplimiento oportuno a su deber de fijar el monto de la fianza. De no hacerlo, privaría al demandado de ejercer un derecho reconocido por ley y además incidiría en la facultad del foro intermedio para revisar la sentencia. (Énfasis nuestro). Íd.

Una vez el Art. 628 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2830, hizo disponible el recurso de apelación, éste entró a formar parte del debido proceso de ley y el Estado está obligado a garantizarlo. 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. Esto no debe representar mayor dificultad pues, al celebrar el juicio de desahucio el tribunal podrá requerir la prueba que necesite para evaluar los posibles daños a

ser cubiertos por la fianza. (Énfasis nuestro). *ATPR v. SLG Volmar Mathieu*, supra.

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. En consecuencia, al carecer de finalidad el término jurisdiccional 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. SLG Volmar Mathieu*, supra.

### III.

En su solicitud de desestimación, MR Plaza alegó que carecemos de jurisdicción para atender el presente recurso puesto que los Apelantes no han prestado la correspondiente fianza. Arguyó que en estos casos la prestación de fianza es un requisito jurisdiccional para poder apelar. Por lo que, solicitó la desestimación del recurso por falta de jurisdicción.

El dictamen recurrido es una sentencia en un caso de desahucio donde se ordena el lanzamiento de los Apelantes. Según el derecho antes citado, la prestación de una fianza es un requisito jurisdiccional para poder apelar en un caso de desahucio, y aquí los Apelantes no la prestaron.

Ahora bien, de la sentencia apelada no surge que el foro recurrido haya dispuesto la cantidad por la cual los Apelantes debían prestar fianza, ello en contravención con nuestro ordenamiento jurídico. Debido a lo anterior, el dictamen carece de finalidad y, por lo tanto, el término para apelar no ha comenzado a transcurrir, por lo que el presente

recurso es prematuro. Hasta que el foro apelado no fije la correspondiente fianza, la sentencia no adviene final y el término para apelar no inicia.

**IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, **DESESTIMAMOS** el presente 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