

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-CAROLINA
PANEL VIII

ROOSEVELT REO PR
CORP.

Apelada

v.

MARÍA HUERTAS
BURGOS

Apelante

KLAN201701254

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Guaynabo

Civil. núm.:
D2PE2017-0016
(201)

Sobre: Desahucio
Sumario en Precario

Panel integrado por su presidenta la Jueza Vicenty Nazario, el Juez González Vargas,¹ la Jueza Nieves Figueroa y el Juez Rivera Torres.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de diciembre de 2017.

Comparece, por derecho propio, ante este Tribunal de Apelaciones la Sra. María Huertas Burgos (en adelante la apelante) mediante el escrito de *Apelación* de epígrafe solicitándonos que revoquemos una Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (el TPI) el 10 de agosto de 2017, archivada en autos el 24 de agosto siguiente. Mediante dicho dictamen el TPI acogió el acuerdo transaccional entre las partes.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, desestimamos el recurso de epígrafe por falta de jurisdicción.

I.

Sabido es que los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, estando obligados a considerarla aun en ausencia de algún señalamiento de las partes al respecto. La razón para ello es que la jurisdicción delimita la potestad o facultad que

¹ El Juez González Vargas no intervino.

los tribunales poseemos para atender una controversia ante nuestra consideración. Tal asunto debe ser resuelto con preferencia porque de carecer de jurisdicción para atenderlo, lo único que corresponde hacer es así manifestarlo. *Constructora Estelar, S.E. v. Aut. Edificios Públicos*, 183 DPR 1, 22 (2011); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 883 (2007). El no tener la potestad para atender un asunto no puede ser corregido, ni atribuido por el tribunal. *Constructora Estelar, S.E. v. Aut. Edificios Públicos*, supra.

Un tribunal carece de jurisdicción para adjudicar una controversia cuando se presenta un recurso de forma prematura. Un recurso prematuro es aquel presentado en la secretaría de un tribunal antes de que el asunto esté listo para adjudicación. De tal forma, un recurso prematuro, al igual que uno tardío, adolece del grave e insubsanable defecto de falta de jurisdicción y tiene que ser desestimado. *Padilla Falú v. A.V.P.*, 155 DPR 183, 192 (2001); *Rodríguez v. Zegarra*, 150 DPR 649, 654 (2000). Su presentación carece de falta de eficacia y no produce ningún efecto jurídico, pues en el momento de su presentación un foro apelativo no tiene autoridad judicial para acogerlo; menos para conservarlo con el propósito de luego reactivarlo en virtud de una moción informativa. *Julia Padró et al v. Epifanio Vidal, S.E.*, 153 DPR 357, 366 (2001).

En aquellas instancias en las que un ente adjudicador dicta sentencia sin ostentar jurisdicción en la persona o en la materia, su determinación es “jurídicamente inexistente”. *Maldonado v. Junta Planificación*, 171 DPR 46, 55 (2007). De ahí que, cuando un foro adjudica un recurso sobre el cual carece de jurisdicción para entender en este, ello constituye una actuación ilegítima, disponiéndose que cuando la ley expresamente proscriba asumir jurisdicción, no existe una interpretación contraria. *Íd.*, pág. 55.

Como corolario de lo antes expuesto, el Reglamento del Tribunal de Apelaciones dispone en la Regla 83, 4 LPRA XXII-B, 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) precedente.

...

Por otro lado, el desahucio sumario es un procedimiento reglamentado por los Artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838, que responde al interés del Estado en atender rápidamente la reclamación del dueño de un inmueble que ve interrumpido el derecho a poseer y disfrutar de su propiedad. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 749 (1987). Así, el objetivo de esta acción especial es **recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble** mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna. *Fernández & Hno. V. Pérez*, 79 DPR 244 (1956).

En lo pertinente a la controversia de autos, el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, establece un término jurisdiccional de cinco (5) días para que la parte perjudicada por la sentencia de desahucio presente un recurso de apelación. A su vez, el Artículo 631 también del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, dispone 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. Este requisito

jurisdiccional aplica a todo tipo de pleito de desahucio, aun si no se funda en la falta de pago. 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 mientras se dilucida la apelación.²

Por otro lado, aunque la prestación de fianza es un requisito jurisdiccional para apelar la sentencia de desahucio, se ha reconocido como excepción los casos en que el Tribunal de Primera Instancia declara al demandado insolvente. *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 DPR 153, 158-159 (1990). En tales casos estará exento de otorgar fianza pues su condición económica le impide cumplir con ese requisito. Esto, de conformidad con el interés del Estado en garantizar el acceso a los tribunales. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 414 (2009).

Ahora bien, el deber de Tribunal de Primera Instancia de fijar la fianza en apelación quedó establecido con la aprobación de la Ley núm. 378-2000, la cual enmendó el Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, para disponer que sea ese tribunal, y no el Tribunal de Apelaciones, quien determine la cuantía. Ello, pues, es ante el foro de primera instancia que desfila la prueba necesaria para evaluar de forma más completa y precisa el posible daño que se busca cubrir. Véase Exposición de Motivos de la Ley Núm. 378-2000. En *Autoridad de Tierras de Puerto Rico v. Volmar Figueroa, et als*, 2016 TSPR 148, se estableció que 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. De igual manera deberá concluir si el demandado se encuentra en un estado de insolvencia y eximirlo de prestar la

² *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413-414 (2009); (Citando de la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 378-2000.). *Autoridad de Tierras de Puerto Rico v. Volmar Figueroa, et als*, 2016 TSPR 148,

fianza. Concluyó, además, nuestro alto foro que el efecto no fijar 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.” *Íd.*, a la pág. 11.

II.

En el presente caso la apelante señaló en su recurso de apelación que el apelado interesa otra propiedad que nunca fue objeto de deuda y que esta podía disponer de su otra propiedad tal cual hizo mediante compraventa. Por último, indicó que nunca consintió al acuerdo transaccional consignado en la Sentencia aquí apelada. Por su parte, Roosevelt Reo PR Corp., (la parte apelada) expresó en su *Oposición a Apelación* que la propiedad le pertenece conforme a la escritura en Dación en Pago Número 127 otorgada por la apelante el 31 de mayo de 2016 ante la Notario Público Magda V. Alsina Figueroa, y que desde esa fecha la apelante la ha ocupado la residencia sin pagar canon alguno. A su vez, señaló que la señora Huertas Burgos estuvo presente en la vista celebrada el 10 de agosto de 2017, por lo que conocía el contenido del acuerdo. Sin embargo, a pesar de los señalamientos traídos ante nuestra consideración en la Sentencia apelada, el foro de instancia no impuso el monto de la fianza para acudir en apelación, ni realizó determinación de insolvencia que eximiera de su pago.

En conclusión, la Sentencia dictada el 10 de agosto de 2017 aun no ha adquirido finalidad, por lo que el término jurisdiccional de cinco (5) días para apelar no ha empezado a transcurrir. Así las cosas, el recurso de apelación aquí instado es uno prematuro. Como ya indicamos, un recurso prematuro es aquel presentado en la

secretaría de un tribunal antes de que el asunto esté listo para adjudicación.

III.

Por los fundamentos antes expuestos, desestimamos el recurso de epígrafe por falta de jurisdicción y lo devolvemos al foro de instancia para que proceda conforme a lo aquí resuelto.

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