

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO Y AGUADILLA
PANEL X

JOSÉ MARTÍN TAVERAS
GUZMÁN, ET ALS

Apelado

v.

WILFREDO E. DA SILVA,
ET ALS

Apelante

KLAN201701423

Apelación
procedente del Tribunal
de Primera Instancia
Sala Superior de Manatí

Caso Núm.:
CGPE2016-0004

Sobre:
Desahucio y Cobro de
Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Juez Brignoni Mártir, y el Juez Adames Soto.

Gómez Córdova, Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 29 de enero de 2018.

I.

El Sr. Wilfredo E. Da Silva Arocho (el apelante, o señor Da Silva), comparece por segunda ocasión ante este foro apelativo¹, y nos pide revocar una sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Manatí (foro primario, o foro apelado), mediante la cual se acogió la demanda de desahucio y cobro de dinero en su contra.

II.

En noviembre de 2016, el Sr. José Martín Taveras Guzmán (el apelado, o señor Taveras alegó ante el foro primario que, en virtud de un contrato verbal, el señor Da Silva le adeudada cierta cantidad de dinero por concepto de renta no pagada. Reclamó el pago de lo adeudado y solicitó el desalojo, además de costas, gastos y honorarios de abogado.

Por su parte, el señor Da Silva negó la existencia del presunto acuerdo verbal, y planteó que, por el contrario, había un contrato escrito del que surgía, entre otros, un derecho de opción de compraventa. Planteó,

¹ Compareció originalmente mediante el KLAN201700527. En aquella ocasión tuvimos que desestimar porque el recurso era prematuro, dado que en la sentencia mediante la cual se ordenó el desahucio no se impuso fianza en apelación.

además, que según una certificación registral realizada el 30 de noviembre de 2016, el señor Taveras no era el dueño de la propiedad en cuestión.

El foro primario celebró una vista en su fondo el 29 de marzo de 2017. Tras evaluar la prueba ante sí, acogió la demanda, y ordenó el desalojo y el pago de la renta adeudada, sin especial imposición de costas, gastos y honorarios de abogado. Según determinó, el demandado adeudaba \$4,420.00 por concepto de rentas mensuales vencidas, y penalidades por pago tardío durante el período del 25 de mayo de 2016 hasta el 25 de marzo de 2017².

Posteriormente, el 12 de septiembre de 2017 el foro primario emitió una sentencia emendada³. Además de especificar la fianza en apelación que no consignó originalmente, detalló ciertos hechos procesales que no se mencionaron en el dictamen original. Según aclaró, previo a celebrarse la vista de desahucio como tal, se llevó a cabo una vista evidenciaria en torno a la titularidad del inmueble arrendado; y, a base de la credibilidad que le merecieron los testigos, el juzgador determinó que “el demandante ha estado en posesión de buena fe del inmueble objeto del presente caso desde el año 1993 y ha disfrutado del mismo a título de dueño”⁴. En virtud de ello concluyó que el demandante tenía legitimación activa para presentar la acción de desahucio.

Surge de la sentencia enmendada que, durante la vista de desahucio celebrada el 29 de marzo de 2017, las partes estipularon el contrato de arrendamiento. Según consignó el juzgador, dicho contrato se suscribió el 25 de noviembre de 2015, con una vigencia de 24 meses; no obstante, el demandado incumplió con lo convenido y no pagó los cánones acordados a pesar de las múltiples gestiones de cobro hechas por el demandante.

² Específicamente, \$200 vencidos al 25 de mayo de 2016, y \$400 mensuales desde el 25 de junio de 2016 hasta el 25 de marzo de 2017, más \$20 mensuales de penalidad por cada mes de pago tardío desde el 25 de mayo de 2016 hasta el 25 de marzo de 2017.

³ La Sentencia se emendó luego de recibir el mandato de este Tribunal aclarando que el dictamen que se intentó traer en revisión judicial no había incluido fianza en apelación.

⁴ Véase pág. 29 del Apéndice del escrito apelativo.

Enfatizó el foro primario que el demandado no presentó evidencia alguna de pago; y que, por el contrario, “libre y voluntariamente reconoció tener deuda de renta por la cantidad de \$4,420.00 y se ofreció a realizar el pago de la misma”. En virtud de ello, concluyó que la deuda estaba vencida, y era líquida y exigible, por lo que acogió la demanda y ordenó el pago de lo ya adeudado, adicional a cualquier cantidad que se hubiera ido acumulando. Ordenó también el desalojo de la propiedad.

Inconforme con lo anterior, el señor Díaz acudió ante nosotros sin consignar la fianza en apelación. Solicitó que le eximiéramos del pago debido a una presunta situación económica precaria, agravada tras el paso del Huracán María. Denegada la solicitud hecha por el apelante, le concedimos un término para cumplir con el requisito jurisdiccional de la fianza. El apelante no cumplió con lo ordenado y, en su defecto, nos solicitó reconsiderar nuestra determinación⁵. Insistió en que atraviesa una precaria situación económica, que le impide consignar la fianza impuesta por el foro primario. Pese a lo aseverado, el señor Díaz no presentó evidencia alguna de la presunta insolvencia. Tampoco hay constancia en el expediente de que lo hubiese acreditado ante el foro primario⁶.

El apelado se opuso a lo solicitado por el señor Díaz. Aseveró que aquí estaba de por medio una conducta temeraria, además de configurarse una gran injusticia que le impide hacer uso de una propiedad que le pertenece. En torno a estos planteamientos acotó que el apelante **no ha pagado ni un solo canon de arrendamiento** desde que ocupa la propiedad hace un año y siete meses; además que, desde que se radicó la demanda -hace más de un año-, ha extendido innecesariamente **un proceso que por su naturaleza debe ser expedito**. Enfatizó el apelado, además, que en casos de **desahucio la prestación de fianza en apelación es jurisdiccional**, y en este caso no se ha cumplido.

⁵ Sometió ante este foro una solicitud de reconsideración, y posteriormente una moción complementaria respecto a lo solicitado.

⁶ Sobre el particular, lo único que surge del expediente es que el 1 de diciembre de 2017; esto es, meses luego de que se impusiera la fianza en cuestión, el señor Díaz radicó ante el foro primario una moción informando que no contaba con recursos para cubrir el monto impuesto. No acreditó nada de lo ahí alegado.

II.

Las normas sobre la acción de desahucio proceden de los Arts. 601 a 637 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821 a 2838. Este es un procedimiento de carácter sumario que responde al interés del Estado de atender con prioridad la causa de acción del dueño de un inmueble, que ve interrumpido su 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); *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971). El objetivo principal de esta acción especial es recuperar la posesión de hecho de una propiedad inmueble, mediante el lanzamiento o expulsión de un precarista; o un arrendatario que la detente sin cumplir con las condiciones acordadas sobre el canon de arrendamiento. *Fernández & Hno. V. Pérez*, 79 DPR 244 (1956).

Las sentencias dictadas en torno a una demanda de desahucio son apelables. No obstante, resulta esencial para el perfeccionamiento del recurso apelativo la prestación de fianza. Sobre el particular, el Art. 631 del Código de Enjuiciamiento Civil (32 L.P.R.A. sec. 2832), 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 de Primera Instancia 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. (Énfasis suplido).

Surge de lo anterior, que la consignación o afianzamiento es un **requisito jurisdiccional** para poder apelar una sentencia de desahucio. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413 (2009). Sólo están exentos de prestar la **fianza aquellos apelantes que hayan sido declarados insolventes por el Tribunal de Primera Instancia**, a los fines de litigar libre de pago. *Íd.*, pág. 414; *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 DPR 153, 158 (1990).

III.

La Sentencia de desahucio que el señor Da Silva nos pide revocar fue notificada el 26 de octubre de 2017. Si bien radicó su apelación dentro del término para ello, lo hizo sin consignar la fianza impuesta por el foro primario⁷. Hace más de un mes, específicamente el 8 de diciembre de 2017, le ordenamos cumplir con tal requisito, advirtiéndole de una posible desestimación por falta de jurisdicción en caso de no hacerlo. Pese a ello, no lo hizo.

Ponderada la moción de reconsideración presentada por el señor Díaz en torno a exigirle el requisito de fianza previo a entrar a los méritos de su recurso, no encontramos nada que justifique eximirle de ello. Por tal motivo, declaramos **No Ha Lugar** su solicitud.

Compete destacar que, en lo que respecta a los casos de desahucio y el requisito jurisdiccional de fianza para poder acudir en apelación, es ante el Tribunal de Primera Instancia, y no ante este foro apelativo, que se debe alegar una situación de insolvencia. Además, no basta con alegarlo, sino que **es menester acreditarlo debida y oportunamente, lo que no ocurrió en este caso**⁸.

Como hecho medular ante nuestra consideración tenemos que el señor Díaz debió consignar la fianza impuesta o el importe del precio de la deuda hasta la fecha de la sentencia, lo anterior como requisito jurisdiccional para poder acudir en revisión ante este foro apelativo. El no haberlo hecho de forma simultánea a la radicación de su recurso, de por sí, nos privó automáticamente de jurisdicción. Pese a ello, y con el fin de velar por la política judicial de que los casos se vean en sus méritos, concedimos un plazo adicional para el cumplimiento de tal requisito. No obstante, ha transcurrido más de un mes desde que advirtiésemos al apelante de su

⁷ Nótese que además el apelante ha contado con un término adicional al foro primario no fijar en la sentencia original dictada el monto de la fianza, lo que provocó la desestimación de su primer recurso.

⁸ Sobre el particular, el señor Díaz asevera que informó oportunamente al foro primario sobre su presunta insolvencia económica. No obstante, el documento que alega evidencia ello, no es sino una moción en la que, en dos líneas, indica encontrarse en una situación económica que le imposibilita realizar pago alguno de fianza, sin presentar evidencia alguna de ello.

deber de consignar el monto impuesto por el foro primario por concepto de fianza, so pena de desestimación, y tal requisito nunca se cumplió. En virtud de ello, lo único que podemos hacer es desestimar el presente recurso por falta de jurisdicción.

V.

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

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

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