

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO-AGUADILLA
PANEL X

Edgardo Medina
Torres, et al.

APELADOS

v.

Samuel Morales Vega
et. al

APELANTES

KLAN201701432

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia

Sala de Aguadilla

Caso Núm.:
A PE2017-0028(601)

Sobre: Desahucio en
precario

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

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de enero de 2018.

Comparece ante nosotros el señor Samuel Morales Vega (el apelante o Sr. Morales vega) mediante recurso de apelación, solicitando la revocación de la sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia de Aguadilla (TPI) el 15 de septiembre de 2017, notificada el 23 de octubre del mismo año. Con su dictamen el TPI decretó el desahucio del apelante, al amparo del procedimiento sumario provisto por el Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831 et seq. Inconforme, el apelante presentó una moción de reconsideración ante el foro primario el 1 de diciembre de 2017, la cual fue declarada No Ha Lugar el 11 del mismo mes y año.

Antes de evaluar los méritos de los errores señalados en el escrito de apelación, somos de la opinión que, a la luz de lo resuelto por el Tribunal Supremo en

Patino Chirino v. Parador Villa Antonio, 196 DPR 439 (2016), debemos auscultar, primero, si las sentencias dictadas en un pleito tramitado al amparo del procedimiento sumario de desahucio en precario pueden ser objeto de reconsideración ante el foro primario. Opinamos que no, veamos.

I. Resumen del tracto procesal pertinente

El 22 de junio de 2017 el señor Edgardo Medina Torres, por sí y en representación de su padre Edgardo Medina López y Orlando Medina Torres, (los apelados), presentaron demanda sobre desahucio en precario contra el Sr. Morales Vega. Alegaron, en síntesis, ser dueños de un inmueble radicado en el Barrio Coto de Isabela, el cual acordaron vender al apelante por el precio fijo de \$250,000.00. Sostuvieron que, luego del demandado pagar una cantidad inicial por el negocio jurídico alcanzado, dejó de hacer pagos adicionales, a pesar de estar ocupando el inmueble, por lo que se le requirió su desalojo.

Así las cosas, y luego de que el Sr. Morales Vega contestara la demanda, fue celebrado el juicio. Aquilatada la prueba, el foro primario dictó sentencia el 15 de septiembre de 2017, notificándola el 23 de octubre del mismo año. Declaró Con Lugar la demanda presentada, en consecuencia, ordenó el desahucio y desalojo del apelante del inmueble, según solicitado¹. Además, fijó una fianza de \$2,500.00, en caso de recurrir el demandado en alzada.

Insatisfecho, el Sr. Morales Vega presentó una moción de reconsideración ante el TPI el 1 de diciembre

¹Apéndice IV del escrito de apelación, págs. 16-21.

de 2017, la cual fue declarada No Ha Lugar el 11 de diciembre de 2017. Se explicitó en dicha Resolución que, *la reconsideración no está disponible en estos casos sumarios de desahucio*².

Es de la anterior determinación que acudió ante nosotros el Sr. Morales Vega, mediante escrito de apelación, el 18 de diciembre de 2017. Allí, le imputó al foro primario haber cometido tres errores de derecho.

No obstante, según advertimos, previo a discutir los méritos de los errores alegados, estamos convocados a atender un asunto de índole jurisdiccional.

II. Exposición de Derecho

A.

La característica medular de un procedimiento civil sumario es lograr, lo más rápido y económicamente posible, la reivindicación de determinados derechos, reduciendo al mínimo constitucionalmente permisible el elenco de garantías procesales. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226 (1992). Conlleva acortar términos -en ocasiones, hacerlos improrrogables- y prescindir de ciertos trámites comunes al proceso ordinario sin negar al demandado o querellado una oportunidad real de presentar efectivamente sus defensas. *Íd.* Precisamente, el desahucio es uno de los procedimientos más utilizados en nuestro país para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble. *Íd.*

El trámite procesal sumario de desahucio surge de los artículos 620 a 634 del Código de Enjuiciamiento Civil (el Código)³. El procedimiento sumario establecido

² Apéndice VI del escrito de apelación, págs. 29-30.

³ 32 LPRA sec. 2821-2838.

en estos casos 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. *ATPR V. SLG Volmar-Mathieu*, 195 DPR 5, 10 (2016); *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz, supra*. El objetivo de esta acción especial es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna. *ATPR V. SLG Volmar-Mathieu, supra; Fernández & Hno. V. Pérez*, 79 DPR 244 (1956). El beneficio de la economía y rapidez del trámite sumario se perdería si la acción no queda restringida a la consideración y resolución de la cuestión estricta para la cual se ha creado: la recuperación de la posesión material en los casos determinados por la ley. *Fernández & Hno. V. Pérez, supra*.

En consonancia, el artículo 629 del Código⁴ **establece un término jurisdiccional de cinco días para que la parte perjudicada por la sentencia de desahucio presente un recurso de apelación.**

B.

Las Reglas de Procedimiento Civil⁵ conciben la moción de reconsideración como el vehículo procesal mediante el cual una parte adversamente afectada por una determinación judicial, solicita al tribunal que reconsidere su decisión. *Constructora Estelar v. Aut. Edif. Pub.*, 183 DPR 1, 24 (2011). Véase J. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, 2da ed., San Juan, Pubs. JTS, 2011, T. IV, pág. 1366. Con ello, se

⁴ 32 LPRA sec. 2831.

⁵ 32 LPRA Ap. V.

persigue conceder al tribunal que dictó la sentencia o resolución la oportunidad de rectificar cualquier error en el que hubiese incurrido. *Patiño Cirino v. Parador Villa Antonio*, 196 DPR 439 (2016); *Mun. Rincón v. Velázquez Muñiz y otros*, 192 DPR 989, 996 (2015).

La Regla 47 de Procedimiento Civil⁶, dispone que una parte afectada por una sentencia del Tribunal de Primera Instancia podrá, dentro del término jurisdiccional de quince (15) días desde la fecha de la notificación de la sentencia, presentar una moción de reconsideración de la sentencia. Se añade en la Regla citada que, una vez se presenta la moción de reconsideración, y de cumplirse los requisitos allí dispuestos, quedarán interrumpidos los términos para recurrir en alzada para todas las partes. De conformidad, nuestro Tribunal Supremo ha interpretado que, la mera presentación de la moción de reconsideración paraliza automáticamente el término concedido en ley para acudir ante un tribunal de mayor jerarquía, que comenzará a transcurrir una vez sea resuelta definitivamente la solicitud por el TPI. *Mun. de Rincón v. Velázquez Muñiz*, 192 DPR 989 (2015).

De ordinario, nuestro ordenamiento jurídico favorece la utilización de este recurso, sin embargo, la moción de reconsideración tiene el potencial de dilatar la adjudicación de los pleitos con carácter sumario, pues interrumpe el término para acudir ante el foro revisor, hasta que se archive en autos copia de la notificación de la resolución en la que se resuelve la moción. *Patiño Cirino v. Parador Villa Antonio*, *supra*;

⁶ 32 LPRA Ap. V., R. 47.

Lagares v. ELA., 144 DPR 601, 609 (1997). Por ello, nuestro máximo foro ha manifestado que permitir la reconsideración de un dictamen, en el contexto de un proceso sumario, daría paso a la anomalía de proveerles a los litigantes un término mayor para solicitar reconsideración que el provisto para la revisión de determinaciones finales por el estatuto. *Patiño Cirino v. Parador Villa Antonio*, *supra*.

C.

La jurisdicción se ha definido como el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos y controversias. *Yumac Home v. Empresas Massó*, 194 DPR 96, (2015); *Horizon Media v. Jta. Revisora, RA Holdings*, 191 DPR 228, 233 (2014). Tanto los foros de instancia como los foros apelativos tienen el deber de primeramente analizar en todo caso si poseen jurisdicción para atender las controversias presentadas, puesto que los tribunales estamos llamados a ser fieles guardianes de nuestra jurisdicción, incluso cuando ninguna de las partes invoque tal defecto. *Horizon Media v. Jta. Revisora, RA Holdings*, *supra*; *Shell Chemical v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122-123 (2012). Ello responde a que las cuestiones jurisdiccionales son materia privilegiada y deben resolverse con preferencia a los demás asuntos. *Mun. San Sebastián v. QMC*, 190 DPR 652, 659 (2014); *García v. Hormigonera Mayagüezana*, 172 DPR 1, 7 (2007). Como cuestión de justiciabilidad, un recurso tardío priva de jurisdicción apelativa para considerarlo en sus méritos y, en derecho, procede su desestimación. *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 936 (2011); *Rodríguez v. Zegarra*, 150 DPR 649, 654 (2000).

III. Aplicación del Derecho a los hechos

¿Resulta compatible la moción de reconsideración con el trámite sumario del desahucio en precario? A la luz del razonamiento expuesto en *Patiño Cirino v. Parador Villa Antonio, supra*, entendemos que no.

En el caso citado nuestro Tribunal Supremo hizo un análisis sobre la importancia que el legislador había puesto al carácter sumario del proceso en el ámbito laboral, para entonces llegar a la conclusión de que concederles a las partes la posibilidad de presentar una moción de reconsideración operaría, en la práctica, como una impermisible extensión de los términos, violentando el carácter sumario del procedimiento⁷. En específico, el tribunal de mayor jerarquía comparó el término de quince días que la Regla 47 de Procedimiento Civil, *supra*, le concede a las partes para presentar la moción de reconsideración, con los plazos de diez y veinte días que la Ley 2-1971 reconoce para acudir al Tribunal de Apelaciones y al Tribunal Supremo, respectivamente, llegando a la conclusión de que aceptar una moción de reconsideración en tal contexto representaría una extensión del procedimiento, incompatible con el trámite sumario.

El anterior razonamiento dirige nuestra mirada a notar que, tanto el proceso sumario establecido por el Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, como las interpretaciones que del mismo ha hecho nuestro foro de última instancia⁸, revelan la importancia cardinal que

⁷ El razonamiento principal esbozado por el Tribunal Supremo en *Patiño Cirino v. Parador Villa Antonio, supra*, ya había sido establecido en *Medina Nazario v. McNeill Healthcare LLC*, 194 DPR 723 (2016).

⁸ *ATPR v. SLG, supra; Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz, supra; Fernández & Hmno. v. Pérez, supra.*

se le asigna a la rapidez de atender los asuntos atinentes al desahucio en precario. De manera análoga al razonamiento utilizado por nuestro Tribunal Supremo en *Patiño Cirino v. Parador Villa Antonio, supra*, nos parece del mayor peso considerar que mientras la Regla 47 de Procedimiento Civil, *supra*, reconoce un término de quince días para presentar la moción de reconsideración, el artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, dispone de un cortísimo plazo jurisdiccional de **cinco días** para que la parte perjudicada por la sentencia de desahucio presente un recurso de apelación. Es decir, si en el contexto de un pleito al amparo del procedimiento sumario laboral el Tribunal Supremo en *Patiño Cirino v. Parador Villa Antonio, supra*, juzgó que se violentaba su carácter sumario, de permitirse la presentación de una moción de reconsideración, (frente al término de diez días para que la parte perjudicada acudiera en alzada), cuánto más resultaría tronchada la rapidez que requiere el manejo del desahucio en precario, en atención al cortísimo término dispuesto para acudir ante nosotros, sólo cinco días.

En definitiva, tal como en *Patiño Cirino v. Parador Villa Antonio, supra*, permitir la moción de reconsideración en este contexto serviría para ensanchar los términos de las partes para apelar, violentando el claro propósito legislativo de imprimir celeridad a la solución de las peticiones de desahucios⁹.

⁹ Al así concluir, lo hacemos cobrando conciencia de que, a diferencia del procedimiento sumario establecido para el desahucio en precario, la Sec. 3 de la Ley 2-1971, expresamente establece que las Reglas de Procedimiento Civil no aplicarán cuando estén en conflicto con el carácter sumario del procedimiento laboral. Con todo, no podemos conciliar el carácter sumarísimo dispuesto por el legislador en los procesos de desahucio, y las expresiones del Tribunal Supremo en *Patiño Cirino v. Parador Villa Antonio, supra*, con la alternativa de permitir expandir los términos mediante la aceptación de una moción de reconsideración.

Según hicimos constar en el recuento procesal, el foro primario notificó a las partes la sentencia apelada el 23 de octubre de 2017. En respuesta, el apelante presentó una moción de reconsideración, el 1 de diciembre de 2017, que fue denegada y notificada por el tribunal *a quo* el 11 de diciembre 2017. En la propia Resolución denegatoria de la reconsideración el foro primario advirtió a las partes, de manera acertada, que tal mecanismo procesal no se encontraba disponible para el procedimiento que acontece en el desahucio en precario.

Con todo, el apelante tomó la fecha del 11 de diciembre del 2017 como punto de partida para computar el término fatal de cinco días que el artículo 629 del Código, *supra*, le concede para presentar su escrito de apelación ante nosotros. Ello, confiando en el efecto interruptor que confiere la presentación de una moción de reconsideración que cumpla con todos los requisitos de la Regla 47 de Procedimiento Civil, *supra*. Al así obrar, incidió.

Habiendo determinado esta curia intermedia que el procedimiento sumario diseñado para atender controversias sobre desahucio no provee espacio u oportunidad a la parte perdidosa para presentar una moción de reconsideración, necesariamente conduce a la conclusión de que la reconsideración presentada por el apelante no tuvo efecto interruptor sobre el término que disponía para presentar su escrito de apelación.

A tenor, determinamos que el término jurisdiccional de cinco (5) días para recurrir ante nosotros dio inicio con la notificación de la sentencia, el 23 de octubre de

2017, no con la notificación de denegatoria de reconsideración.

Sin embargo, cónsono con la paralización de los términos en general decretada por nuestro Tribunal Supremo por causa del paso del huracán María¹⁰, el plazo para apelar se ha de considerar que comenzó a transcurrir el 1 de diciembre de 2017, caducando el 8 del mismo mes y año. Habiéndose presentado el escrito de apelación el 18 de diciembre de 2017, lo reputamos tardío, superando el término en que se debió presentar, por 10 días. Tratándose de un término jurisdiccional, sólo nos restaría proceder a su desestimación. *Martínez, Inc. v. Abijoe Realty Corp., supra.*

Por las razones que anteceden, se desestima el escrito presentado, por falta de jurisdicción.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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

¹⁰ En cuanto al término para recurrir en revisión, debido el paso del huracán María, el 18 de septiembre de 2017, el Tribunal Supremo de Puerto Rico emitió una *Resolución* mediante la cual dispuso que todo término que venciera entre el 19 de septiembre y el 30 de noviembre de 2017, inclusive, se extender[í]a hasta el viernes, 1 de diciembre de 2017. *In re: Extensión de Términos ante el paso del Huracán María*, EM-2017-08, 198 DPR ____ (2017), 2017 TSPR 175, a la pág. 2.