Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
**PANEL I**

| | | |
|---|---|---|
| ILIA BUXÓ TORRES<br>APELADA<br><br>V.<br><br>**CHR MEDIA PUERTO RICO, LLC**; COVENANT MEDIA OF PUERTO RICO, CORP.; **FOCAL POINT MEDIA, INC.;** ASEGURADORA XYZ; Y FULANO DE TAL<br>APELANTES | KLAN201800456 | *APELACIÓN*<br>PROCEDENTE DEL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA DE TRUJILLO ALTO<br><br>CAS NÚM.:<br>FECI201502260<br><br>SOBRE:<br>ACCIÓN CIVIL DE DESAHUCIO Y COBRO DE DINERO |

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Cancio Bigas

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de mayo de 2018.

Comparece la compañía Focal Point Media Inc. y CHR Media Puerto Rico, LLC (apelantes) y nos solicitan que revoquemos la Sentencia emitida el 26 de marzo de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Trujillo de Alto (TPI). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró con lugar la Demanda de Desahucio y Cobro de Dinero presentada por la señora Ilia Buxó Torres (señora Buxó o apelada).

Considerada la *Moción de Desestimación* presentada por la apelada, el 9 de marzo de 2018, resolvemos declarar con lugar la misma y, en consecuencia, desestimar el Recurso de Apelación por falta de jurisdicción.

I.

Los hechos pertinentes a la controversia del caso son los siguientes: El 26 de octubre de 2015, la señora Buxó incoó una Demanda de Desahucio por la vía ordinaria y Cobro de Dinero en contra de los apelantes. Ésta alegó que el 8 de marzo de 2007, suscribió un contrato de arrendamiento con Covenant Media of

Puerto Rico (Covenant) mediante el cual le arrendó un predio de terreno ubicado en el Municipio de Trujillo Alto. Además, arguyó que Covenant le había cedido a los apelantes sus derechos sobre el contrato de arrendamiento sin su consentimiento. La señora Buxó sostuvo que los apelantes y Covenant le adeudaban la suma de $155,400.00 por concepto de cánones de arrendamiento vencidos y demandó el desalojo de la propiedad.

Luego de varios trámites procesales, que no es necesario pormenorizar para disponer del caso, el 26 de marzo de 2018, el TPI emitió una Sentencia declarando con lugar la demanda presentada por la apelada. El foro de instancia ordenó, entre otras cosas, el pago de lo adeudado y el desahucio inmediato de los apelantes, así como de quien ostente la posesión, ocupación o disfrute del bien arrendado en cuestión.

Inconforme, los apelantes acuden ante este Tribunal de Apelaciones y nos plantean los siguientes señalamientos de error:

> Erró el Tribunal de Primera Instancia al haber celebrado el juicio en su fondo sin haberle garantizado a las co demandadas Focal Point, Inc. y CHR Media Puerto Rico, LLC. su derecho constitucional a un debido proceso de ley procesal consistente en poder recurrir en alzada ante este Tribunal de la denegatoria de la "Moción Solicitando Reconsideración de Orden para que se levantara la Rebeldía".
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al anotarles la rebeldía a las co-demandadas Focal Point, Inc. y CHR Media Puerto Rico, LLC.
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al violentarle a Focal Point, Inc. y a CHR Media Puerto Rico, LLC su derecho a un debido proceso de ley procesal de que en el caso de celebrar la conferencia con antelación al juicio conforme a la Regla 37.5 de las de Procedimiento Civil vigentes antes de que se llevara a cabo el juicio en su fondo.

No obstante, el 9 de mayo de 2018 la apelada presentó una *Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción*. La señora Buxó sostuvo que carecemos de jurisdicción para atender el caso y basó su solicitud en dos argumentos. En primer lugar, la apelada planteó que el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec.

2831, establece un término de cinco días a partir de la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia de desahucio para instar el recurso de apelación. Sostuvo que, en este caso, los apelantes presentaron el recurso de epígrafe pasado el término de cinco días, por lo que fue presentado tardíamente y carecemos de jurisdicción para atenderlo.

De otra parte, la señora Buxó alegó que el Código de Enjuiciamiento Civil, *supra,* dispone que para poder acudir ante este Tribunal para la revisión de una sentencia de desahucio se tiene que otorgar una fianza, la cual debe ser fijada por el TPI. Ésta plantea que el TPI no incluyó el monto de la fianza en la Sentencia apelada, lo cual es un requisito jurisdiccional. Sostiene que la omisión de dicho requisito nos priva de jurisdicción para atender el caso.

II.

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). El Código de Enjuiciamiento Civil es el cuerpo legal que articula las normas vigentes sobre esta acción. 32 LPRA 2821, *et seq*. Con relación al proceso de apelación de un desahucio, la Ley de Desahucio contiene un procedimiento especial. Específicamente, dispone en su artículo 630 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; **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 nuestro). 32 LPRA sec. 2832

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, interpretando este artículo del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, estableció que los demandados, **como requisito jurisdiccional para apelar de una**

**sentencia de desahucio,** tienen que prestar una fianza **que sea suficiente.** *Andino v. Fajardo Sugar Co.*, 82 DPR 85 (1961); *González v. López,* 69 DPR 944 (1949); *López v. Pérez*, 68 DPR 312 (1948). La **fianza o consignación** exigida por esta sección **es un requisito previo sin el cual el tribunal de apelación no adquiere jurisdicción.** (Énfasis nuestro). *González v. López, supra; López v. Pérez, supra*.

Dicha fianza debe presentarse **dentro del término dispuesto para presentar el recurso de apelación**. *Rodríguez Negrón v. Morales García,* 105 DPR 877 (1977). En **todo desahucio,** ya esté fundado o no en la falta de pago, **el demandado debe otorgar la fianza** para responder de las costas en apelación **o hacer la consignación del precio de la deuda hasta la fecha de la sentencia**, según sea el caso, **dentro de los cinco días siguientes al archivo en autos de la notificación de la sentencia**. (Énfasis nuestro). *Blanes v. Valldejú*, 73 DPR 2 (1952); *Vivas v. Petrilli*, 66 DPR 653 (1946); *Cordero v. Cote*, 59 DPR 825 (1942).

En *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413-415 (2009), el Tribunal Supremo señaló que, de acuerdo con el Código de Enjuiciamiento Civil, en los casos de desahucio el demandado tiene que prestar una fianza como requisito para presentar un recurso de apelación de la sentencia que se dictó en su contra. **Este requisito de fianza es jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio, aun si no se funda en falta de pago**. (Énfasis nuestro). *Blanes v. Valldejuli, supra.* 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.

Esta fianza se tiene que prestar dentro del término para apelar. Sólo se exceptúa de la presentación de fianza a aquellos apelantes declarados insolventes por el Tribunal de Primera

Instancia, a los fines de litigar libre de pago. *Bucaré Management v. Arriaga García,* 125 DPR 153 (1990). Fundamentándose en sus pronunciamientos en *Molina v. C.R.U.V.,* 114 DPR 295 (1983), el Tribunal Supremo concluyó que en un pleito de desahucio el requisito de prestación de fianza o consignación de cánones adeudados impone al demandado insolvente una condición imposible de cumplir. *Íd.* Aparte de esa instancia, hasta el día de hoy, no se ha reconocido una excepción adicional al requisito de prestación de fianza o consignación de cánones adeudados para apelar una sentencia de desahucio. *Acosta Rodríguez v. Ghigliotti Lagares,* 186 DPR 984 (2012). Los requisitos relativos a fianzas en apelación deben ser estrictamente cumplidos. *Del Castillo v. Del Castillo,* 44 DPR 554 (1933).

En *Autoridad de Tierras de Puerto Rico v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5 (2016), nuestro Tribunal Supremo determinó 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 no incluirse en la sentencia el monto de la fianza que debe prestar el demandado como requisito jurisdiccional para perfeccionar su recurso de apelación, dicho Foro dispuso lo siguiente:

> "El **efecto de que el tribunal no fije** el monto de la **fianza** en la **sentencia** es que ésta **no será final** por la falta de un elemento fundamental que es 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." *Id.* (Énfasis nuestro).

III.

Luego de examinar la Sentencia apelada, notamos que la misma no incluye el monto de la fianza que debían prestar los apelantes para perfeccionar su recurso de apelación. Siendo así, a

tenor con la normativa antes expuesta, dada la falta de un elemento esencial, dicho dictamen no es final y, por tanto, carecemos de jurisdicción para atender el presente recurso.

Reiteramos, la otorgación de la fianza es un requisito jurisdiccional para poder apelar una sentencia de desahucio. Por lo tanto, si el demandado no presta la referida fianza ni consigna los cánones adeudados, cuando el desahucio se funde en falta de pago, este tribunal no adquiere jurisdicción. Dicho requisito es requerido en todo tipo de pleito de desahucio. Es deber del TPI el fijar el monto de la fianza, ya que es ante dicho foro que se desfila la prueba necesaria para precisar el posible daño que se busca cubrir. El efecto de que el foro primario no fije el monto de fianza en la sentencia es que ésta no será final por la falta de un elemento fundamental que es requerido por ley. *Id.* Al carecer de finalidad, el término jurisdiccional de cinco días para apelar que establece el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831, no empieza a transcurrir hasta que el Tribunal de Primera Instancia establezca el monto de la fianza o exima al demandado de tener que prestar la misma.

Es norma reiterada que los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción. *Lozada Sánchez v. E.L.A.*, 184 DPR 898 (2012). La falta de jurisdicción es un defecto que no puede ser subsanado. *Íd.* Los tribunales no podemos asumir jurisdicción donde no existe y no tenemos discreción para ello. *Crespo Claudio v. O.E.G.,* 173 DPR 804 (2008); *Souffront v. A.A.A.,* 164 DPR 663 (2005).

A la luz de todo lo anterior, carecemos de jurisdicción para atender el recurso presentado ya que en el dictamen emitido por el TPI se omitió fijar el monto de la fianza a prestarse para poder acudir en apelación. Siendo así, la Sentencia apelada carece de finalidad y, por ende, el término jurisdiccional de cinco días para presentar la

apelación no ha comenzado a decursar. Por lo que, el recurso que nos ocupa es prematuro y no tenemos jurisdicción para atenderlo.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se desestima el presente recurso por falta de jurisdicción. Se devuelve el caso al TPI para que fije el monto de la fianza y, de esta forma, le imprima finalidad a su Sentencia.

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

Mildred Ivonne Rodríguez Rivera
Secretaria del Tribunal Interina