

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

JUAN CARLOS SIMONS, et als

Apelado

v.

LEAF PETROLEUM CORP.,
et als

Apelante

KLAN201900375

APELACION
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de San Lorenzo

Civil Núm.:
E2CI201400854

Desahucio

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Jueza Surén Fuentes y la Jueza Cortés González.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de diciembre de 2019.

Comparece ante nos Leaf Petroleum Corp. (en adelante apelante) y solicita revoquemos la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Lorenzo (TPI). En esta declaró resuelto un contrato de arrendamiento entre los apelantes y el Sr. Juan C. Simons Burgos, la Sra. Michelle Díaz Piñero y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante apelados) y ordenó el pago de \$160,000 adeudados en concepto de pago de canon de arrendamiento.

Dispondremos del presente recurso conforme a la norma que, según las particularidades de este, aplica a una cuestión que debe ser resuelta con preferencia. Por los fundamentos que a continuación exponremos, se desestima el recurso por falta de jurisdicción.

I

Esbozaremos, brevemente los sucesos más trascendentales relacionados al asunto aquí en controversia, sin especificar ciertos trámites procesales cuya omisión no incide en nuestra

determinación final.

La demanda que dio curso al caso de epígrafe fue incoada el 5 de diciembre de 2014. Los apelados solicitaron el desahucio de la apelante por incumplir con el pago acordado en un *Contrato de Arrendamiento* sobre una propiedad inmueble. El *Contrato de Arrendamiento* fue otorgado el 24 de diciembre de 2012 y disponía que la apelante pagaría un canon de \$4,000 mensuales por el término de 10 años. Además, también se acordó que la apelante operaría una estación de gasolina y otras actividades comerciales en el predio en cuestión. Según los apelados, la apelante no satisfizo los pagos del aludido canon desde octubre de 2014, a pesar de haber requerido el pago de estos extrajudicialmente.

El 8 de enero de 2019, notificada el 10 de enero de 2019, el TPI emitió Sentencia en la cual declaró resuelto el *Contrato de Arrendamiento*, determinó que la parte apelante adeudaba \$160,000 por concepto de pago de canon de arrendamiento, impuso el interés anual legal, concedió \$20,000 por concepto de pago de honorarios y \$2,000 por concepto de costas a la representación legal de la parte apelada por los actos de negligencia y temeridad en los que incurrió la apelante. El 25 de enero de 2019, sin haber renunciado la representación legal del apelante (Lcdo. Carlos Montañez), el Lcdo. José J. Gueits Ortiz presentó *Moción asumiendo representación legal*. En esta informó que había sido contratado por la apelante para que asumiera su representación legal en el presente caso. Solicitó que toda notificación y orden emitida fuese enviada a su dirección. A su vez, ese mismo día, el licenciado Gueits presentó una *Moción de reconsideración* de la sentencia.

Por su parte, los apelados presentaron *Moción en oposición a solicitud de reconsideración* el 31 de enero de 2019. En esta dispuso que la reconsideración fue presentada por una persona totalmente ajena al caso y los procedimientos referentes al mismo. Informó que

no tenían conocimiento de que el licenciado Montañez hubiera renunciado como abogado del caso, como tampoco de que el licenciado Gueits solicitara autorización al tribunal para unirse al caso. **Solicitó al TPI que declarara como no radicado e improcedente el recurso de reconsideración presentado por la apelante.**

El 1 de marzo de 2019 el TPI emitió varias resoluciones relacionadas a las mociones presentadas por las partes. La primera, notificada el 11 de marzo de 2019, el tribunal dispuso: **“NO HA LUGAR. DEL EXPEDIENTE SURGE QUE EL ABOGADO DE RECORD ES EL LCDO. CARLOS MONTAÑEZ”** a la *Moción asumiendo representación legal*. (Énfasis nuestro). En cuanto a la *Moción de reconsideración*, el TPI expresó: **“VEASE ORDEN DE HOY 1RO. DE MARZO DE 2019”**.¹ (Énfasis nuestro). Finalmente, **el TPI emitió notificación en la cual declaró con lugar la *Moción en oposición a solicitud de reconsideración***.²

Inconforme con la determinación del TPI, el 26 de marzo de 2019 el licenciado Gueits presentó *Moción en reconsideración* en la que manifestó que desde principios de enero de 2019 el licenciado Montañez no era el representante legal de la apelante. Según el letrado, luego de la renuncia del licenciado Montañez este les hizo entrega del expediente del caso e informó que radicaría su renuncia en los siguientes días. Indicó que su bufete adquirió la representación legal de la apelante el 17 de enero de 2019. Añadió que no se debía penalizar a la apelante por el hecho de que el licenciado Montañez no radicó la debida renuncia ya que esta no podía presentarla a nombre de su antiguo representante legal, ni

¹ Notificada el 7 de marzo de 2019.

² También notificada el 7 de marzo de 2019. Ese mismo 1 de marzo de 2019 los apelados presentaron otra *Moción en oposición a moción de reconsideración* en la que abordaron los planteamientos esbozados por la apelante en su *Moción de reconsideración*. La misma fue declarada *Con Lugar* el 2 de abril de 2019, notificada el 9 de abril de 2019, por el TPI.

forzarlo a que lo hiciera. Alegó el licenciado Gueits que su participación en esta etapa de los procedimientos era vital para defender los derechos y remedios post-sentencia a los que tenía derecho la apelante. Explicó que sería una grave trasgresión al apelante, si al denegársele escoger la representación legal, se le afectara su derecho de solicitar reconsideración de la sentencia dictada y/o presentar un recurso apelativo. Solicitó la reconsideración de la Orden emitida. **El 2 de abril de 2019, notificada el 8 de abril de 2019, el TPI declaró no ha lugar la moción.**

Insatisfecho aún, el apelante comparece ante este foro el **8 de abril de 2019** a través de la representación legal del licenciado Gueits. En este, indicó que:

- A) Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia determinar que el contrato en controversia fue uno de adhesión.
- B) A) Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que Leaf Petroleum, Corp. es una corporación ficticia y que Mohanad Hassan Hilmi responde en su capacidad personal en el presente caso.
- C) Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al decretar la validez del contrato en controversia a pesar de que el mismo era nulo por la existencia de un contrato de arrendamiento previo con SOL.
- D) Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al imponer honorarios de abogado por temeridad.
- E) Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al imponer el pago de costas sin haberse radicado el correspondiente memorando dentro del término provisto por las Reglas de Procedimiento Civil.

Sin embargo, en el escrito de apelación no se presentó ningún error relacionado a la denegatoria del TPI para permitir el cambio de representación legal del apelante. En el escrito, solo se hace la siguiente mención en la *Relación de hechos, trámite procesal y dictamen recurrido*:

20. El Tribunal de Primera Instancia declaró No Ha Lugar dicha Moción de Reconsideración mediante Resolución del 1 de marzo de 2019, archivada en autos el 7 de marzo de 2019, alegando que el suscribiente no es el abogado de record del apelante y a pesar de haberse radicado “Moción Asumiendo

Representación Legal” el 25 de enero de 2019.

II

Al examinar el expediente del caso de autos nos percatamos que existe una controversia relacionada a la jurisdicción de este tribunal, por lo que debemos resolverla en primera instancia.

Como se sabe, los tribunales deben ser fieles guardianes de su jurisdicción. Por tal razón, las controversias jurisdiccionales deben ser resueltas con prelación y preferencia, aunque las partes no lo planteen. *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 DPR 513, 537 (1991); *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al.*, 157 DPR 360, 369 (2002); *A.A.A. v. Unión Abo. A.A.A.*, 158 DPR 273, 279 (2002); *García v. Hormigonera Mayagüezana*, 172 DPR 1 (2007). Luego de llevar a cabo este examen, si el tribunal concluye que en efecto carece de jurisdicción, lo procedente es la desestimación del caso. Ello, independientemente de las consecuencias que conlleve. *Rivera Marcucci et al. v. Suiza Dairy*, 196 DPR 157 (2016); *Cruz Parrilla v. Depto. Vivienda*, 184 DPR 393, 403 (2012). Entre las instancias en que un tribunal carece de jurisdicción para adjudicar una controversia se encuentra la presentación tardía de un recurso. Un recurso presentado tardíamente adolece del grave e insubsanable defecto de falta de jurisdicción y debe ser desestimado. *Dávila Pollock v. R.F. Mortgage and Investment Corp.*, 182 DPR 86 (2011); *Rodríguez Díaz v. Pierre Zegarra*, 150 DPR 649 (2000); *Hernández Apellaniz v. Marxuach Const.*, 142 DPR 492 (1997).

La Regla 13 de nuestro reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, establece que las apelaciones contra sentencias dictadas en casos civiles por el TPI se presentarán dentro del término jurisdiccional de treinta (30) días contados desde el archivo en autos de una copia de la notificación de la sentencia. Regla 13 (A). A su vez, la Regla 52.2 de las de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V. R. 52.2, en cuanto a los recursos de apelación ante este Tribunal establece

lo siguiente:

(a) Recursos de apelación. —Los recursos de apelación al Tribunal de Apelaciones o al Tribunal Supremo para revisar sentencias deberán ser presentados dentro del **término jurisdiccional de treinta (30) días contados desde el archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia dictada por el tribunal apelado.**

[.....]

(e) Interrupción del término para apelar. —El transcurso del término para apelar se interrumpirá por la oportuna presentación de una moción formulada de acuerdo con cualquiera de las reglas que a continuación se enumeran, y el referido término comenzará a contarse de nuevo desde que se archive en autos copia de la notificación de cualquiera de las siguientes órdenes en relación con dichas mociones:

[....]

(1) Regla 43.1- En las apelaciones al Tribunal de Apelaciones provenientes del Tribunal de Primera Instancia, declarando con lugar, denegando o dictando sentencia enmendada ante una moción bajo la Regla 43.1 de este apéndice para enmendar o hacer determinaciones iniciales o adicionales.

(2) **Regla 47.—En las apelaciones al Tribunal de Apelaciones provenientes del Tribunal de Primera Instancia, resolviendo definitivamente una moción de reconsideración sujeto a lo dispuesto en la Regla 47 de este apéndice.** (Énfasis nuestro).

Por tanto, uno de los remedios procesales a disposición de una parte afectada por una sentencia emitida por el TPI, que a su vez puede tener un efecto en la jurisdicción ante este foro, es la moción de reconsideración regulada por la Regla 47 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 47.

La Regla 47 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone, en lo pertinente:

La parte adversamente afectada por una sentencia del Tribunal de Primera Instancia podrá, dentro del término jurisdiccional de quince (15) días desde la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia, presentar una moción de reconsideración de la sentencia.

La moción de reconsideración debe exponer con suficiente particularidad y especificidad los hechos y el derecho que la parte promovente estima que deben reconsiderarse y fundarse en cuestiones sustanciales relacionadas con las determinaciones de hechos pertinentes o conclusiones de derecho materiales.

La moción de reconsideración que no cumpla con las especificidades de esta regla será declarada "sin lugar" y se entenderá que no ha interrumpido el

término para recurrir.

Una vez presentada la moción de reconsideración quedaran interrumpidos los términos para recurrir en alzada para todas las partes. Estos términos comenzarán a correr nuevamente desde la fecha en que se archiva en autos copia de la notificación de la resolución resolviendo la moción de reconsideración.

De un simple cálculo matemático nos percatamos que el recurso de apelación fue presentado fuera del término de 30 días.

La Sentencia del TPI fue notificada el 10 de enero de 2019. El apelante, presentó moción de reconsideración, más, sin embargo, la misma fue rechazada de plano el 1 de marzo de 2019, notificada el 7 de marzo de 2019. En la Orden emitida, el tribunal ni siquiera tomó en consideración la moción de reconsideración presentada por el licenciado Gueits, sino que remite a las partes a la Orden denegando el cambio de representación legal. El proceder del TPI provocó que el término de 30 días —que concede nuestro estado de derecho para recurrir en apelación ante el foro apelativo— no se viera interrumpido. Regla 47 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. III R. 47. Por lo tanto, el referido término continuó computándose desde el 10 de enero de 2019, siendo así el 11 de febrero del corriente era el último día para presentar el referido recurso. No obstante, el apelante compareció ante nos el 8 de abril de este año, esto es 55 días después de notificada la Sentencia recurrida. Más aún, el recurso fue presentado por el mismo abogado al cual el TPI denegó su intervención en el caso. En su escrito, la parte apelante no solicitó considerar el hecho de que al momento de radicar la apelación el TPI no había reconocido a la nueva representación legal.³ Este no presentó como error la denegatoria del TPI a su petición, por consiguiente, advino final y firme.

A tenor al anterior análisis, es ineludible concluir que

³ Surge del escrito *Oposición a apelación* que de forma subsecuente y *motu proprio*, el TPI concedió y reconoció a la nueva representación legal el pasado 15 de abril de 2019, notificada el 22 de abril de 2019. Sin embargo, para esta fecha ya se había presentado el recurso de apelación. Por lo que el TPI carecía de jurisdicción.

carecemos de autoridad para intervenir y adjudicar la controversia de autos. Sin jurisdicción, nos vemos imposibilitados de entrar a resolver los méritos del presente recurso, por lo que sólo estamos autorizados a desestimar. *Carattini v. Collazo Syst. Analysis, Inc.*, 158 DPR 345, 355 (2003); *Ponce Fed. Bank v. Chubb Life Ins. Co.*, 155 DPR 309, 332 (2001).

III

Por los fundamentos que preceden desestimamos el recurso de apelación. El recurso ante nuestra consideración fue presentado fuera del término de jurisdiccional y, por consiguiente, carecemos de jurisdicción.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

La jueza Cortés González disiente sin opinión escrita.

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