

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE AGUADILLA  
PANEL IX

ERNESTO ACOSTA  
MATOS

Peticionario

v.

NOEMI MALDONADO  
MALDONADO

Recurrido

KLCE201900327

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Aguadilla

Caso Núm.  
A2CI201800548

Sobre:  
Desahucio

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de mayo de 2019.

I.

El 21 de septiembre de 2018 el señor Ernesto Acosta Matos presentó *Demanda* sobre desahucio en precario contra la señora Noemi Maldonado Maldonado. El 5 de octubre de 2018 la Sra. Maldonado Maldonado fue debidamente emplazada y el 15 de octubre de 2018 presentó *Moción de Desestimación*. Expuso lo siguiente:

2. La Demanda no es una precarista, sino que existe un contrato entre las partes que ha sido incumplido por el demandante.

3. En el caso civil número A2CI2013000370 sobre Desahucio por los mismos hechos que aquí se reclaman el tribunal resolvió. “Refiérase a minuta de la vista del 2 de agosto de 2016 ante la Jueza que suscribe. Debe entablar un pleito distintito sobre incumplimiento de contrato”. Se anexa y se hace formar parte de esta moción la resolución y minuta de referencia.

4. Así las cosas la demanda tal y como esta redacta no aduce hechos constituidos de la causa de acción instada.

5. No procede el desahucio porque el demandante actúa de mala fe y temerariamente porque es un asunto ya resuelto por este tribunal y es final y firme, ya que no solicitó revisión en el Tribunal Apelativo.

En cuanto a dicha *Moción*, el 16 de octubre de 2018, notificada el 17, el Tribunal de Primera Instancia dictó la siguiente *Orden*:

NO SE INCLUY[Ó] MINUTA.  
[Ú]NASE CASO A2CI201300370.  
EXPONGA SU POSICI[ÓN] LA PARTE DEMANDANTE.

El 19 de octubre de 2018, la Sra. Maldonado Maldonado presentó *Moción Informativa* a la que unió la *Minuta y Resolución y Orden*, según lo ordenado. En igual día el Sr. Acosta Matos presentó *Moción en Oposición a “Moción de Desestimación”*. Expuso:

1. El 21 de septiembre de 2018 la parte demandante radicó un procedimiento de Desahucio donde específicamente se hace un relato solicitando cumplimiento de los acuerdos entre las partes y la parte demanda aquí y que demandada en el caso civil número A2CI201300370 no ha cumplido.

.....

4. Respetuosamente que radicar otro caso por Incumplimiento de Contrato, sería un ejercicio en futilidad.

5. Mientras tanto, la parte demandada lleva disfrutando de la propiedad desde agosto de 2012 sin pagar canon de renta alguno, detentando a la propiedad ilegalmente.

6. Que ocupar la propiedad ilegalmente desde agosto de 2010 pone a la parte demandada como lo que es en, una precarista.

7. Siendo una precarista, la parte demandada y no pagando canon de arrendamiento alguno, procede entonces el desahucio en precario.

El 12 de diciembre de 2018 y 18 de enero de 2019 el Sr. Acosta Matos presentó mociones solicitando señalamiento del caso. El 12 de febrero de 2019, notificadas el 25, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Resolución* declarando las mismas No Ha Lugar, y una *Orden* declarando Ha Lugar la solicitud de desestimación presentada por la Sra. Maldonado Maldonado. El 28 de febrero de 2019, notificada el 1 de marzo de 2019, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia Enmendada*. El 1 de marzo de 2019 el Sr. Acosta Matos presentó *Moción de Reconsideración a Orden Dictada por el Tribunal Declarando Con Lugar La “Moción de Desestimación”*

*Radicada por la parte Demanda el 15 de octubre de 2018.* El 4 de marzo de 2019, notificada el 6, el foro primario declaró la misma No Ha Lugar.

El 6 de marzo de 2019 el Sr. Acosta Matos presentó una *Moción de Reconsideración a **Sentencia Enmendada** Dictada el 28 de febrero de 2019, notificada el 1 de marzo de 2019.* El 11 de marzo de 2019, notificada el 19, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Orden* resolviendo que:

**“La palabra emendada es un error; confusión con el caso anterior a éste y sobre los mismos hechos (A2CI201300370). Para la claridad, se dejan sin efecto la sentencia notificada el 01 de marzo de 2019 y se ordena notificar sentencia”.**

Finalmente, el 11 de marzo de 2019, notificada el 19, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia* desestimando la *Demanda* de epígrafe al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil. Inconforme, el 11 de marzo de 2019, el Sr. Acosta Matos acudió ante nos mediante *Petición de Certiorari*. Plantea:

Incidió la Honorable María A. González Cardona al declarar con lugar la moción de desestimación radicada por la parte demanda-recurrida el 15 de octubre de 2018.

El 21 de marzo de 2019 concedimos un término de veinte días a la Sra. Maldonado Maldonado para que mostrara causa por la cual no debíamos revocar el dictamen recurrido. Incumplió. El 22 de abril de 2019 el Sr. Acosta Matos presentó ante nos *Moción Solicitando se Declare Con Lugar la Petición de Certiorari*. El 3 de mayo de 2019 ordenamos al Tribunal de Primera Instancia elevar en calidad de préstamo los autos originales de los casos A2CI201800548 y A2CI201300370. Resolvemos.

## II.

El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuyo fin es recuperar la posesión de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o

precarista que la detente.<sup>1</sup> 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”.<sup>2</sup> Cuando se presenta una demanda de desahucio el promovente puede escoger entre un proceso ordinario o un proceso sumario. Según nuestro Tribunal Supremo:

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. 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. Se acepta que estos procedimientos sumarios, en el fondo, constituyen unos tratos privilegiados y que su justificación responde a un interés gubernamental legítimo de atender prioritariamente ciertas causas de acción. Por ser la excepción, su aplicación está limitada a situaciones expresas en que la Asamblea Legislativa ha reconocido la necesidad y trascendencia de reparar, en un breve plazo, algún agravio.<sup>3</sup>

El desahucio sumario, reglamentado por los Arts. 620–634 del Código de Enjuiciamiento Civil,<sup>4</sup> responde al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, cuyo derecho a poseer y disfrutar su propiedad ha sido interrumpido.<sup>5</sup> Las sentencias que el Tribunal de Primera Instancia emite como parte de este procedimiento de desahucio sumario, son apelables.<sup>6</sup> El término para apelar es de **cinco (5) días**, contados a partir de la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia.<sup>7</sup>

---

<sup>1</sup> *Acosta v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 DPR 984, 989 (2012); *Mora Dev. Corp v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987).

<sup>2</sup> *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

<sup>3</sup> *Íd.*, pág. 234.

<sup>4</sup> 32 LPRA §§ 2821-2838.

<sup>5</sup> *Administración de Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235 (2018); *ATPR v. SLG Volmar–Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016).

<sup>6</sup> Art. 628 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA § 2830; *Administración de Vivienda Pública v. Vega Martínez*, supra.

<sup>7</sup> 32 LPRA sec. 2831; *Administración de Vivienda Pública v. Vega Martínez*, supra; *ATPR v. SLG Volmar–Mathieu*, supra, pág. 11.

Por otro lado, es una norma reiterada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico que los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción, viniendo obligados a considerar dicho asunto aún en ausencia de señalamiento a esos efectos por las partes, esto es, *motu proprio*.<sup>8</sup> Así, el tribunal que no tiene la autoridad para atender un recurso, sólo tiene jurisdicción para así declararlo y desestimar el caso.<sup>9</sup> No tenemos discreción para asumir jurisdicción donde no la hay.<sup>10</sup> Según ha reiterado el Tribunal Supremo, la falta de jurisdicción no puede ser subsanada, ni el Tribunal puede abrogársela.<sup>11</sup>

Dentro del marco jurídico antes enunciado, procedemos a resolver la controversia de autos.

### III.

En el presente caso, Acosta Matos recurre ante nos para impugnar una *Orden* del Tribunal de Primera Instancia que declaró Ha Lugar la *Moción de Desestimación* presentada por la Sra. Maldonado Maldonado. Mediante dicha determinación interlocutoria el Foro recurrido anticipó que habría de desestimar la causa de acción mediante la correspondiente sentencia. Ello así, se trató de un trámite no revisable. Permitirlo, la revisión de este tipo de dictamen dentro del proceso especial de desahucio sumario es incompatible con su naturaleza sumaria, según estatuido en la Ley Núm. 86-2011.

Como cuestión de realidad, posterior a dicha determinación el Foro primario emitió *Sentencia* disponiendo de la controversia planteada. Es esa *Sentencia* desestimatoria el dictamen susceptible

---

<sup>8</sup> *Cordero et al. v. ARPE et al.*, 187 DPR 445, 457-458 (2012); *Juliá et al. v. Epifanio Vidal, S.E.*, 153 DPR 357, 362 (2001); *Vázquez v. ARPE*, 128 DPR 513, 537 (1991).

<sup>9</sup> *Cordero et al. v. ARPE et al.*, *supra*; *S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675 (2011); *Carattini v. Collazo Syst. Analysis, Inc.*, 158 DPR 345 (2003); *Vega et al. v. Telefónica*, 156 DPR 584, 595 (2002).

<sup>10</sup> *Gobernador de P.R. v. Alcalde de Juncos*, 121 DPR 522, 530 (1988); *Rodríguez v. Registrador*, 75 DPR 712, 716 (1953).

<sup>11</sup> *Martínez v. Junta de Planificación*, 109 DPR 839, 842 (1980); *Maldonado v. Pichardo*, 104 DPR 778, 782 (1976).

de revisión judicial. Por tanto, conforme al derecho esbozado, concluimos que el recurso presentado prematuramente, no es revisable.

IV.

Por todos los fundamentos de Derecho antes expuestos, se *desestima* el recurso instado.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Grana Martínez disiente sin opinión escrita.

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