

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

65TH INFANTERÍA SHOPPING
CENTER, LLC, representada por su
agente administrador COMMERCIAL
CENTERS MANAGEMENT
REALTY S. en C.
Apelados

v.

FÉLIX A. PEÑA FERNÁNDEZ,
MAGDA C. RODRÍGUEZ
RODRÍGUEZ Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS
Apelantes

SUBWAY REAL ESTATE, LLC
Apelado

KLAN202000475

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
San Juan

Civil Número:
SJ2019CV10979

Sobre:
Desahucio y
Cobro de dinero

Panel integrado por su presidenta la Juez Ortiz Flores, la Juez Nieves Figueroa y la Juez Lebrón Nieves.

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de octubre de 2020.

Comparecen ante nosotros, el señor Félix A. Peña Fernández (Sr. Peña), la señora Magda C. Rodríguez Rodríguez (Sra. Rodríguez) y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (apelantes), **de manera especial y sin someterse a la jurisdicción de este Tribunal de Apelaciones**, mediante el presente recurso de apelación. Los apelantes, nos solicitan que revoquemos la *Sentencia Enmendada* emitida el 1 de julio de 2020 y notificada el 2 de julio de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), la cual declaró Ha Lugar la demanda de desahucio y ordenó el pago adeudado de \$28,108.29 hasta enero de 2020 e impuso la cuantía de \$28,108.29 como fianza en apelación.

Adelantamos que se modifica la sentencia apelada para desestimar la demanda en cuanto a los apelantes.

I

En el presente caso, el 17 de octubre de 2019, 65th Infantería Shopping Center, LLC, representado por Commercial Centers

Management Realty S. en C. (CCM; apelados) presentaron una *Demanda*¹ sobre desahucio y cobro de dinero contra Subway Real Estate LLC (actualmente Subway Realty²; Subway) y los apelantes. Mediante esta, CCM solicitó el desahucio de Subway Realty y de cualquier persona que se encontrara en la posesión y disfrute del local 1-14 ubicado en la 65th Infantería Shopping Center arrendado a esta mediante un contrato otorgado el 24 de agosto de 1998. Además, reclamó el monto total adeudado por concepto de cánones vencidos y no pagados hasta el mes de octubre de 2019, así como la cantidad acumulada hasta la entrega del local.

Mediante el referido contrato de arrendamiento, se dispuso una renta mensual de \$4,309.50; además, se incluyó el pago de los gastos de mantenimiento, operación del centro comercial, publicidad, impuestos sobre la propiedad y seguros, para un total mensual de \$5,396.54. A tales efectos, se estableció que cualquier cantidad adeudada por el arrendatario, por concepto de renta u otros gastos, devengaría intereses desde su vencimiento a raíz del 3% anual sobre la tasa de interés del arrendamiento. En síntesis, **CCM alegó que Subway Realty adeudaba la totalidad de \$11,495.32, más intereses por los pagos mensuales vencidos y no pagados hasta el mes de octubre de 2019.** Esto a pesar de los múltiples requerimientos realizados por CCM para el pago de lo adeudado y/o la entrega del local. Manifestaron que **Subway Realty permanecía en posesión física de la propiedad reteniéndola de forma ilegal.** Por otra parte, **surge de la demanda instada que, Subway Realty otorgó un contrato de subarrendamiento con los apelantes sobre el local en cuestión,** por lo cual se alega que estos son los subarrendatarios en virtud de un contrato otorgado el 26 de agosto de 2015.³

¹ Véase Anejo 3 del *Escrito de apelación*.

² Véase Anejo 25 del *Escrito de apelación*.

³ Subway Realty previo al otorgamiento del contrato de subarrendamiento con los apelantes había subarrendado el mismo local con McHale and Swanson. Véase el escrito titulado *Alegato en oposición a la apelación*, págs.14-15.

El 29 de octubre de 2019, CCM presentó una *Moción sometiendo emplazamientos diligenciados*.⁴ Junto a esta, se anejaron los emplazamientos diligenciados el 28 de octubre de 2019, a Subway Realty y a la Sra. Rodríguez, únicamente. En los cuales se disponía que la fecha de la primera comparecencia sería el 30 de octubre de 2019 a las 9:00am. Con relación al emplazamiento de Subway Realty, este fue entregado a su agente residente The Prentice-Hall Corporation Systems Inc. c/o Fast Solutions, LLC. De otro lado, en cuanto al emplazamiento de la Sra. Rodríguez, surge que no se le entregó personalmente y se le hizo entrega a la señora Jessica Rodríguez, Gerente del Subway ubicado en el local 1-14, objeto de desahucio.

También el 29 de octubre de 2020, CCM sometió otra *Moción solicitando emplazamiento por edicto*.⁵ En esta, manifestó que “a pesar de las diligencias realizadas no se pudo localizar a los [apelantes] Sr. Félix Peña Fernández y Magda Rodríguez para emplazarlos personalmente”. Expresó que se le informó al emplazador la dirección residencial de estos y la del local 1-14 en 65th de Infantería Shopping Center. No obstante, a pesar de las diligencias realizadas por el emplazador, este no pudo localizar a los apelantes para el diligenciamiento de las citaciones. Por lo cual, CCM solicitó el emplazamiento de los apelantes mediante edicto conforme la Regla 4.6 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 4.6.

En respuesta, el TPI emitió una *Orden* el 29 de octubre de 2019, notificada el 6 de noviembre de 2019, en la cual dispuso que la solicitud de emplazamiento por edicto a los apelantes iba a ser atendida en la vista señalada. Así las cosas, surge de la *Minuta*⁶ de la Vista de Primera Comparecencia de Desahucio, llevada a cabo el 30 de octubre de 2019, que la representación legal del Sr. Peña aclaró que la comparecencia de este era de forma especial, ya que no había sido emplazado. Con relación a la solicitud de emplazamiento mediante edicto sobre el Sr. Peña, CCM

⁴ Véase Anejo 5 del escrito titulado *Escrito de apelación*.

⁵ Véase Anejo 6 del escrito titulado *Escrito de apelación*.

⁶ Véase Anejo 8 del escrito titulado *Escrito de apelación*.

enfaticó que era en cuanto a la acción de cobro de dinero que se continuaría en un futuro.⁷

Por otra parte, la representación legal del Sr. Peña, indicó que tenía información sobre un caso federal en donde Subway era parte y existía un subarrendamiento. La representación legal de CCM expuso que verificó la orden de confiscación emitida por el Tribunal de Distrito Federal para el Distrito de Puerto Rico (Tribunal Federal)⁸ y, concluyó que, esta no privaba de jurisdicción al TPI y fue entregada al tribunal para que tomara conocimiento de ella. No obstante, la representación legal del Sr. Peña arguyó que tenía una orden final del Tribunal Federal, la cual incluía la propiedad objeto del desahucio. Por su parte, Subway Realty no compareció a la vista y se le anotó la rebeldía. Sin embargo, **el TPI nada dispuso en cuanto a la solicitud de los emplazamientos por edicto a los apelantes.**

Luego de varios incidentes procesales, el TPI emitió una *Orden*⁹ el 9 de diciembre de 2019, notificada al día posterior, en la cual dispuso lo siguiente:

EVALUADA LA SOLICITU[D] DE LA PARTE DEMANDADA SUBWAY [REALTY], SE LEVANTA LA ANOTACIÓN DE REBELDÍA EN SU CONTRA. SE CONCEDE A TODAS LAS PARTES UN TÉRMINO DE DIEZ (10) DÍAS PARA EXPRESARSE EN TORNO A LA PROCEDENCIA DE LOS REMEDIOS SOLICITADOS EN LA DEMANDA A LA LUZ DE LA ORDEN DICTADA POR LA CORTE FEDERAL PARA EL DISTRITO DE PUERTO RICO (FINAL FORFEITURE ORDER) DE 23 DE AGOSTO DE 2019.

⁷ *Id.* Véase, además, el escrito titulado *Alegato en oposición a la apelación*, pág. 5.

⁸ Surge del expediente ante nuestra consideración que el Tribunal Federal emitió dos dictámenes titulados “Opinion and Order”.

En el primer dictamen con fecha del 15 de abril de 2019, se dispuso que los Estados Unidos no reclamaba un interés sobre el sistema propietario de Subway con referencia a su información o propiedad. En específico, se expresó lo siguiente: “**The United States specifies that it ‘does not seek the forfeiture of the real property/premises itself that was leased for the operation of the Subway franchise’.**”

El segundo dictamen titulado “Opinion and Order” emitido el 10 de mayo de 2020, reiteró que los Estados Unidos no estaba interesado en operar el restaurante Subway en Puerto Rico. Se enfatizó que “**The Final Forfeiture Order pertains only to Peña’s rights, title and interests pursuant to his agreements with Subways, McHale and Swanson**”. Es decir que, de acuerdo con esto, los Estados Unidos puede confiscar los activos tangibles del negocio adquiridos por el Sr. Peña de McHale y Swanson (antiguos subarrendatarios), los cuales fueron adquiridos con \$878,000.00 en fondos fraudulentos. Véase Anejo 30 del escrito titulado *Escrito en apelación*, págs. 115 y 113.

⁹ Véase Anejo 10 del escrito titulado *Escrito de apelación*.

Posteriormente, el 12 de febrero de 2020, Subway Realty presentó *Moción en cumplimiento de orden*.¹⁰ En lo pertinente, expresó que CCM le había hecho entrega de un documento titulado “Lease Ledger” con relación a las cuantías adeudadas hasta el mes de enero de 2020 y que, de conformidad con este, en efecto, existía un balance total de \$28,108.29 adeudado a CCM. Es otras palabras, **reconoció la existencia de un balance adeudado a CCM y solicitó al TPI que emitiera la decisión que en derecho correspondiera.**

Así las cosas y después de múltiples trámites procesales, **CCM presentó el 27 de marzo de 2020, una *Solicitud para que se dicte sentencia por las alegaciones y en cuanto a naturaleza de vista señalada***¹¹. En esta, **destacó que la Sra. Rodríguez nunca compareció al pleito, a pesar de haber sido debidamente emplazada, a tenor con el Artículo 624 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2825. Por lo cual, CCM solicitó entre varias cosas que, el TPI tomara conocimiento de las admisiones realizadas por Subway Realty, que le anotara la rebeldía a la Sra. Rodríguez por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta con el Sr. Peña y, en consecuencia, dictara Sentencia conforme a las alegaciones de la demanda.**

Luego de varias incidencias procesales, el TPI emitió y notificó el 31 de marzo de 2020, otra *Orden*¹² en la cual dispuso como sigue:

ACLARE LA PARTE DEMANDADA [SUBWAY REALTY] SI ESTÁ ALLANÁNDOSE A LA SOLICITUD DE LA PARTE DEMANDANTE PARA QUE SE DICTE SENTENCIA DECLARANDO CON LUGAR EL DESAHUCIO Y LA ACCIÓN DE COBRO DE DINERO POR EL BALANCE RECONOCIDO. VÉASE SOLICITUD PARA QUE SE DICTE SENTENCIA POR LAS ALEGACIONES, PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDANTE EL 28 DE MARZO DE 2020. [...]

A tales efectos, **Subway Realty presentó el 16 de junio de 2020, una *Moción en Cumplimiento de Orden***¹³. Mediante esta, **solicitó que**

¹⁰ Véase Anejo 5 del escrito titulado *Escrito de apelación*.

¹¹ Véase Anejo 13 del escrito titulado *Escrito de apelación*.

¹² Véase Anejo 22 del escrito titulado *Escrito de apelación*.

¹³ Véase Anejo 23 del escrito titulado *Escrito de apelación*.

se dictara sentencia de conformidad con el derecho aplicable ordenando el desahucio y el cobro de dinero por las cuantías adeudadas. Por otra parte, **alegó que, en virtud del contrato de subarrendamiento asumido por los apelantes, las cuantías adeudadas correspondían ser pagadas por los apelantes,** por las siguientes razones: (1) por ostentar la posesión física del local (2) y al haberse obligado a pagar el cánon mensual directamente a CCM. En específico, señaló que “de acuerdo con el inciso 6 del Sublease #21043 otorgado el 23 de noviembre de 1998, Subway Realty tiene derecho a cobrarle a las [c]odemandadas cualquier cuantía adeudada a la parte [d]emandante – y por la cual Subway Realty tenga que responder – por concepto de renta, así como los costos, gastos, intereses y honorarios de abogado que tenga que incurrir”. Por consiguiente, reiteró la solicitud de desahucio y el pago de los cánones adeudados, reservándose el derecho de instar cualquier acción que correspondiera en contra de los apelantes sobre las cuantías adeudadas.

El 16 de junio de 2020, el TPI emitió y notificó una *Orden*¹⁴, en la cual determinó que, en específico, Subway Real Estate tenía hasta el 16 de julio de 2020 para expresarse. El 24 de junio de 2020, Subway Realty presentó otra *Moción en cumplimiento con orden*,¹⁵ en la cual reiteró lo expuesto en la *Moción en cumplimiento de orden* presentada el 16 de junio de 2020, y aclaró que Subway Real Estate era su antiguo nombre y actualmente era Subway Realty.

Así las cosas, el TPI emitió una *Sentencia*¹⁶ el 25 de junio de 2020, notificada el 30 de junio de 2020, en la cual determinó que aun cuando los apelantes no habían comparecido desde la vista otorgada el 30 de octubre 2019, “lo cierto es que el contrato de arrendamiento en virtud del cual se insta la presente causa de acción fue otorgado entre [CCM] y Subway Realty [...], únicamente, por lo cual estamos en posición de resolver”. Por consiguiente, declaró Con Lugar la demanda instada y, en

¹⁴ Véase Anejo 24 del escrito titulado *Escrito de apelación*.

¹⁵ Véase Anejo 25 del escrito titulado *Escrito de apelación*.

¹⁶ Véase Anejos 1 y 2 del escrito titulado *Escrito de apelación*.

consecuencia, ordenó el desahucio y el pago de \$28,108.29 por la suma adeudada por Subway Realty hasta enero 2020. Luego, el 1 de julio de 2020, el TPI emitió una *Sentencia Enmendada* (TPI), notificada el 2 de julio de 2020, la cual declaró Ha Lugar la demanda de desahucio y ordenó el pago adeudado de \$28,108.29 hasta enero de 2020 e impuso la cuantía de \$28,108.29 como fianza en apelación.

Los apelantes presentaron ante el TPI, el 6 de julio de 2020, una *Moción solicitando relevo de sentencia por nulidad por falta de jurisdicción*.¹⁷ En síntesis, enfatizaron que la sentencia era nula por varias razones, a saber: (1) por no haber sido los apelantes emplazados en el pleito; (2) por falta de jurisdicción sobre la materia por parte del TPI, al existir una orden de confiscación emitida por el Tribunal Federal. Mediante *Orden*¹⁸ emitida el 6 de julio de 2020 y notificada el 9 de julio de 2020, el TPI le concedió a Subway Realty y a CCM un término de 20 días para que se expresaran.

Inconformes, el 13 de julio de 2020, los apelantes sometieron una *Urgente moción de reconsideración de orden*,¹⁹ en la cual solicitaron al TPI que resolviera con prontitud la solicitud de relevo de sentencia, pues se podía afectar el derecho de los apelantes a solicitar revisión de la sentencia, porque el término para recurrir vencía el 15 de julio de 2020. Al no atenderse antes del vencimiento del término para acudir ante este Tribunal de Apelaciones, los apelantes presentaron el recurso de apelación que nos ocupa,²⁰ privando de jurisdicción al TPI, y nos plantean los siguientes señalamientos de errores:

PRIMER ERROR: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia en dictar sentencia sin haber adquirido jurisdicción sobre la materia, ya que existe una orden de confiscación emitida por el Tribunal Federal para el Distrito de Puerto Rico, con la cual el Gobierno de los Estados Unidos adquirió los derechos pertenecientes a la parte apelante en relación con el contrato de arrendamiento y subarrendamiento que

¹⁷ Véase Anejo 28 del escrito titulado *Escrito de apelación*.

¹⁸ Véase Anejo 29 del escrito titulado *Escrito de apelación*.

¹⁹ Véase documento núm. 34 en el expediente digital a través del sistema electrónico de Sumac.

²⁰ Además, los apelantes presentaron ante este Tribunal Apelaciones una *Moción informando consig[na]ción de fianza*, en la cual consignaron bajo protesta la fianza en apelación impuesta en la sentencia apelada.

está en controversia, lo que resulta en la nulidad de la sentencia emitida el 25 de junio de 2020, enmendada el 1ro (sic) de julio de 2020.

SEGUNDO ERROR: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia en dictar sentencia sin haber adquirido jurisdicción sobre la persona de la parte apelante.

TERCER ERROR: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia en no notificar a la parte apelante la sentencia dictada el 25 de junio de 2020, enmendada el 1ro (sic) de julio de 2020.

CUARTO ERROR: Erró y abusó de su discreción el Honorable Tribunal de Primera Instancia, en dictar sentencia por las alegaciones el 25 de junio de 2020 cuando había concedido un término hasta el 16 de julio de 2020 para que la parte apelante se expresara en cuanto a la solicitud de sentencia presentada por la parte apelada y por no celebrarse una vista en su fondo.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes procedemos a resolver.

II

A. Emplazamiento

El emplazamiento es el mecanismo que permite a los tribunales adquirir jurisdicción sobre el demandado, de modo que la sentencia que en su día recaiga, vincule propiamente a dicha parte. *Cirino González v. Adm. Corrección*, 190 DPR 14, 30 (2014). Es parte esencial del debido proceso de ley, pues tiene la función de notificar a la parte demandada que existe una reclamación en su contra. Así, esta puede comparecer al tribunal para ser oído y presentar prueba a su favor. *Banco Popular v. SLG Negrón*, 164 DPR 855 (2005). Por otro lado, no es hasta que se diligencia el emplazamiento y se adquiere jurisdicción, que la persona contra la que se insta una acción puede ser considerada propiamente parte. *Sánchez Rivera v. Malavé Rivera*, 192 DPR 854 (2015).

El emplazamiento, está regulado por la Regla 4 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 4. Expedido el emplazamiento, la parte que solicita el mismo cuenta con un término de ciento veinte (120) días para poder diligenciarlo, que comienza a transcurrir a partir del momento en que se presenta la demanda o de la fecha de expedición del emplazamiento por edicto. Regla 4.3(c) de las Reglas de Procedimiento

Civil, *supra*. En caso de que transcurra el referido término de ciento veinte (120) días y este no se diligencie, el tribunal deberá dictar sentencia decretando la desestimación y archivo sin perjuicio del caso ante su consideración. *Id.*

Al respecto, la Regla 4.3(c), *supra*, dispone lo siguiente:

(c) El emplazamiento será diligenciado en el término de ciento veinte (120) días a partir de la presentación de la demanda o de la fecha de expedición del emplazamiento por edicto. El Secretario o Secretaria deberá expedir los emplazamientos el mismo día en que se presenta la demanda. Si el Secretario o Secretaria no los expide el mismo día, el tiempo que demore será el mismo tiempo adicional que los tribunales otorgarán para diligenciar los emplazamientos una vez la parte demandante haya presentado de forma oportuna una solicitud de prórroga. Transcurrido dicho término sin que se haya diligenciado el emplazamiento, el tribunal deberá dictar sentencia decretando la desestimación y archivo sin perjuicio. Una subsiguiente desestimación y archivo por incumplimiento con el término aquí dispuesto tendrá el efecto de una adjudicación en los méritos.

Esta regla establece que el término para emplazar es de ciento veinte (120) días. Además, dispone que de transcurrir el término para el diligenciamiento del emplazamiento sin que la parte demandante haya realizado el mismo, conlleva una primera desestimación y archivo de la demanda sin perjuicio. Mientras, un segundo incumplimiento con dicha regla sí acarrearía que la desestimación y el archivo de la demanda sea con perjuicio. Regla 4.3(c), *supra*. En *Torres Zayas v. Montano Gómez, et als.*, 199 DPR 458, 468-469 (2017), el Tribunal Supremo reitera su interpretación de esta regla como sigue:

[E]ste Tribunal ha expresado que los requisitos que dispone la regla de emplazamiento son de estricto cumplimiento. Quiñones Román v. Cía. ABC, 152 D.P.R. 367, 374-375 (2000); First Bank of P.R. v. Inmob. Nac., Inc., 144 D.P.R. 901 (1998); Rodríguez v. Nasrallah, 118 D.P.R. 93 (1986). Ello, pues, “el emplazamiento es un trámite medular para el cumplimiento con el debido procedimiento de ley de un demandado y afecta directamente la jurisdicción del tribunal”. *Torres Zayas v. Montano Gómez, supra*, que cita a *Rivera v. Jaume*, 157 D.P.R. 562, 579 (2002).

Recordemos que las normas sobre el emplazamiento “son de carácter impositivo, de las cuales no se puede dispensar. La razón de esta rigurosidad es que el emplazamiento se mueve dentro del campo del

Derecho Constitucional y más específicamente dentro del derecho del demandado a ser oído y notificado de cualquier reclamación en su contra". R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., LexisNexis, 2017, pág. 257.

En ese sentido, es menester señalar que la falta de un correcto emplazamiento a la parte contra la cual un Tribunal dicta sentencia, "produce la nulidad de la sentencia dictada por falta de jurisdicción sobre el demandado [...]". *Lonzo Llanos v. Banco de la Vivienda*, 133 D.P.R. 509, 512 (1993); *Reyes v. Oriental Fed. Savs. Bank*, 133 D.P.R. 15, 21 (1993).

Dicho de otro modo, "[t]oda sentencia dictada contra un demandado que no ha sido emplazado o notificado conforme a derecho es inválida y no puede ser ejecutada. Se trata de un caso de nulidad radical por imperativo constitucional". (Citas internas omitidas.) J. Echevarría Vargas, *Procedimiento Civil Puertorriqueño*, 2012, pág. 56. Véase, además, *Rivera Hernández v. Comtec Comm.*, 171 D.P.R. 695, 714 (2007); *Medina Garay v. Medina Garay*, 161 D.P.R. 806, 931 (2004).

Por su parte, la Regla 4.6 de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, dispone sobre los emplazamientos por edicto lo siguiente:

- (a) Cuando la persona a ser emplazada esté fuera de Puerto Rico, o que estando en Puerto Rico no pudo ser localizada después de realizadas las diligencias pertinentes, o se oculte para no ser emplazada, o si es una corporación extranjera sin agente residente, y así se compruebe a satisfacción del tribunal mediante declaración jurada que exprese dichas diligencias, y aparezca también de dicha declaración, o de la demanda presentada, que existe una reclamación que justifica la concesión de algún remedio contra la persona que ha de ser emplazada, o que dicha persona es parte apropiada en el pleito, el tribunal podrá dictar una orden para disponer que el emplazamiento se haga por un edicto. No se requerirá un diligenciamiento negativo como condición para dictar la orden que disponga que el emplazamiento se haga por edicto.

La orden dispondrá que la publicación se haga una sola vez en un periódico de circulación general de la Isla de Puerto Rico. La orden dispondrá, además, que dentro de los diez (10) días siguientes a la publicación del edicto se le dirija a la parte demandada una copia del emplazamiento y de la demanda presentada, por correo certificado con acuse de recibo o cualquier otra forma de

servicio de entrega de correspondencia con acuse de recibo, siempre y cuando dicha entidad no posea vínculo alguno con la parte demandante y no tenga interés en el pleito, al lugar de su última dirección física o postal conocida, a no ser que se justifique mediante una declaración jurada que a pesar de los esfuerzos razonables realizados, dirigidos a encontrar una dirección física o postal de la parte demandada, con expresión de éstos, no ha sido posible localizar dirección alguna de la parte demandada, en cuyo caso el tribunal excusará el cumplimiento de esta disposición.

(b) El contenido del edicto tendrá la información siguiente:

- (1) Título—Emplazamiento por Edicto
- (2) Sala del Tribunal de Primera Instancia
- (3) Número del caso
- (4) Nombre de la parte demandante
- (5) Nombre de la parte demandada a emplazarse
- (6) Naturaleza del pleito
- (7) Nombre, dirección y número de teléfono del abogado o abogada de la parte demandante
- (8) Nombre de la persona que expidió el edicto
- (9) Fecha de expedición
- (10) Término dentro del cual la persona así emplazada deberá contestar la demanda, según se dispone en la Regla 10.1 de este apéndice, y la advertencia a los efectos de que, si no contesta la demanda presentando el original de la contestación ante el tribunal correspondiente, con copia a la parte demandante, se le anotará la rebeldía y se dictará sentencia para conceder el remedio solicitado sin más citarle ni oírle. El edicto identificará con letra negrilla tamaño diez (10) puntos toda primera mención de persona natural o jurídica que se mencione en éste.

Si la demanda es enmendada en cualquier fecha anterior a la de la comparecencia de la parte demandada que haya sido emplazada por edictos, dicha demanda enmendada deberá serle notificada en la forma dispuesta por la regla de emplazamiento aplicable al caso.

(c) Cuando se trate de partes demandadas desconocidas su emplazamiento se hará por edictos en conformidad con lo dispuesto en esta regla, dándose cumplimiento sustancial a dichas disposiciones en todo lo posible.

En cuanto al emplazamiento de la sociedad legal de bienes gananciales, **se deberá hacer diligenciando el emplazamiento a ambos cónyuges, por sí y en representación de la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos.** 32 LPRA Ap. V, R. 4.4(e). Debemos señalar que la sociedad legal de bienes gananciales es una entidad jurídica separada e independiente de los cónyuges que la componen. Asimismo, la masa de bienes gananciales es una separada y

distinta de aquella que le pertenece cada uno de sus dos miembros en capacidad individual. Siendo ello así, cuando se intente demandar a una sociedad legal de bienes gananciales, esta debe ser emplazada conforme a derecho, a saber: a través de ambos cónyuges. *Torres Zayas v. Montano Gómez, supra*. Es decir, para que la sociedad de gananciales quede sometida a la jurisdicción del Tribunal tiene que emplazarse tanto el esposo, como a la esposa, así como a la sociedad legal de gananciales compuesta por éstos.

B. Obligaciones y Contratos

El Código Civil de Puerto Rico (Código Civil) dispone en su Artículo 1206 que “[e]l contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”. 31 LPRA sec. 3371. Añade en su artículo 1044 que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor con los mismos”. 31 LPRA sec. 2994. Así pues, se entiende que “[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

En Puerto Rico rige el principio contractual de *pacta sunc servanda*. Mediante el cual se establece “la obligatoriedad del contrato según sus términos y las consecuencias necesarias derivadas de la buena fe”. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008). Es, por tanto, que la teoría de contratos se fundamenta en la autonomía de la voluntad y la libertad de las partes contratantes. *Id.* Este principio le concede amplia libertad de acción a las partes que desean obligarse. En nuestro ordenamiento jurídico, esta norma está recogida en el Artículo 1207 del Código Civil, el cual dispone que “[l]os contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al

orden público". 31 LPRA sec. 3372; *Abengoa, S.A. v. American Intl. Ins.*, 176 D.P.R. 512, 519 (2009). Estas normas reconocen la autonomía de la voluntad de las partes contratantes que han escogido obligarse mutuamente.

Ahora bien, la libertad contractual está limitada por los parámetros que impongan la ley, la moral y el orden público. Reza en su parte pertinente el Artículo 1043 de nuestro Código Civil que "[l]as obligaciones derivadas de la ley no se presumen" y serán exigibles aquellas obligaciones que de manera expresa se establezcan en las leyes generales y especiales. 31 LPRA sec. 2993. Por lo tanto, los tribunales de justicia no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante un contrato, cuando el mismo es legal y válido. *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255, 271 (1999); *Olazábal v. U.S. Fidelity, etc.*, 103 DPR 448, 462 (1975). Lo anterior adquiere más relevancia, si la obligación a cumplir se deriva de una ley.

Con respecto a las obligaciones dinerarias, el demandante de una acción judicial sobre cobro de dinero "solo tiene que probar que existe una deuda válida, que la misma no se ha pagado, que él es el acreedor y los demandados sus deudores". *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, 118 DPR 32, 43 (1986). Como es sabido, por la vía judicial, el acreedor únicamente puede reclamar las deudas que sean líquidas, vencidas y exigibles. Nuestro más Alto Foro ha expresado que "[u]na deuda es 'líquida' cuando la cuantía de dinero debida es 'cierta' y 'determinada'. *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR 534, 546 (2001); *Freeman v. Tribunal Superior*, 92 DPR 1, 25 (1965). Se considera que la deuda es exigible cuando puede demandarse su cumplimiento. *Guadalupe v. Rodríguez*, 70 DPR 958, 966 (1950). "Por consiguiente, al alegarse que la cuenta es 'líquida y exigible' se están exponiendo hechos, a saber: que el residuo de la cuanta ha sido aceptado como correcto por el deudor y que está vencido". *Id.* Es decir, que el cumplimiento no está sujeto a ningún evento o condición. Artículo 1066 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3041.

C. Contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento puede darse sobre cosas o puede ser de obras y servicios. Artículo 1432 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4011. En lo pertinente, “[e]n el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”. (Énfasis nuestro.) Artículo 1433 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4012. A tales efectos, el arrendador es quien se obliga a ceder el uso de la cosa y el arrendatario es quien adquiere el uso de la cosa arrendada y por la cual se obliga a pagar. Artículo 1436 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4031. **Mediante el contrato de arrendamiento el arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento bajo los términos pactados.** Artículo 1445 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4052. **Por consiguiente, si el arrendatario incumple con el pago convenido en el contrato de arrendamiento, el arrendador tendrá a su disposición la acción de desahucio.** Artículo 1459 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4066.

Por otro lado, se reconoce el derecho del arrendatario a subarrendar la cosa arrendada, siempre y cuando, en el contrato original no se prohíba expresamente. Artículo 1440 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4035. Por lo cual, el arrendatario **podrá “subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador”.** (Énfasis nuestro.) *Id.* De otra parte, “[e]l subarrendatario queda también **obligado para con el arrendador por el importe del precio convenido en el subarriendo que se halle debiendo al tiempo del requerimiento,** considerando no hechos los pagos adelantados, a no haberlos verificado con arreglo a la costumbre”. (Énfasis nuestro.) Artículo 1442 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4037. En cuanto al contrato de subarrendamiento, el Tribunal Supremo ha establecido que se trata de “un **nuevo y verdadero contrato de arrendamiento entre arrendatario y subarrendatario,** los cuales

pasan por tales efectos a la categoría respectiva de arrendador y de arrendatario". *Blasini v. Beech-NutLife Savers*, 104 DPR 570, 574 (1976).

D. Desahucio

La acción de desahucio es el mecanismo que ostenta el dueño o dueña de un inmueble para lograr **“recuperar la posesión de hecho de una propiedad, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detenta sin pagar canon o merced alguna”**. (Énfasis nuestro.) *Cooperativa de Vivienda Rolling Hills v. Doris M. Colón Lebrón*, 2020 TSPR 04, 203 DPR __ (2020) que cita a *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244, 247 (1956). Ante esto, la acción de desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria que responde al interés del Estado de agilizar los reclamos de aquellos dueños de inmuebles quienes se han visto impedidos de ejercer su derecho a la posesión y disfrute del mismo. *ATPR v. SLG Volmar- Mathieu*, 196 DPR 5, 9 (2016). El procedimiento de desahucio está reglamentado por los Artículos 620 al 634 del Código de Enjuiciamiento Civil (Ley de Desahucio), 32 LPRA secs. 2821-2838. La Ley de Desahucio, *supra*, dispone un mecanismo de desahucio rápido y efectivo, accesible a los dueños de una propiedad, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla, incluyendo a sus causahabientes. 32 LPRA sec. 2821. En lo pertinente, el Artículo 627 de la Ley de Desahucio, *supra*, dispone lo siguiente:

Quando la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon o precio convenido en un contrato, no se admitirá al demandado otra prueba que la del recibo o cualquier otro documento en que conste haberse verificado el pago.

Las pruebas de ambas partes comprenderán los hechos fundamentales de la cuestión principal.

En tales casos podrá el tribunal, a modo de excepción y únicamente a solicitud de parte interesada, permitir la acumulación de una reclamación en cobro de dinero, fundamentada en la falta de pago del canon o precio en que se basa la reclamación de desahucio, con esta última en el mismo procedimiento judicial sobre desahucio, siguiendo el procedimiento señalado en la Ley de Procedimientos Legales Especiales para dicho recurso legal especial. De ninguna forma se interpretará la

acumulación o tramitación conjunta de ambas acciones en perjuicio o menoscabo de las garantías y términos establecidos en los Artículos 620 al 637 de la Ley de Procedimientos Legales Especiales, incluyendo las disposiciones relativas al lanzamiento del demandado. (Énfasis nuestro.) 32 LPRA sec. 2829.

III

Los apelantes exponen cuatro señalamientos de errores. En el primer señalamiento de error, los apelantes exponen que el foro apelado se equivocó al dictar sentencia sin haber adquirido jurisdicción sobre la materia, porque existe una orden de confiscación emitida por el Tribunal Federal, en la cual, el Gobierno de los Estados Unidos adquirió los derechos pertenecientes a la parte apelante en relación con el contrato de arrendamiento y subarrendamiento que está en controversia, lo que conlleva la nulidad de la sentencia apelada. En los demás señalamientos segundo, tercero y cuarto, exponen que el TPI incidió al emitir la sentencia apelada **sin haber adquirido jurisdicción sobre los apelantes**, al no notificar a la parte apelante de la sentencia y, al dictar sentencia por las alegaciones, cuando ya se había concedido un término hasta el 16 de julio de 2020 y por no celebrarse una vista en su fondo. Vamos a discutirlos conjuntamente.

Como arrendador, CCM suscribió un contrato de arrendamiento del local ubicado en el 65th Infantería Shopping Center a favor de Subway como arrendatario, otorgado el 24 de agosto de 1998. Subway pactó un contrato de subarrendamiento a favor de los apelantes, otorgado el 26 de agosto de 2015. CCM presentó una demanda de desahucio y cobro de cánones vencidos contra Subway y cualquier otra persona que se encontrara en la posesión y disfrute del local ubicado en el 65th Infantería Shopping Center, conforme a lo pactado en el contrato de arrendamiento otorgado con Subway.

Subway fue emplazado. Sin embargo, como ya hemos expuesto y según surge de los escritos de las partes, podemos concluir que CCM no emplazó personalmente, ni por edicto a los apelantes. En la Vista de Primera Comparecencia de Desahucio celebrada el 30 de octubre de

2019, compareció un abogado de forma especial, en representación del Sr. Peña y, sin someterse a la jurisdicción del TPI, expuso, en esencia, lo siguiente: que tenía información sobre un caso federal en donde Subway era parte y existía un subarrendamiento, y, además, que tenía una orden final del Tribunal Federal, la cual incluía la propiedad objeto de la demanda de desahucio y cobro de cánones de arrendamiento vencidos. CCM, por conducto de su representación legal, expuso en la vista lo siguiente: que la solicitud de emplazamiento mediante edicto sobre el Sr. Peña, era en cuanto a la acción de cobro de dinero que se continuaría en un futuro, y que luego de haber visto la orden de confiscación emitida por el Tribunal Federal, concluye que, esta no privaba de jurisdicción al TPI. Además, entregó una copia de la referida orden al TPI para que tomara conocimiento de ella. Subway no compareció a la vista y se le anotó la rebeldía. Finalmente, **en cuanto a la solicitud de emplazamientos por edicto a los apelantes que estaba pendiente, no se solicitó ni se dispuso remedio alguno.**

Posteriormente, se levantó la anotación de rebeldía contra Subway y se presentó por esta parte una *Moción en cumplimiento de orden* en la que expuso lo siguiente: el demandante ante el TPI le entregó un documento titulado "Lease Ledger" sobre las cuantías adeudadas hasta el mes de enero de 2020 y que existía un balance total de \$28,108.29 adeudado a CCM. Es decir, reconoció la existencia de un balance adeudado según reclamado en la demanda. CCM presentó, el 27 de marzo de 2020, una *Solicitud para que se dicte sentencia por las alegaciones y en cuanto a naturaleza de vista señalada*, en la cual expuso y solicitó lo siguiente: expuso que la Sra. Rodríguez nunca compareció al pleito, a pesar de haber sido debidamente emplazada; solicitó que el TPI tomara conocimiento de las admisiones realizadas por Subway Realty; solicitó que se le anotara la rebeldía a la Sra. Rodríguez por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta con el

Sr. Peña y; solicitó que se dictara Sentencia conforme a las alegaciones de la demanda.

Luego de otros trámites, incluyendo el haber concedido término a los apelantes hasta el 15 de julio de 2020 para que se expresaran en cuanto a la solicitud de sentencia de los apelados, el TPI optó por dictar la sentencia concediendo los remedios solicitados, desahucio y pago de los cánones adeudados, luego de hacer las siguientes expresiones:

La parte demandante y Subway Realty sostuvieron conversaciones y llegaron a un acuerdo en cuanto a la cantidad adeudada. La parte demandante solicitó entonces que se dictara sentencia por las alegaciones. Ordenando el desahucio y el pago de los cánones de arrendamiento adeudados. La parte demandada, Subway Realty, no se opuso a la solicitud de la demandante.

Si bien los codemandados Felix Peña Fernández, Magda Rodríguez y la Sociedad Legal de Gananciales no han comparecido al pleito desde la celebración de la vista en octubre de 2019, lo cierto es que el contrato de arrendamiento en virtud del cual se insta la present[e] causa de acción fue otorgado entre la parte demandante y Subway Realty (su antecesora), únicamente, por lo que estamos en posición de resolver.²¹

Resolvemos que, en cuanto a la acción de desahucio y el cobro de dinero, la sentencia es ejecutable solamente contra Subway, pues el contrato se firmó entre CMM y Subway. Además, el acuerdo de voluntades para someter el caso a los fines de que se dictara la sentencia ante el TPI fue entre CCM y Subway. Ese acuerdo para que se dictara sentencia por las alegaciones hace innecesaria la discusión del primer señalamiento de error. Sin embargo, advertimos que los apelantes no tienen legitimación en cuanto a ese señalamiento porque no fueron emplazados.

Asimismo, ante el hecho de que se otorgó un contrato de subarrendamiento entre Subway y los apelantes, resolvemos que, al no haberse emplazado a los apelantes, la sentencia no tiene efecto alguno contra estos, pues el TPI no adquirió jurisdicción sobre esas partes.

²¹ Véase Anejo 1 del *Escrito de apelación*, págs. 3-4.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se modifica la sentencia apelada para desestimar sin perjuicio la causa de acción contra los apelantes, y así modificada, se confirma.

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

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