

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

JUAN A. SANTIAGO HERNÁNDEZ,
SANDRA REYES DE SANTIAGO

Apelados

v.

DANIEL PÉREZ MARRERO
ILEANA RODRÍGUEZ MÉNDEZ

Apelantes

KLAN202100451

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

Caso Núm.:
SJ2020CV05387

Sobre:
Desahucio y
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Rivera Torres y la Jueza Santiago Calderón

Santiago Calderón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de agosto de 2021.

Comparece Daniel Pérez Marrero (señor Pérez Marrero o Apelante) e Ileana Rodríguez Méndez (señora Rodríguez Méndez) y solicitan nuestra intervención para que revoquemos la Sentencia dictada el 14 de abril de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI)¹. Mediante el referido dictamen, el foro apelado declaró Ha Lugar la Demanda de Desahucio y en Cobro de Dinero que presentó Juan A. Santiago Hernández (señor Santiago Hernández o Apelado) y Sandra Reyes de Santiago (señora Reyes) y le impuso a la parte apelante el pago de \$3,000.00 por concepto de los cánones de arrendamiento adeudados, más una penalidad de \$150.00.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se **DESESTIMA** el recurso presentado.

¹ La Sentencia fue notificada y archivada en autos el 16 de abril de 2021.

I.

El 1 de noviembre de 2018, las partes suscribieron un Contrato de Arrendamiento en el que acordaron el arrendamiento del apartamento situado en los altos de la propiedad localizada en la Urbanización Fairview, número 724 de la calle Martín Guiliz, en San Juan, Puerto Rico. Mediante dicho pacto, el señor Pérez Marrero y la señora Rodríguez Méndez se obligaron a pagar un canon de arrendamiento de \$600.00, pagaderos el 1 de cada mes por el término de un año. El contrato venció el 1 de octubre de 2019.

A partir del mes de junio de 2019, los Apelantes dejaron de hacer los pagos mensuales acordados. Después de intentar cobrar el pago de los cánones vencidos sin éxito, la parte apelada decidió presentar el 16 de octubre de 2020, una Demanda de Desahucio y Cobro de Dinero contra el señor Pérez Marrero y la señora Rodríguez Méndez.

Mediante su reclamo, los Apelados solicitaron el pago de los cánones adeudados desde junio hasta el mes de octubre, más el pago de las penalidades por atraso, para un total de \$3,050.00. Adujeron que la cantidad adeudada estaba vencida y era una líquida y exigible. Como parte de sus alegaciones, los Apelados también alegaron que le hicieron acercamientos a los Apelantes para llegar a un acuerdo transaccional, mediante el cual ellos estaban dispuestos a condonar la deuda a cambio de que éstos desalojaran la propiedad arrendada².

El 19 de febrero de 2021, los Apelantes presentaron su Contestación a Demanda y Reconvención en la que negaron la mayoría de las alegaciones. No obstante, como defensas afirmativas adujeron que la parte apelada “está impedida de actuar en contra de sus propios actos toda vez que estos violaron el contrato de

² Surge de la contestación de la demanda que los Apelantes desocuparon la propiedad el 27 de diciembre de 2020.

arrendamiento vigente al haber puesto en peligro la salud y la vida de los integrantes de la parte demandada”. Ello, en referencia a un incidente ocurrido el 1 de julio de 2020.

La parte apelante alegó que ese día, el señor Santiago Hernández apuñaló, de manera intencional, al señor Pérez Marrero en el área abdominal izquierda. Sostuvo que estos hechos ocurrieron mientras la hija menor de edad de los Apelantes se encontraba en la residencia alquilada. Por ello, alegaron que la parte apelada estaba impedida de presentar la acción de desahucio y cobro de dinero, pues infringieron el contrato al no mantener la posesión pacífica de la propiedad.

Además, levantaron como defensa afirmativa que la parte apelada estaba impedida de presentar la acción incoada, debido a que ésta recibió una compensación por la pérdida de los cánones de arrendamiento durante la pandemia por el Covid 19.

También, la parte apelante presentó una reconvencción por los hechos que ocurrieron el 1 de julio de 2020. En ésta, el señor Pérez Marrero alegó que el incidente en donde resultó herido le causó graves daños físicos y emocionales, sin que éstos fueran mitigados por los Apelados. Asimismo, sostuvo que su pareja, la señora Rodríguez Méndez, también sufrió daños emocionales de gran intensidad, por lo que solicitaron una indemnización por la cantidad de \$250,000.00.

El TPI llevó a cabo varias vistas procesales en busca de que las partes llegaran a un acuerdo, toda vez que el desahucio era académico. Sin embargo, el acuerdo no se logró. Así pues, la parte apelante solicitó la conversión del procedimiento sumario de cobro de dinero en uno ordinario para dirimir su reclamo en la Reconvencción. En la vista celebrada el 25 de febrero de 2021, el foro apelado determinó que no se adjudicaría la causa de acción por daños y perjuicios y señaló una vista para el 9 de abril de 2021. En

esa fecha, el tribunal primario reiteró su posición en cuanto a no atender la reclamación de la reconvencción de daños y perjuicios y de mantener el proceso sumario.

Desfilada la prueba, el 14 de abril de 2021, el TPI dictó Sentencia en la que declaró Ha Lugar la demanda en cobro de dinero por los cánones de arrendamiento adeudados. Además, le impuso a los Apelantes el pago de \$3,000.00, por las rentas impagas desde agosto hasta diciembre de 2020, más la penalidad establecida en el contrato por pago tardío de \$150.00, para un total de \$3,150.00.

Oportunamente, las partes presentaron sendas solicitudes de reconsideración. Cada una de las mociones fueron replicadas por los Apelantes y Apelados, respectivamente. Evaluadas los escritos, el 17 de mayo de 2021, el TPI declaró No Ha Lugar la Solicitud de Reconsideración de los Apelantes y reiteró la Sentencia dictada. Además, decretó Con Lugar el pago de honorarios de abogados solicitado por la parte apelada.

Inconforme con lo resuelto, el señor Pérez Marrero y la señora Rodríguez Méndez acudieron ante nosotros y señalaron los siguientes dos errores:

“ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA DE SAN JUAN, AL HABER DECLARADO HA LUGAR LA DEMANDA DE COBRO DE DINERO INSTADA, NO OBSTANTE QUE SE LA SENTENCIA EMITIDA Y DE LA PRUEBA PRESENTADA DURANTE LA VISTA EFECTUADA SE EVIDENCIÓ QUE LA PARTE APELADA VIOLÓ SUS OBLIGACIONES LEGALES AL HABER PUESTO EN PELIGRO LA SALUD Y LA VIDA DE LOS INTEGRANTES DE LA PARTE APELANTE”. [SIC].

“ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL AL HABER DESCARTADO LAS DEFENSAS AFIRMATIVAS LEVANTAS POR LA PARTE APELANTE PORQUE ALEGADAMENTE EL INCIDENTE OCURRIÓ FUERA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO”.

El 16 de julio de 2021, la parte apelada presentó su alegato en oposición. Así, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes resolvemos.

II.**A.**

Los tribunales estamos llamados a ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción³. Por ello, antes de entrar en los méritos de una controversia, es necesario que nos aseguremos que poseemos jurisdicción para actuar, ya que los asuntos jurisdiccionales son materia privilegiada y deben ser resueltos en primer lugar⁴.

El Tribunal Supremo define el concepto de “jurisdicción” como “el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos o controversias”⁵. Las cuestiones jurisdiccionales son privilegiadas, por lo que deben ser resueltas con preferencia⁶. Si el tribunal carece de jurisdicción, el único curso de acción posible es así declararlo, sin necesidad de discutir los méritos del recurso en cuestión⁷. De no hacerlo, la determinación sería nula, por lo que carecería de eficacia⁸.

B.

En lo pertinente a la controversia que nos ocupa, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que 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 detente⁹. Este procedimiento es regulado por el Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, cuyas normas determinan el curso a seguir en las acciones de desahucio¹⁰. En aquellos casos en que la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon o precio

³ *Lozada Sánchez et al. v. JCA*, 184 DPR 898, 994 (2012); *Constructora Estelar v. Aut. Edif. Púb.*, 183 DPR 1, 22 (2011); *S.L.G. Szendrey Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 882 (2007).

⁴ *Cruz Parrilla v. Dpto. Vivienda*, 184 DPR 393, 403 (2012); *García v. Hormigonera Mayagüezana*, 172 DPR 1, 7 (2007).

⁵ *SLG Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011); *Gearheart v. Haskell*, 87 DPR 57, 61 (1963).

⁶ *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 856 (2009).

⁷ *Íd.*

⁸ *Morán v. Martí*, 165 DPR 356, 364 (2005).

⁹ *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987).

¹⁰ 32 LPRA sec. 2821, *et seq.*

convenido en un contrato, el Artículo 628 del Código de Enjuiciamiento Civil expresamente dispone que no se admitirá otra prueba que la del recibo o cualquier otro documento en que conste haberse verificado el pago. Si la causa del desahucio es la falta de pago, el Tribunal de Primera Instancia podrá acumular la reclamación de cobro de dinero y adjudicarla dentro del procedimiento de desahucio¹¹.

Igualmente, el Código de Enjuiciamiento Civil reglamenta el procedimiento de apelación de un desahucio de manera especial¹². Específicamente, dispone de un término de cinco días, contado desde el archivo en autos de la notificación de la sentencia. Además, establece como requisito jurisdiccional, que no se admitirá un recurso de apelación si no se otorga una fianza¹³. En particular, dispone de la siguiente forma:

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 sentencia¹⁴.

Pertinente a la consignación de la referida fianza, el Código de Enjuiciamiento Civil promulga que:

En las apelaciones interpuestas en juicios establecidos por falta del pago del canon estipulado, **será deber del demandado consignar en la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia** el importe de todos y cada uno de los cánones de arrendamiento que vayan venciendo **u otorgar fianza, a satisfacción del tribunal, para responder del importe de todos y cada uno de dichos arrendamientos**¹⁵.

Así pues, en *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez* nuestro Tribunal Supremo señaló que este requisito:

... es jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio, aun si no se funda en falta de pago. *Blanes v. Valldejuli*, 73 DPR

¹¹ 32 LPRA sec. 2829.

¹² 32 LPRA secs. 2830-2835.

¹³ 32 LPRA secs. 2832.

¹⁴ *Id.*

¹⁵ (Énfasis suplido). 32 LPRA sec. 2835.

2, 5 (1952). 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 apelación¹⁶.

Se trata de un requisito jurisdiccional con el cual el apelante tiene que cumplir o, de otra forma, el Tribunal no tiene facultad en ley para intervenir¹⁷. El requisito de prestar fianza tiene carácter jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio, aun si no se fundare en falta de pago¹⁸.

Los requisitos que impone la ley para apelar en los casos de desahucio no hacen distinción entre si el trámite se llevó a cabo por la vía ordinaria o sumaria¹⁹. Nuestro Máximo Foro resolvió que procede la prestación de fianza para apelar una orden de desahucio aun en los casos en que se reconoce al demandado un crédito por mejoras realizadas a la propiedad en controversia²⁰.

De otra parte, es deber del Tribunal de Primera Instancia fijar la fianza en apelación. Esto quedó establecido con la aprobación de la Ley Núm. 378-2000, la cual enmendó el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, para disponer que sea ese tribunal y no el Tribunal de Apelaciones, quien determine la cuantía, pues es ante el foro primario que desfila la prueba necesaria para evaluar de forma más completa y precisa el posible daño que se busca cubrir²¹.

Según surge del Código de Enjuiciamiento Civil, el requisito de prestación de fianza no admite excepción más allá de la indigencia. Solo aquellos demandados cuya insolvencia económica ha sido reconocida por el tribunal están exentos de cumplir con

¹⁶ *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413–414 (2009).

¹⁷ Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2832; *González v. López*, 69 DPR 944 (1949); *López v. Corte*, 68 DPR 312 (1948).

¹⁸ *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, *supra*.

¹⁹ *Acosta v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 DPR 984, 997 (2012).

²⁰ *Íd.*

²¹ *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 12 (2016).

dicho requisito²². Esto, de conformidad con el interés del Estado en garantizar el acceso a los tribunales²³.

III.

Al examinar con detenimiento el expediente ante nuestra consideración, advertimos que ante la falta de cumplimiento del foro primario con el requisito jurídico de imponer la fianza en la sentencia, decretamos que carecemos de jurisdicción para intervenir en el recurso apelativo por ser uno prematuro. Procede, entonces, devolver el caso al Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, para que fije el monto de la fianza, según dispone el Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico²⁴.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, desestimamos el recurso de apelación presentado, a tenor con lo dispuesto en la Regla 83 (C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones²⁵, y se devuelven los autos para que el tribunal apelado proceda conforme a lo aquí intimado.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Cintrón Cintrón concurre sin opinión escrita.

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

²² *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, supra; *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 DPR 153, 158 (1990); *Molina v. C.R.U.V.*, 114 DPR 295, 297-298 (1983).

²³ *SLG Volmar-Mathieu*, supra, citando a *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, supra.

²⁴ 32 LPRA secs. 2832.

²⁵ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83 (C).