

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

NELSON VÉLEZ  
VALENTÍN  
Apelado

v.

MARGARITA GONZÁLEZ  
PÉREZ  
Apelante

KLAN202100697

Recurso de  
*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Ciales

Caso Núm.  
MT2020CV00026

Sobre:  
Desahucio en  
precario

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Rivera Marchand y el Juez Salgado Schwarz.

Rivera Marchand, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2021.

Comparece ante nosotros, la Sra. Margarita González Pérez (González Pérez o apelante) y solicita la revocación de una *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ciales (TPI) el 25 de agosto de 2021 y notificada el 1 de septiembre de 2021, en la cual declaró con lugar la demanda de epígrafe sobre desahucio y ordenó el desalojo de la apelante.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, procede la desestimación del recurso por falta de jurisdicción. Veamos.

**I.**

El señor Nelson Ortiz Valentín instó el pleito de epígrafe en la que expuso que la propiedad inmueble sita en la Carretera 648, Sector Mar Chiquita en el Municipio de Manatí, consta de dos pisos y la demandada ocupa la segunda planta. Expresó que, conforme un dictamen emitido por el TPI en el caso número C DI2012-0090<sup>1</sup>, el referido inmueble le pertenece y él ocupa la primera planta, en

<sup>1</sup> Véase Apéndice, págs. 13-15. *Resolución y orden* emitida el 22 de agosto de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Arecibo.

concepto de dueño. Presentó la causa de acción de epígrafe, luego de haber cursado una comunicación a González Pérez en la cual solicitó que desalojara la segunda planta. En la alternativa, le ofreció a la apelante, que continuara como inquilina, en la referida propiedad y pagara un canon por arrendamiento de \$900.00 mensuales. A pesar de realizar múltiples gestiones y reiterar lo anterior, la apelante no desalojó la propiedad y tampoco cumplió con el pago del canon en concepto de renta, según solicitado. Por ello, Vélez Valentín incoó la demanda de desahucio en precario en su contra y solicitó una suma para gastos, costas y honorarios de abogados.

Superadas las incidencias procesales de rigor, el TPI celebró una vista evidenciaría en la cual ambas partes, debidamente representadas, testificaron en apoyo a sus alegaciones y presentaron prueba documental. Evaluada la prueba admitida ante sí, el foro primario emitió la *Sentencia* recurrida y ordenó el desalojo inmediato de la apelante. Sin embargo, debemos destacar que, de una lectura del referido dictamen, no surge determinación alguna sobre la imposición de una fianza.

Inconforme con la decisión del TPI, González Pérez compareció mediante el presente recurso de apelación y solicita la revocación del dictamen.<sup>2</sup> Junto a su recurso presentó una *Solicitud de orden paralización de los procedimientos*. En atención a lo anterior, emitimos una *Resolución* en la cual denegamos la solicitud de

---

<sup>2</sup> En su recurso, la apelante formula los siguientes señalamientos:

PRIMER ERROR: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia en atender un procedimiento de desahucio de manera prematura y sin existir madurez y/o en atender o asumir jurisdicción o competencia en dicho caso ordenando el desahucio y lanzamiento de la parte apelante siendo dicha determinación un fracaso a la justicia, yendo en contra de la moral y el orden público.

SEGUNDO ERROR: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia en no admitir como Exhibit los documentos ofrecidos por la parte apelante : dos copias certificadas de los memorandos de derecho sometidos por las partes en el Tribunal de Arecibo para impugnar el testimonio de la parte apelada y plasmar para récord los planteamientos de falta de jurisdicción o intervención prematura (por existir controversias sustanciales sobre inmueble objeto de desahucio en otro foro ordinario) aun cuando dicho tribunal admitió para récord que leyó y evaluó dichos memorandos con anterioridad a la celebración de la vista.

paralización, ante la falta de cumplimiento con la Regla 79 (E) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA, Ap. XXII-B. A su vez, ordenamos a la apelante mostrar causa por la cual no procedía la desestimación del recurso al no prestar una fianza previa a la radicación de su recurso, o en la alternativa, por no acreditar una exención autorizada por el TPI. Al día siguiente, la apelante presentó una *Urgente moción en cumplimiento de orden* en la cual solicita que autoricemos a González Pérez litigar de forma *pauperis* y así eximirla del pago de la fianza requerida.

Hemos examinado el recurso apelativo, así como el escrito en cumplimiento de orden presentados por la apelante y optamos por prescindir de los términos, escritos o procedimiento ulteriores “con el propósito de lograr su más justo y eficiente despacho”. Regla 7(b)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones. 4 LPRA Ap. XXII-B; R. 7(b)(5). Resolvemos.

## II.

### A. El desahucio

El desahucio es el procedimiento especial que tiene el dueño de una finca, sus apoderados, los usufructuarios u otra persona con derecho a disfrutarla, para recuperar la posesión de un inmueble. *Administración de Vivienda Pública p/c de su agente administrador FPC Crespo Group v. Joanie Vega Martínez*, 200 DPR 235 (2018). El objetivo del desahucio es devolverle la posesión de hecho de un inmueble al dueño mediante el lanzamiento del arrendatario o precarista que detenta la propiedad sin pagar el canon correspondiente. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5 (2016). A su vez, el proceso correspondiente al desahucio sumario está reglamentado conforme lo dispuesto en los Artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838.

De otra parte y en lo que corresponde a la controversia ante nos, la persona perjudicada por una orden de desahucio, emitida

bajo el procedimiento sumario, podrá apelar la determinación dentro del término jurisdiccional de cinco días. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra; Art. 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831. Ahora bien, el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2832, establece que el recurso de apelación no se admitirá si la parte demandada no otorga fianza.<sup>3</sup>

A esos fines, el Tribunal Supremo ha resuelto que la prestación de la fianza en apelación es de carácter jurisdiccional requerido por ley. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408 (2009).

Por ello, el TPI debe fijar el monto de la fianza en la sentencia, o en su defecto, deberá consignar la exención del pago de esta, para que el término de apelación comience a transcurrir y, así, el dictamen pueda advenir final y firme. Es decir, le corresponde al foro sentenciador atender este proceso de carácter jurisdiccional en la sentencia final. De no consignar el monto de la fianza, o en su defecto, la exención de esta, se considera que el dictamen carece de finalidad, por lo que los términos jurisdiccionales no empiezan a transcurrir. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra.

### III.

En el presente caso el foro primario no estableció el monto de la fianza en la *Sentencia* recurrida, como tampoco consignó exención al pago de ésta a favor de la demandada. Añádase a ello, que de nuestro examen del expediente, no surge que la parte apelante, haya solicitado una corrección a la sentencia en cumplimiento del proceso de desahucio y la normativa aplicable. Por ello colegimos que, nos

---

<sup>3</sup> La disposición legal establece lo siguiente:

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).

encontramos ante un dictamen que no goza de la finalidad requerida debido a la ausencia de un elemento fundamental de índole jurisdiccional requerido por ley. Toda vez que el dictamen carece de finalidad, el término jurisdiccional de cinco días para apelar no ha iniciado.

Conforme la normativa antes expuesta, el referido término comienza a transcurrir una vez el TPI establezca y notifique la cuantía de la fianza o la exención de prestar fianza. En su consecuencia, corresponde declararnos sin jurisdicción y devolver el caso al foro primario para que corrija este defecto de carácter jurisdiccional para así salvaguardar el derecho de las partes para acudir en revisión ante esta Curia. Ante ello, nuestra intervención, en estos momentos, sobre el caso y la controversia de marras, resulta prematura.

Como se sabe, resulta prematuro un recurso cuando su presentación carece de eficacia y por ello no produce ningún efecto jurídico. Un recurso prematuro impide al Tribunal entrar a sus méritos por falta de jurisdicción. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 881 (2007); *Juliá et al. v. Epifanio Vidal, S.E.*, 153 DPR 357 (2001). Una vez esta Curia determina que no ostenta jurisdicción procede la desestimación del caso. Véase Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, supra, así como la Regla 10.8 (c) de las Regla de Procedimiento Civil. 32 LPRA Ap. V., R. 10.8 (c).

Habida cuenta que el foro de instancia ha omitido de su dictamen el monto de la fianza, o en su defecto, una determinación en la cual haya eximido a la apelante del pago de ésta, nos encontramos ante una sentencia que no es susceptible de apelación en esta etapa de los procedimientos, impidiendo así nuestra jurisdicción para atender el recurso según presentado.

**IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, desestimamos el presente recurso por falta de jurisdicción al haberse presentado de forma prematura, denegamos la *Urgente moción en cumplimiento de orden* presentada por la apelante y devolvemos el caso al foro primario para que proceda conforme lo aquí resuelto.

Ordenamos a la Secretaria del Tribunal de Apelaciones que proceda al desglose de los apéndices, cumpliendo las disposiciones del Reglamento de este Tribunal.

**Notifiquese inmediatamente.**

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