

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

FRATERFOOD SERVICE,  
INC.  
Apelante

v.

FIDEICOMISO  
HISPAMER  
Apelado

KLAN202100786

Recurso de  
*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Bayamón

Caso Núm.  
GB2020CV00480

Sobre:  
Sentencia  
Declaratoria

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 9 de noviembre de 2021.

Comparece ante nosotros, Fraterfood Service, Inc. (Fraterfood o apelante) y solicita la revocación de una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI o foro primario) el 1 de septiembre de 2021 y notificada el 2 de septiembre de 2021. Mediante el dictamen recurrido, el TPI declaró ha lugar una solicitud de sentencia sumaria, presentada por el Fideicomiso Hispamer (Fideicomiso o apelado), y en su consecuencia, ordenó el pago de lo adeudado en concepto de cánones de arrendamiento, entre otros, y el desahucio del apelante, sus empleados y cualquier otra persona que ocupara el lugar donde opera el negocio bajo los nombres de Tierra del Fuego, Burritos y/o Fueguito.

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

**I.**

Fraterfood incoó el pleito de epígrafe contra el Fideicomiso quien, según las alegaciones, figura como dueño del Centro Comercial, conocido como Plaza Guaynabo, sito en la Avenida

Francisco Carvajal, del Municipio de Guaynabo. Expuso que las partes suscribieron un contrato de arrendamiento, en el cual pactaron la vigencia del arrendamiento, la renta básica y la adicional, así como la cuota de mantenimiento, entre otros.<sup>1</sup> Planteó que debido a los eventos ocurridos después del Huracán María y la pandemia, las circunstancias económicas y comerciales fueron distintas de aquellas que existían a la fecha de suscribir el contrato de arrendamiento. Ante ello, admitió que, desde el 15 de marzo de 2020, Fraterfood no ha podido pagar a Fideicomiso el canon de arrendamiento, entre otros costos pactados. Asimismo, informó que el Fideicomiso le ha requerido ponerse al día en el pago de lo adeudado bajo el apercibimiento que ante incumplimiento procedería a gestionar una orden judicial de desahucio.<sup>2</sup> Presentó la causa de acción de epígrafe, con el fin de que el Tribunal emitiera una orden de cese y desista prohibiéndole a Fideicomiso a presentar una acción de desahucio. Además, solicitó que se dictara una sentencia declaratoria decretando un remedio en equidad para suspender o modificar el contrato de arrendamiento.

Por su parte, el demandado acreditó su alegación responsiva y a su vez incoó una reconvención. En ésta expresó que, Fraterfood incumplió los términos y condiciones del contrato de arrendamiento y adeuda \$101,202.00 por concepto de renta fija mensual, gastos mensuales, renta porcentual, cargos por pagos tardíos, intereses, entre otras partidas, más costas y honorarios. Por ello, mediante una acción en cobro de dinero solicitó el pago de la referida deuda y el desahucio de Fraterfood del establecimiento arrendado. El demandante acreditó su *Contestación a Reconvención* y mediante una *Réplica* el Fideicomiso reiteró su solicitud de desahucio y cobro de dinero.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Véase Apéndice págs. 1-13.

<sup>2</sup> Íd. pág. 5; Alegaciones 26 y 27.

<sup>3</sup> Véase Apéndice págs. 52-58.

Superados los procesos iniciales del litigio y tras la celebración de la Conferencia con Antelación del Juicio,<sup>4</sup> el Fideicomiso presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria* en la cual solicitó la desestimación de la demanda instada en su contra, y a su vez, que el TPI declarara con lugar la reconvención para así emitir una sentencia de desahucio y cobro de dinero a su favor.<sup>5</sup> El demandante se opuso.<sup>6</sup> Evaluados los escritos de las partes, junto a los anejos, así como la prueba estipulada en el *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio* suscrito por los representantes legales de las partes, el TPI emitió la sentencia recurrida y ordenó el desalojo de Fraterfood. En su dictamen, destacó que su determinación era de conformidad con la Ley de Desahucio, según enmendada, 32 LPRA 2821, *et seq.*

Inconforme con el proceder del foro primario, Fraterfood acude ante esta Curia, mediante *Recurso de Apelación* presentado el 1 de octubre de 2021. Al entender sobre el expediente ante nos, emitimos una orden para que el apelante mostrara causa por la cual no deberíamos ordenar la desestimación del recurso ante el presunto incumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2832; *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5 (2016) y *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408 (2009).

En cumplimiento, Fraterfood compareció mediante *Moción en Cumplimiento de Orden de Mostrar Causa*. En apretada síntesis, arguyó que la Ley de Desahucio, *supra*, no aplicaba a su caso, toda vez que, en éste solicitó una sentencia declaratoria, una orden de cese y desista para prohibirle a Fideicomiso proceder con una acción de desahucio en su contra, y que se ordenara la modificación del contrato de arrendamiento como un remedio en equidad. Informó

---

<sup>4</sup> Íd. págs. 94-96.

<sup>5</sup> Íd. págs. 105-119.

<sup>6</sup> Íd. págs. 121-148.

que ofreció consignar 50% de los cánones de arrendamiento adeudados y otros pagos mensuales, de buena fe. En reacción a lo anterior, el Fideicomiso, el 1 de noviembre de 2021, instó una *Moción en Cumplimiento y Solicitando Desestimación Del Recurso Por Falta de Jurisdicción*. En esencia, expuso su posición sobre la aplicabilidad de la Ley de Desahucio, *supra*, en este caso y controversia entre las partes. Además, elaboró sobre la obligatoriedad del pago de una fianza, como un asunto de índole jurisdiccional, en una acción de desahucio instada por la vía de una reconvencción y de forma ordinaria. Destacó que el apelante no ha cumplido con el pago de las rentas adeudadas, luego de que consignara los cánones de arrendamiento correspondientes a julio y agosto de 2021, por lo que a su entender el apelante incumplió lo establecido en el Artículo 634 de la Ley de Desahucio, *supra*.

Con el beneficio de los escritos de las partes, procedemos a resolver.

## 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.

En lo que corresponde a la controversia ante nos, la persona perjudicada por una orden de desahucio 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 afectada por la orden de desahucio, no otorga fianza.<sup>7</sup> Dicha disposición especial no hace distinción alguna con relación al tipo de procedimiento de desahucio, ya sea ordinario o sumario, como tampoco hace distinción en cuanto a las partes o la etapa procesal en que se encuentre el procedimiento judicial. Como se sabe, el término de treinta días fue rebajado mediante la Ley Núm. 86 de 5 de junio de 2011 con el propósito de agilizar los procedimientos de desahucio.

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, la parte afectada por el dictamen, 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

---

<sup>7</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).

términos jurisdiccionales no empiezan a transcurrir. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra.

Por último, debemos destacar que el Artículo 234 del citado estatuto, dispone lo siguiente:

2835. Consignación de o fianza por cánones en apelación

En las apelaciones interpuestas en juicios establecidos por falta del pago de 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. (citas omitidas)

**III.**

En el caso que nos ocupa, el apelante interesa la revocación de una *Sentencia* emitida, en la cual, el foro primario adjudicó, una causa de acción de cobro de dinero y desahucio, instada por la vía de una reconvencción. Del propio dictamen recurrido, surge que el TPI dispuso de la controversia conforme autoriza la Ley de Desahucio, *supra*, por lo que, no albergamos duda que nos encontramos ante un proceso establecido mediante una disposición especial que rige sobre el presente caso y controversia. Siendo así, nos corresponde auscultar, como un asunto de umbral, nuestra propia jurisdicción, para entretener los señalamientos de error traídos por el apelante, quien interesa la revocación del dictamen, mediante el cual el foro primario ordenó su desalojo del lugar arrendado. Como se sabe, el Tribunal Supremo ha sido enfático en que los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción y que no poseen discreción para asumirla donde no la tienen. Por ello, es norma reiterada que las cuestiones de jurisdicción son de índole privilegiada y deben ser resueltas con preferencia. *Allied Management Group, Inc. v. Oriental Bank*, 204 DPR 374, 385 (2020); *JMG Investment, Inc. v. ELA*, 203 DPR 708, 714 (2019).

Con ello en mente, y tras examinar la totalidad del recurso ante nuestra consideración estamos obligados a desestimar el

mismo, según presentado. Al revisar detenidamente el dictamen recurrido, no surge que el foro primario haya incluido referencia alguna sobre la imposición de una fianza de carácter jurisdiccional. Añádase a ello que, tampoco surge que el TPI haya requerido al demandado consignar el importe de cada uno de los cánones de arrendamiento que vencieran pendiente la apelación, conforme exige el Artículo 234 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*.

Según la normativa antes expuesta, el procedimiento de desahucio recogido en esta ley especial establece el término jurisdiccional de cinco días para la revisión judicial, el cual no distingue entre un proceso sumario u ordinario. Además, el referido término comienza a transcurrir una vez el TPI establezca y notifique la cuantía de la fianza. El estatuto dispone que será deber de la parte afectada por la orden de desahucio, por falta de pago de cánones de arrendamiento, consignar el importe de todos los cánones que vayan venciendo u otorgar fianza, a satisfacción del tribunal, para responder del importe de todos y cada uno de dichos arrendamientos. Véase Art. 634 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*. Al examinar el dictamen recurrido nos resulta evidente que no surge referencia alguna a los requerimientos de índole jurisdiccional antes expuestos.

De otra parte, según los escritos presentados por las partes, Fraterfood consignó una cantidad adeudada, en la Secretaría del TPI. Sin embargo, del expediente se desprende, que, a petición de dicha parte, el tribunal autorizó que los pagos se hicieran de forma directa al Fideicomiso y que a su vez el demandante tendría que informar al tribunal sobre cada pago realizado mediante moción.<sup>8</sup> El Fideicomiso puntualizó que, a pesar de lo anterior, el reconvenido aquí apelante, no consignó pago alguno con posterioridad a agosto de 2021. Lo antes ciertamente no surge de la sentencia impugnada,

---

<sup>8</sup> Véase Apéndice pág. 152.

toda vez que el dictamen guarda silencio sobre la imposición de fianza y/o la consignación de cánones de arrendamiento vencidos. Lo antes necesariamente resalta que nos encontramos ante un dictamen que no contempla lo requerido por la Ley de Desahucio, *supra*, de índole jurisdiccional, para atribuirle finalidad.

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, para revisar los méritos del dictamen recurrido, en esta etapa de los procedimientos, resulta prematura. Un recurso se considera prematuro 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). Ante ello, solo procede la inmediata desestimación del recurso apelativo. *Allied Management Group, Inc. v. Oriental Bank*, *supra*; Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

#### IV.

Por todo lo antes, desestimamos el *Recurso de Apelación* por falta de jurisdicción, devolvemos el caso al foro primario para que proceda conforme lo aquí resuelto y ordenamos a la Secretaria del Tribunal de Apelaciones que proceda al desglose de los apéndices, cumpliendo las disposiciones del Reglamento de este Tribunal.

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