

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

WILMA MALDONADO
RIVERA

Apelada

v.

MILLIE MALDONADO
PÉREZ Y ELVIN PÉREZ
VARGAS

Apelantes

KLAN202100997

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Sobre:
Desahucio

Caso Número:
BY2021CV03693

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

Domínguez Irizarry, jueza ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 8 de diciembre de 2021.

Los apelantes, señora Millie Maldonado Pérez y el señor Elvin Pérez Vargas, comparecen ante nos para que dejemos sin efecto la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 29 de noviembre de 2021 y notificada el 30 de noviembre de 2021. Mediante la misma, el foro *a quo* declaró *Ha Lugar* una demanda de desahucio promovida en contra de los apelantes por la señora Wilma Maldonado Rivera (apelada). En consecuencia, se ordenó el inmediato desalojo del inmueble en disputa.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se desestima el presente recurso por falta de jurisdicción.

I

El 14 de septiembre de 2021, la apelada presentó la demanda de epígrafe. El 29 de noviembre de 2021, se celebró la correspondiente vista, ello a tenor con las disposiciones aplicables al mecanismo solicitado. Como resultado, el 30 de noviembre del año en curso, el Tribunal de Primera Instancia notificó la sentencia

que nos ocupa. En virtud de la misma, resolvió que, de conformidad con la prueba, los apelantes continuaban ocupando el inmueble propiedad de la apelada, a pesar de que esta les había solicitado su desalojo, toda vez el vencimiento del contrato de arrendamiento entre ellos pactado. Así, determinó que, dado a que la acción de desahucio es una de carácter posesorio, procedía que los apelantes desalojaran la residencia. De este modo, declaró *Ha Lugar* la demanda de epígrafe. De la sentencia correspondiente no surge que la sala de origen haya fijado el monto de la fianza requerida para legitimar el trámite en alzada de su determinación.

Inconforme con el pronunciamiento antes aludido, el 6 de diciembre de 2021, los apelantes comparecieron ante nos mediante el recurso de apelación que nos ocupa. Procedemos a expresarnos.

II

A

La acción de *desahucio* es un procedimiento especial de carácter sumario y restitutorio de la posesión de un bien inmueble, en virtud del cual se provee para el lanzamiento de quien la detenta ilegalmente. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 228 (2018); *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5 (2016); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 1818 DPR 733 (1987). A tal efecto, el Artículo 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, reza como sigue:

Tienen acción para promover el juicio de desahucio los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes.

32 LPRA sec. 2821.

Por su parte, el Artículo 621 del Código de Enjuiciamiento Civil expresa que:

[p]rocederá el desahucio contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, los administradores, encargados, porteros o guardas puestos por el propietario de sus fincas, y cualquier otra persona que detente la posesión material o disfrute precariamente, sin pagar canon o merced alguna.

31 LPRA sec. 2822.

La acción de desahucio no dirime titularidad, sino quién tiene mejor derecho a poseer. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, supra; *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318 (1971).

En lo aquí pertinente, la persona perjudicada por una orden de desahucio podrá apelar la determinación de que trate dentro del término jurisdiccional de cinco días. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieum*, supra. Ahora bien, en todo caso de desahucio el demandado está obligado a prestar una fianza como requisito *sine qua non* para presentar un recurso de apelación respecto a la sentencia emitida en su contra. Artículo 630, Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2832; *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408 (2009). Esta exigencia tiene un propósito dual: mientras sirve a manera de garantía por los pagos adeudados, ello de ser tal el hecho que motivó la presentación de la demanda pertinente, también cubre los daños que pudieran resultar al sustraer la propiedad en disputa del tráfico jurídico mientras se dilucida la gestión apelativa. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, supra. En específico, la referida disposición lee como sigue:

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.)

32 LPRA sec. 2832.

La interpretación doctrinal del antedicho precepto reconoce que el requisito aquí en cuestión es uno de carácter jurisdiccional en todo tipo de desahucio, aún si la acción no se fundare en falta de pago. Siendo así, su inobservancia tiene el efecto inmediato de privar al tribunal revisor de autoridad para entender sobre el

asunto. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, supra; *Blanes v. Valdejulli*, 73 DPR 2 (1952); *González v. López*, 69 DPR 944 (1949). Por igual, la fianza de la que trate y, en su caso, la correspondiente consignación, tienen que presentarse dentro del término de cinco días dispuesto para apelar. 32 LPRA sec. 2831. No obstante lo anterior, en los casos en que la insolvencia económica del demandado haya quedado establecida por un tribunal competente, este está exento de cumplir con el pago de la fianza. Lo anterior obedece a la premisa cardinal de garantizar el acceso a la maquinaria judicial de los litigantes indigentes. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, supra; *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 DPR 153 (1990).

B

Por su parte, conforme dicta nuestro estado de derecho, los tribunales de justicia deben ser celosos guardianes de su jurisdicción, estando obligados a considerar tal asunto aún en defecto de señalamiento del mismo. *Mun. De San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652 (2014); *Moreno González v. Coop. Ahorro Añasco*, 177 DPR 854 (2010); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873 (2007). Las cuestiones relativas a la jurisdicción son de carácter privilegiado y las mismas deben resolverse con preferencia a cualesquiera otras. *JMG Investment, Inc. v. ELA*, 203 DPR 708 (2019); *Torres Alvarado v. Madera Atilas*, 202 DPR 495 (2019); *Ríos Martínez, Com. Alt. PNP v. CLE*, 196 DPR 289 (2016). La falta de jurisdicción no es susceptible de ser subsanada y, ante lo determinante de este aspecto, los tribunales pueden considerarlo, incluso, *motu proprio*. *Mun. De San Sebastián v. QMC Telecom*, supra; *García v. Hormigonera Mayagüezana*, 172 DPR 1 (2007).

Atinente al asunto que atendemos, la doctrina establece que un recurso apelativo prematuro adolece del grave e insubsanable defecto de falta de jurisdicción del tribunal al que se recurre. *Juliá*,

et als v. Epifanio Vidal, S.E., 153 DPR 357 (2001); *Pérez v. C.R. Jiménez Inc.*, 148 DPR 153 (1999). Un recurso en alzada que se presenta antes de tiempo no produce efecto jurídico alguno, por lo que no puede atenderse en sus méritos. De igual forma, el tribunal intermedio está impedido de conservarlo con el propósito de reactivarlo posteriormente mediante una moción informativa. En consecuencia, el mismo tiene que ser nuevamente presentado. *Juliá Padró et al. v. Epifanio Vidal, S.E.*, *supra*.

III

En la presente causa, hemos advertido que, en la sentencia de desahucio cuya revisión se pretende ante nos, el Tribunal de Primera Instancia no fijó el monto correspondiente por concepto de la fianza de apelación exigida para validar el trámite en alzada correspondiente, tal cual expresamente lo dispone el Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*. Esta omisión redundó en que no se cumpliera con el referido requisito, hecho que, a tenor con la norma antes esbozada, suprime nuestra autoridad para intervenir en el caso. Siendo así, hasta tanto el tribunal sentenciador exprese en su dictamen la cantidad correspondiente por razón de la fianza en apelación en disputa, y la misma sea satisfecha, o, hasta que se haga constar que los apelantes están exentos de dicha obligación por operar la excepción que al respecto reconoce el estado de derecho, estamos impedidos de ejercer nuestras funciones de revisión.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se desestima el presente recurso de apelación por falta de jurisdicción.

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

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