

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

MIGUEL ÁNGEL
CONCEPCIÓN VEGA
Recurrido

v.

JOSÉ FONTANEZ
MULLER
Peticionario

KLAN202200047

Recurso de
Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Caguas

Caso Núm.
E PE2016-0251

Sobre:
Desahucio

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 17 de marzo de 2022.

Comparece como parte peticionaria José Fontánez Muller mediante un recurso de apelación acompañado de una moción en auxilio de jurisdicción. Nos solicita la revocación de una *Orden*¹ emitida el 19 de enero de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (TPI o foro primario) en la cual, y en atención a una moción urgente presentada por la parte peticionaria, se negó a paralizar el lanzamiento objeto de este caso.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, expedimos el auto de *certiorari* y ordenamos al foro primario notificar correctamente la *Orden de Lanzamiento* en cuestión de conformidad con el Artículo 632 de la Ley de Procedimientos Legales Especiales, Ley Núm. 129-2007, 32 LPRA sec. 2836. Nos explicamos.

I.

En el presente caso, el 18 de octubre de 2016, Miguel Ángel Concepción Vega (parte recurrida) incoó un pleito sobre desahucio en contra de la parte peticionaria. Posteriormente, la parte recurrida

¹ Apéndice, págs. 156-157.

presentó un escrito intitulado *Réplica a Mociones No Notificadas Solicitud de Sentencia Sumaria* mediante el cual, entre otros, imploró al TPI resolver sumariamente el caso ante su consideración.² En respuesta, el 13 de julio de 2017, la parte peticionaria se opuso³ por entender que existe un conflicto de título sobre el inmueble localizado en la Carr. Núm. 1, Km. 30 Hm. 1, Barrio La Barra del Sector Los Apóstoles, Calle Integridad, Parcela 26 D, en el municipio de Caguas, Puerto Rico. A su entender lo antes representaba una controversia medular que a esa fecha impedía la solución sumaria de la causa de acción según presentada.

Evaluada las mociones ante su consideración, el 17 de agosto de 2017, el TPI declaró Ha Lugar el petitorio por entender que la peticionaria ostentaba la posesión del referido inmueble en total precario y sin un título. En su consecuencia, dictó una *Sentencia Sumaria*⁴ mediante la cual ordenó a la parte peticionaria desalojar la propiedad.

En desacuerdo, la peticionaria presentó una solicitud de reconsideración,⁵ y el 7 de marzo de 2019, el foro primario emitió una *Resolución*⁶ en la cual denegó la misma, ordenó su lanzamiento y le impuso a dicha parte \$3,000.00 de fianza en apelación. En igual fecha, el TPI emitió una *Orden de Lanzamiento*⁷ dirigida al Alguacil Regional para desalojar la parte peticionaria o cualquier otra persona que se encontrara en el referido inmueble.

Así las cosas, el 4 de abril de 2019, la parte peticionaria solicitó al foro primario la exención del pago de la fianza o en su lugar se impusiera una fianza nominal por razón de insolvencia e indigencia. Lo anterior, tras el fallecimiento de José Fontanez Muller y ante la situación económica de su familia compuesta por la viuda

² Apéndice, págs. 31-39.

³ Apéndice, págs. 64-67.

⁴ Apéndice, págs. 80-88.

⁵ Apéndice, págs. 89-95.

⁶ Apéndice, pág. 123.

⁷ Apéndice, pág. 124.

y sus hijos menores a su cargo.⁸ En respuesta a ello, el 5 de abril de 2019, el foro primario declaró “con lugar” la solicitud y modificó la fianza a \$200.00.⁹

Pendiente lo anterior y tras la parte peticionaria advenir en conocimiento del fallecimiento de Miguel Ángel Concepción Vega, presentó diversas mociones en aras de que el foro primario dejara sin efecto la orden de lanzamiento por falta de legitimación activa. Ante la negativa del TPI a dejar sin efecto el lanzamiento, el 18 de enero de 2022, la parte peticionaria presentó una *Urgentísima Moción para que se Paralice el Lanzamiento y se Celebre Vista para Atender los Asuntos Medulares Pendientes en el Presente Caso y No Resueltos en sus Méritos*. En ella, la parte peticionaria expuso que: el lanzamiento está pautado para el 20 de enero de 2022; recién advino en conocimiento de que Miguel Ángel Concepción Vega falleció el 10 diciembre de 2017; la parte peticionaria no ha ejercido su derecho a apelar; y la propiedad objeto del caso es la única residencia de unos menores de edad. En atención a la urgente moción de la parte peticionaria, el foro primario mediante *Orden*¹⁰ notificada el 19 de enero de 2022 denegó la paralización del lanzamiento.

Inconforme, en igual fecha, la parte peticionaria acudió ante esta Curia mediante un recurso de apelación acompañado de una moción en auxilio de jurisdicción. En su recurso, levantó los siguientes errores:

La Sentencia consiste en un error de derecho por tanto las controversias contenidas en la acción civil de desahucio sumario no pueden ser resueltas en el presente pleito. La normativa jurídica impide que las alegaciones expuestas en la sentencia sumaria puedan ser resueltas en el presente pleito. Tanto de la ley como

⁸ Apéndice, pág. 125, alegación núm. 2 y citamos: “Desde el 29 de agosto de 2017 se informó al Tribunal que la parte demandada había fallecido, que le sobrevivían tres hijos menores de edad, y que se solicitaba que la situación fuera referida al Procurador de Familia para la protección de los mismos. Al presente los menores están siendo representados por su Madre Marisol Cardona Núñez, quien a raíz del asesinato de su esposo José Fontáñez Muller quedó desamparada e indigente.”

⁹ Apéndice, pág. 133.

¹⁰ Apéndice, págs. 156-157.

de la jurisprudencia mandatoria e interpretativa está resuelto que estas controversias no pueden ser resueltas ni mediante el proceso de desahucio, ni mediante el instrumento procesal de la sentencia sumaria.

Erró el Honorable Tribunal al no [sic] la Sentencia no tomó en cuenta la moción presentada en oposición a la sentencia sumaria titulada urgente oposición a sentencia sumaria y moción de desestimación.

Erró el Honorable [sic] la sentencia no resuelve el caso en su totalidad, dejando fuera la reconvenición la cual nunca fue contestada en sus méritos por la parte demandante.

Erró el Honorable Tribunal al no [sic] la sentencia no incluye determinación de fianza en apelación, ello incide en que lesiona el debido proceso de ley del demandado reconveniente.

Erró el Honorable Tribunal al no designar defensor judicial para los menores miembros de la sucesión del demandado.

Erró el Honorable Tribunal al no desestimar la causa de acción ante el fallecimiento del demandante situación que nunca fue notificada al Tribunal constituyendo tal acción en fraude al Tribunal.

El 20 de enero de 2022 emitimos una *Resolución* ordenando la paralización de los procedimientos. Allí también, acogimos el recurso de epígrafe como un *certiorari* por cuanto habremos de revisar una *Orden* post sentencia. Finalmente, concedimos un término a la parte peticionaria para presentar el apéndice del recurso luego del cual la parte recurrida habría de exponer su posición en torno a los méritos del mismo. Mediante la *Resolución* de 16 de febrero de 2022 dimos por cumplido lo requerido a la parte peticionaria. Ahora bien, transcurrido mayor término sin que la parte recurrida acredite haber cumplido con lo ordenado, resolvemos sin el beneficio de su comparecencia.

II.

A. *Certiorari*

El recurso de *certiorari* es un auto procesal extraordinario por el cual un peticionario solicita a un tribunal de mayor jerarquía que revise y corrija las determinaciones de un tribunal inferior. 800

Ponce de León v. AIG, 205 DPR 163, 174 (2020). A diferencia del recurso de apelación, el tribunal revisor tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional. *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 372 (2020).

Como se sabe, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, regula los procesos de revisión de resoluciones u órdenes interlocutorias que emite el foro primario. *Caribbean Orthopedics Products of Puerto Rico, LLC v. Medshape, Inc.*, 2021 TSPR 124, resuelto el 19 de agosto de 2021. Sin embargo, la antes citada Regla 52.1 no incluye de forma expresa las resoluciones u órdenes post sentencia. Ante ello, los recursos que pretendan la revisión de resoluciones u órdenes post sentencia habrán de evaluarse bajo los parámetros que establece la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones para la expedición de un *certiorari*. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40; *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 339 (2012).

Cabe destacar que, el examen que hace este Tribunal previo a expedir un *certiorari* no se da en el vacío ni en ausencia de otros parámetros. *800 Ponce de León v. AIG*, supra. Véase, además, *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 711 (2019). A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, supra, señala los criterios que debemos tomar en consideración al evaluar si expedir un auto de *certiorari*. La citada Regla dispone:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

El foro apelativo debe ejercer su facultad revisora solamente en aquellos casos en los cuales se demuestre que el dictamen emitido por el foro de instancia es arbitrario o constituye un exceso de discreción. *800 Ponce de León v. AIG*, supra.

B. Desahucio

Como se sabe, 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. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 228, 240 (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, 9 (2016). A su vez, el proceso correspondiente al desahucio sumario está reglamentado conforme a lo dispuesto en los Artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838. *Íd.*

En lo que corresponde a la controversia ante nos, el Artículo 632 de la Ley de Procedimientos Legales Especiales, *supra*, exige se notifique y esté presente el Departamento de la Familia cuando la familia contra la cual procede el desahucio haya sido declarada insolvente por el Tribunal. A esos efectos dispone:

La sentencia que declare con lugar la demanda de desahucio ordenará el lanzamiento del demandado, desde que dicha sentencia sea final y firme. Dicho mandamiento será expedido por la Secretaría del Tribunal a solicitud de la parte, desde que la sentencia sea final y firme. **En aquellos casos en que el tribunal haya determinado la insolvencia económica de la familia contra la cual procede el desahucio, se notificará con copia de la sentencia, inmediatamente, a los Secretarios de los Departamentos de la Familia y de la Vivienda, para que estas agencias continúen brindando sus servicios a la familia afectada.** En estos casos, el

término para el lanzamiento será de veinte (20) días improrrogables, los cuales empezarán a contarse a partir de la fecha de dicha notificación.

No podrá verificarse el lanzamiento de ninguna familia de probada insolvencia económica, a menos que esté presente al momento de efectuarse el mismo, un funcionario del Departamento de la Familia y del Departamento de la Vivienda, designado por el Secretario de dicho Departamento, respectivamente, quien velará por la seguridad física y emocional de la familia desahuciada. El Alguacil del Tribunal coordinará la comparecencia de dicho funcionario con la oficina más cercana de la agencia al lugar donde se realice el desahucio.

En aquellos casos en que el arrendamiento de las viviendas sea subsidiado bajo los diferentes programas que administra el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, o cualquiera de sus dependencias, se tendrá que cumplir con los reglamentos aplicables que regulan el proceso de desahucio.

III.

La parte peticionaria de epígrafe levanta seis errores en el recurso de epígrafe a través de los cuales pretende revisar unas determinaciones del foro primario que advinieron finales y firmes y sobre las cuales carecemos de jurisdicción. Particularmente, la parte peticionaria interesa que revisemos la *Sentencia Sumaria* que dictó el foro primario el 17 de agosto de 2017, notificada el 28 de agosto del mismo año; y las resoluciones emitidas el 2 y 5 de abril de 2019.¹¹ Nos resulta evidente que ha transcurrido el término jurisdiccional para solicitar la revisión judicial sobre los referidos dictámenes, emitidos en un caso de desahucio incoado y resuelto por la vía sumaria¹² por lo que no corresponde nuestra intervención sobre lo planteado en este recurso a esos fines. Como es sabido, los tribunales tenemos el deber de proteger nuestra jurisdicción, pues, la falta de jurisdicción es un defecto que no puede ser subsanado. *Lozada Sánchez v. E.L.A.*, 184 DPR 898, 894 (2012).

No obstante, lo anterior, nos encontramos ante una *Orden de Lanzamiento* de la parte peticionaria integrada por la viuda de José

¹¹ Véase, Recurso de Apelación Civil, pág. 2.

¹² Véase Apéndice, pág. 80.

Fontáñez Muller y sus hijos presuntamente menores de edad, cuya indigencia el foro primario estableció desde el 5 de abril de 2019. En tal caso y según la normativa previamente discutida, el Departamento de la Familia y el Departamento de la Vivienda debieron ser notificados del lanzamiento (tanto de la orden correctamente emitida el 7 de marzo de 2019, así como de la orden recurrida) a fin de que dichas agencias cumplan su deber establecido en ley en aras de velar por la seguridad física y emocional brindando así sus servicios a la familia afectada, tal como lo dispone el Artículo 632 de la Ley de Procedimientos Legales Especiales, *supra*.

Por los fundamentos expuestos, expedimos el auto de *certiorari* a los únicos fines de ordenar al foro *a quo* notificar al Departamento de la Familia y al Departamento de la Vivienda la nueva fecha de la orden de lanzamiento y dé cumplimiento al Artículo 632 de la Ley de Procedimientos Legales Especiales, *supra*.

IV.

Por los fundamentos expuestos, expedimos el auto de *certiorari* y devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia a los fines de que el foro primario cumpla con el Artículo 632 de la Ley de Procedimientos Legales Especiales, *supra*. Por ello, dejamos sin efecto nuestra orden de paralización emitida el 20 de enero de 2022 y devolvemos el caso ante el foro primario para la continuación de los procedimientos de rigor, conforme lo aquí resuelto.

Notifíquese 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