

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

HACIENDA TULIPANES,  
INC.

APELADO

V.

CRIADEROS LA GLORIA,  
INC.

APELANTE

KLAN202200236

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Caguas

CIVIL NÚM.:  
CG2020CV00535  
SALA: 705

SOBRE:  
DESAHUCIO POR  
FALTA DE PAGO

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

Salgado Schwarz, Carlos G., Juez Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de abril de 2022.

Comparece Criadero La Gloria, Inc. (parte apelante), y nos solicita que revoquemos una sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró con lugar una demanda sobre desahucio por falta de pago presentada por Hacienda Tulipanes Inc. (parte apelada).

Tras el análisis del recurso, por los fundamentos que exponemos a continuación, *desestimamos* el recurso por falta de jurisdicción.

**-I-**

El 25 de marzo de 2022, el TPI emitió y notificó la sentencia de la cual recurre la parte apelante. En lo pertinente al caso de marras, la sentencia advirtió a las partes lo siguiente:

[...]

“La parte adversamente afectada tendrá un término de cinco (5) días a partir de la notificación de la presente Sentencia para radicar un recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones. **Se establece fianza en apelación de cuarenta mil dólares (\$40,000.00)**. La Sentencia advendrá final y firme luego de transcurrido el término de apelación.” (Énfasis en el original.)

[...]

Insatisfecho con la determinación del TPI, el 1 de abril de 2022, la parte apelante presentó el recurso de epígrafe ante nuestra consideración.

Por su parte, la parte apelada presentó una solicitud de desestimación por falta de jurisdicción y múltiples incumplimientos sin justa causa.

**-II-**

**A.**

El desahucio es el medio que tiene el dueño de un inmueble para recobrar judicialmente su posesión. Los artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRC secs. 2821-2838 regulan las normas sobre la acción de desahucio. Éstas responden al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, al que le han interrumpido los derechos a poseer y disfrutar su propiedad. El objetivo principal del desahucio es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna.<sup>1</sup>

Con relación al término para apelar, el Art. 630, 32 LPRC sec. 2831, establece:

Las apelaciones deberán interponerse **en el término de cinco (5) días**, contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia, por las partes perjudicadas

<sup>1</sup> *ATPR v. SLG Volmar Mathieu*, 196 DPR 5, (2016).

por la misma o sus abogados. (Énfasis nuestro).

Por otro lado, el Art. 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2832, establece como requisito para poder apelar una sentencia en la que se ordena el desahucio el otorgamiento de una fianza. Específicamente, 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).

Cónsono con lo anterior, en *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413 (2009), el Tribunal Supremo de Puerto Rico opinó que el requisito que obliga a un demandado a prestar fianza en apelación es **jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio**, aun si no se fundare en falta de pago. El propósito de exigir el pago de una fianza no responde únicamente para garantizar el pago adeudado, sino también por los daños resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad mientras se dilucida la apelación.

Nuestro Tribunal Supremo expresó, que la fianza **tiene que otorgarse dentro del término para apelar.**<sup>2</sup> Por tanto, si el demandado no presta la fianza requerida por ley, este Tribunal no adquiere jurisdicción para atender el recurso de apelación. (Énfasis nuestro.)

#### B.

En reiteradas ocasiones, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha manifestado que la jurisdicción es el

---

<sup>2</sup> *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez, supra.*

poder o la autoridad que tiene un tribunal para considerar y decidir casos o controversias.<sup>3</sup> Conforme a ello, en toda situación jurídica que se presente ante un foro adjudicativo, lo primero que se debe considerar es el aspecto jurisdiccional.<sup>4</sup> Esto debido a que los tribunales tienen la responsabilidad indelegable de examinar, en primera instancia, su propia jurisdicción.<sup>5</sup>

Así pues, reafirma el TSPR "[...] que los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, por lo cual los asuntos relacionados con ésta son privilegiados y deben atenderse de manera preferente.<sup>6</sup> Como es sabido, es deber ministerial de todo tribunal, cuestionada su jurisdicción por alguna de las partes o incluso cuando no haya sido planteado por éstas, examinar y evaluar con rigurosidad el asunto jurisdiccional, pues éste incide directamente sobre el poder mismo para adjudicar una controversia.<sup>7</sup>

Por definición, un requisito jurisdiccional es aquel que debe cumplirse antes de que el tribunal pueda conocer del pleito.<sup>8</sup> En particular, un término jurisdiccional es fatal, improrrogable e insubsanable, por lo que no puede acortarse ni extenderse.<sup>9</sup> Asimismo,

---

<sup>3</sup> *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc*, 200 DPR 254, 267 (2018). Véanse, además: *Yumac Home v. Empresas Massó*, 194 DPR 96, 103 (2015); *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652, 660 (2014); *Cordero et al. v. ARPe et al.*, 187 DPR 445, 456 (2012); *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122 (2012); *Cruz Parrilla v. Depto. Vivienda*, 184 DPR 393, 403 (2012); *S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011).

<sup>4</sup> *Id.*, pág.268; *Horizon v. Jta. Revisora, RA Holdings*, 191 DPR 228, 233-234 (2014); *Cordero et al. v. ARPe et al.*, *supra*, pág.457; *Cruz Parrilla v. Depto. Vivienda*, *supra*, pág.403.

<sup>5</sup> *Id.*; *Cordero et al. v. ARPe et al.*, *supra*, pág.457.

<sup>6</sup> *Id.*; *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, *supra*, pág.660; *Horizon v. Jta. Revisora, RA Holdings*, *supra*, pág.234; *Cordero et al. v. ARPe et al.*, *supra*, pág.457.

<sup>7</sup> *Id.*; *Shell v. Srio. Hacienda*, *supra*, pág. 123; *Yumac Home v. Empresas Massó*, *supra*, pág. 103; *Constructora Estelar v. Aut. Edif. Púb.*, 183 DPR 1, 22 (2011); *Souffront v. A.A.A.*, 164 DPR 663, 674 (2005).

<sup>8</sup> *Id.*, pág.268.

<sup>9</sup> *Id.*; *Insular Highway v. A.I.I. Co.*, 174 DPR 793, 805 (2008); *Caro v. Cardona*, 158 DPR 592, 608 (2003); *Martínez, Inc. v. Abijoe Realty Corp.*, 151 DPR 1, 7 (2000).

[el TSPR ha] expresado que el incumplimiento de una parte con un término jurisdiccional establecido por ley priva al tribunal de jurisdicción para atender los méritos de la controversia.<sup>10</sup> En síntesis, no tenemos discreción para asumir jurisdicción donde no la hay.<sup>11</sup>

Una de las instancias en la que un foro adjudicativo carece de jurisdicción es cuando se presenta un recurso tardío o prematuro, toda vez que éste "adolece del grave e insubsanable defecto de privar de jurisdicción al tribunal al cual se recurre".<sup>12</sup> Esto ocurre debido a que su presentación carece de eficacia y no produce ningún efecto jurídico, ya que en ese momento o instante en el tiempo todavía no ha nacido autoridad judicial o administrativa para acogerlo.<sup>13</sup>

En lo pertinente al asunto ante nuestra consideración, el TSPR ha expresado lo siguiente:

[...]

Un recurso prematuro, al igual que uno tardío, priva de jurisdicción al tribunal al cual se recurre. No obstante, existe una importante diferencia en las consecuencias que acarrea cada una de estas desestimaciones. Desestimar un recurso por ser tardío priva fatalmente a la parte de presentarlo nuevamente, ante ese mismo foro, o ante cualquier otro. En cambio, la desestimación de un recurso por prematuro le permite a la parte que recurre volver a presentarlo, una vez el foro apelado resuelve lo que estaba ante su consideración.<sup>14</sup>

En estos casos, si se carece de jurisdicción, solo resta declararlo así y desestimar la reclamación sin entrar en los méritos de la controversia.<sup>15</sup> Esto es,

---

<sup>10</sup> Id., págs.268-269; Véase, además, *Shell v. Srio. Hacienda*, supra, pág.123.

<sup>11</sup> Id., pág.269; *Yumac Home v. Empresas Massó*, supra, pág.103; *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, supra, pág.660; *Shell v. Srio. Hacienda*, supra, pág.123; *Souffront v. A.A.A.*, supra, pág.674.

<sup>12</sup> Id.; *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008).

<sup>13</sup> Id.

<sup>14</sup> *Yumac Home v. Empresas Massó*, supra, pág.107.

<sup>15</sup> *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc*, supra; *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, supra, pág.660.

procede la inmediata desestimación del recurso apelativo según lo ordenado por las leyes y los reglamentos para el perfeccionamiento de estos recursos.<sup>16</sup>

-III-

Según reseñáramos, de la sentencia apelada surge que el TPI incluyó la advertencia en torno al término de cinco (5) días contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia, que tenía la parte adversamente afectada para acudir ante esta Curia. Además, estableció que la fianza para acudir en apelación sería de cuarenta mil dólares (\$40,000.00).

Tras examinar el recurso ante nuestra consideración, notamos que la parte apelante anejó al expediente una *Moción Consignando Fianza para Apelación* en la cual hacía constar que había consignado la fianza de \$40,000.00 impuesta por el TPI en la sentencia con el propósito de recurrir ante esta Curia. Acto seguido, anejó un documento intitulado *FIANZA PARA LEVANTAR EMBARGO*, el cual en lo pertinente, establece lo siguiente:

**POR CUANTO:** El demandante ha obtenido una Orden de Embargo en el caso de epígrafe, contra el aquí demandado.

**POR CUANTO:** en cumplimiento de dicha Orden, el Alguacil del Tribunal embargó bienes pertenecientes a los demandados,

**POR CUANTO:** los demandados interesan levantar dicho embargo de sus bienes mediante la prestación de fianza por la cantidad fijada en la Orden de Embargo.

**POR CUANTO:** los demandados **CRIADERO LA GLORIA, INC. y UNITED SURETY & INDEMNITY COMPANY**, corporación organizada conforme a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficina principal en Guaynabo, Puerto Rico, como fiadora, por la presente mancomunada y solidariamente garantizamos el pago de la reclamación del demandante en este caso, incluyendo costas y los intereses que devenguen, hasta la suma de **CUARENTA MIL**

<sup>16</sup> *Id.*; *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo, supra*, pág.883.

**DÓLARES (\$40,000.00)** en caso de que el demandante obtuviera sentencia definitiva y firme a su favor.

**EN VIRTUD DE LO CUAL**, firmamos la presente en GUAYNABO, Puerto Rico, hoy 1 de abril de 2022.

[...]

El referido documento establece que la parte apelante interesaba levantar un embargo impuesto a sus bienes mediante la prestación de la fianza por la cantidad de Cuarenta Mil dólares (\$40,000.00). Aunque la cantidad que surge del documento es la impuesta como fianza para la apelación, lo cierto es que de una lectura del mismo no surge que fuera expedido como fianza para acudir en apelación. Es decir, la fianza requerida para responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar a la parte apelada, y las costas de la apelación.

De acuerdo con el derecho antes citado, no se admitirá un recurso de apelación si la parte apelante no otorga la fianza requerida en el Art. 631 del Código de Enjuiciamiento Civil. Dicho requisito de prestar fianza en apelación es jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio, aun si no se fundare en falta de pago.

Por todo lo anterior, este Tribunal no adquirió jurisdicción para atender el presente recurso de apelación.

**-IV-**

Por los fundamentos antes expuestos, procede la desestimación del recurso de apelación por falta de jurisdicción, por incumplimiento con el requisito de fianza.

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*