

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

CZ GROUP INC.

Apelados

v.

CARLOS OMAR GARCÍA
RODRÍGUEZ Y OTROS

Apelantes

KLAN202200363

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Camuy

Caso número:
CM2021CV00072

Sobre:
Desahucio por
Falta de Pago

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, las juezas Santiago Calderón y Álvarez Esnard.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de junio de 2022.

Mediante recurso de apelación comparece Carlos Omar García Rodríguez ("el apelante") y solicita que revisemos la Sentencia, emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Camuy ("TPI"), el 2 de diciembre de 2021, notificada y archivada en autos el 6 de mayo de 2022. Por medio del referido dictamen el TPI declaró Ha Lugar la demanda presentada por CZ GROUP INC. ("el apelado") y No Ha Lugar la reconvención. Asimismo, le fijó al apelante una fianza de \$64,300.00 a ser prestada dentro del término estatutario por ley para presentar el recurso de apelación.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se **DESESTIMA** el recurso de autos por falta de jurisdicción.

-I-

A los fines de simplificar la discusión jurisdiccional, y sin entrar en los méritos de los errores señalados por el recurrente, discutiremos el tracto procesal de la Sentencia apelada.

La relación contractual entre el apelante y el apelado comenzó el 10 de noviembre de 2020, cuando el apelante suscribió un contrato de arrendamiento con el apelado. En virtud de este contrato de arrendamiento el apelante es inquilino de una propiedad comercial del apelado. El contrato de arrendamiento fue efectivo al 10 de noviembre de 2020 y tenía un término de duración de tres años. El canon de arrendamiento pactado era uno mensual y ascendía a la cantidad de 6 mil dólares al mes.

Además, el apelante debía pagar por pagos atrasados \$215.00 dólares si el pago se realizaba luego de 5 días de vencido hasta los quince días de vencido y de \$265.00 dólares si se realizaba luego de 15 días desde su vencimiento.

Las partes acordaron que si el atraso en los pagos de rentas excede de un mes el apelante se comprometía a desocupar el local voluntariamente. Asimismo, el apelante le entregó al apelado una fianza de \$6,000.00 para garantizar daños a la propiedad.

Por otro lado, para finales del mes de diciembre de 2020 el apelante manifestó su intención de no realizar el pago de enero de 2021.

Así las cosas, el apelante no realizó el pago correspondiente al mes de enero de 2021, el cual ascendía a \$6,415.00, el cual estaba compuesto de \$6,000.00 por concepto de renta básica, \$150.00 por cargos de agua potable y \$265.00 por cargos por atraso en el pago.

Posteriormente, el apelante no realizó el pago de febrero, marzo, abril, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre del año 2021. El apelante le adeuda al apelado en concepto de rentas un total de \$70,300.00, el cual se desglosa en \$66,000.00 por concepto de renta básica, \$1,650.00 por cargo de agua potable y \$2,650.00 por cargo de atraso en el pago. Asimismo, en

el contrato de arrendamiento se pactaron honorario de abogado por la suma de \$5,000.00 dólares los cuales se reclamaron en la demanda.

En respuesta de lo antes señalado, el 19 de febrero de 2021, el apelado radicó contra el apelante, su esposa Aixa Carlo, la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos y Superiority Wrap, LLC, una acción civil de desahucio y cobro de cánones de arrendamiento por la vía sumaria.

Sin embargo, para el 9 de septiembre de 2021, el TPI dictó Sentencia disponiendo del asunto en cuanto a Aixa Carlo, la sociedad legal de gananciales y Superiority Wrap, LLC.

El 2 de diciembre de 2021, el TPI emitió la siguiente Sentencia:

Examinada y evaluada la prueba documental y testifical desfilada el tribunal declara **CON LUGAR** la demanda presentada y **NO HA LUGAR** la reconvencción. En consecuencia, se provee lo siguiente: (a) se acepta la entrega del inmueble realizada el 3 de noviembre de 2021 y se da por completada la entrega del inmueble objeto del arrendamiento, (b) se condena a Carlos Omar García Rodríguez al pago de \$64,300.00 por concepto de cánones adeudados hasta el momento de la entrega y se le impone (c) una cantidad adicional pactada de \$3,000.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

De conformidad con el Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPR secc. 2832, y según establecido en *Autoridad de Tierras de PR v. Volmar Figueroa*, 196 DPR 5 (30 de junio de 2016) se fija a la parte demandada una fianza de sesenta y cuatro mil trescientos dólares (\$64,300.00) a ser prestada si dentro del término estatutario por ley interesa la parte demandada apelar al foro intermedio.

Así las cosas, el 6 de mayo de 2022, el TPI emitió una Notificación Enmendada para incluir partes en la notificación. Inconforme el apelante con la Sentencia emitida por el TPI, el 13 de mayo de 2022, presentó un recurso de apelación ante este Tribunal de Apelaciones.

Posteriormente, el apelado presentó un escrito titulado *Moción de Desestimación*. En virtud del cual le solicita a este Tribunal de Apelaciones que desestime el recurso de apelación presentado por el apelante por falta de jurisdicción. Según argumentó el apelado, la falta de jurisdicción se debe a que el apelante no presentó la fianza requerida como condición jurisdiccional para que este Tribunal de Apelaciones adquiera jurisdicción sobre la apelación. Además, el apelado arguyó que por tratarse de un desahucio que se debió a la falta de pago, el apelante debía presentar la referida fianza y consignar los cánones adeudados. Sin embargo, por incumplir el apelado con lo antes indicado este Tribunal de Apelaciones no tiene jurisdicción para atender el recurso de apelación.

Así las cosas, este Tribunal de Apelaciones, emitió una Resolución concediéndole al apelante 5 días para que se expresara sobre la *Moción de Desestimación* presentada por el apelado.

Por tal razón, el apelante presentó un escrito titulado *Oposición a Desestimación por no Apelarse el Desahucio sino el Cobro de Dinero*. Procedemos a desestimar el recurso por falta de jurisdicción ya que el apelante no cumplió con prestar la fianza indicada en la Sentencia.

-II-

-A-

El Código de Enjuiciamiento Civil dispone las normas vigentes sobre la acción de desahucio y establece el procedimiento sumario a seguir en su trámite judicial. 32 LPRA 2821 *et seq.* De igual manera, regula el término para apelar, así como el modo de efectuar la apelación de una sentencia condenatoria de desahucio y de eventual lanzamiento de la propiedad. Uno de los requisitos esenciales para el perfeccionamiento del recurso apelativo es la

prestación de fianza. Sobre el particular, el Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil dispone 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. 32 LPR sec. 2832.

Asimismo, ha expresado el Tribunal Supremo que:

El requisito que obliga a un demandado a prestar una fianza en apelación es jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio, aun si no se funda en la falta de pago. *Blanes v. Valldejuli*, 73 DPR 2, 5 (1952). **La razón es obvia: la fianza no existe para garantizar únicamente los pagos adeudados, sino también los daños resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad afectada mientras se dilucida la apelación.** (Énfasis nuestro). *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413-414 (2009); *Acosta v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 DPR 984, 989-990 (2012).

La presentación de la fianza o consignación de los cánones debe presentarse dentro del término dispuesto para presentar el recurso de apelación. *Rodríguez Negrón v. Morales García*, 105 DPR 877, 880 (1977). Se trata de un requisito sin el cual el foro apelativo no adquiere jurisdicción. *González v. López*, 69 DPR 944, 946 (1949); *López v. Pérez*, 68 DPR 312, 314 (1948). Por ello, este requerimiento tiene que ser estrictamente cumplido por la parte apelante. *Del Castillo v. Del Castillo*, 44 DPR 554, 1 (1933).

Sólo están exentos de presentar la fianza o de consignar la deuda aquellos apelantes que hayan sido declarados insolventes por el foro de instancia a los fines de litigar libre de pago. (Énfasis nuestro). Véase, Artículos 623 y 635, 32 LPR secs. 2824 y 2836; *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 DPR 153, 158 (1990).

-B-

La jurisdicción es la autoridad que posee un tribunal o un foro administrativo para considerar y adjudicar determinada controversia o asunto. *Pérez López v. CFSE*, 189 DPR 877, 882 (2013). La falta de jurisdicción trae consigo las consecuencias siguientes:

- (c) no es susceptible de ser subsanada; (b) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal, como tampoco puede este arrogársela; (c) conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; (d) impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; © impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso; y (f) puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal motu proprio. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855 (2009).

A tono con lo anterior, nuestro Máximo Foro ha expresado que los tribunales “debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción”, razón por la cual tenemos la indelegable labor de auscultarla, incluso en instancias donde no se nos haya planteado. *Cordero v. Oficina de Gerencia de Permisos y otros*, 187 DPR 445, 457 (2012); *SLG Solá Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011). Así, “las cuestiones jurisdiccionales deben ser resueltas con preferencia, y de carecer un tribunal de jurisdicción lo único que puede hacer es así declararlo”. *Íd.* Ello, ya que los tribunales no tenemos discreción para asumir jurisdicción donde no la tenemos. *Constructora Estelar v. Aut. Edif. Púb.*, 183 DPR 1, 22 (2011). Cuando este Foro carece de jurisdicción, procede la inmediata desestimación del recurso apelativo. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 884 (2007).

Asimismo, un recurso tardío, al igual que uno prematuro, adolece del grave e insubsanable defecto de falta de jurisdicción

para ser revisado. Como tal, la presentación carece de eficacia y no produce ningún efecto jurídico, pues en el momento de su presentación no ha habido justificación para el ejercicio de la autoridad judicial para acogerlo. Véase, *S.L.C. Szendrey_v. F. Castillo.*, supra, pág. 883; *Juliá et al. V. Epifanio Vidal, S.E.*, 153 DPR 357, 366-367 (2001).

Por su parte, la Regla 83(B) y (C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B, le confiere autoridad al Tribunal para desestimar un recurso por cualquiera de las siguientes circunstancias:

Regla 83 – Desistimiento y desestimación

(B) Una parte podrá solicitar en cualquier momento la desestimación de un recurso por los motivos siguientes:

(1) **que el Tribunal de Apelaciones carece de jurisdicción;**

(2) que el recurso fue presentado fuera del término de cumplimiento estricto dispuesto por ley sin que exista justa causa para ello.

(3) que no se ha presentado o proseguido con diligencia o de buena fe;

(4) que el recurso es frívolo y surge claramente que no se ha presentado una controversia sustancial o que ha sido interpuesto para demorar los procedimientos;

(5) que el recurso se ha convertido en académico.

(C) El Tribunal de Apelaciones, a iniciativa propia, podrá desestimar un recurso de apelación o denegar un auto discrecional por cualesquiera de los motivos consignados en el inciso (B) precedente. (Énfasis nuestro).

-III-

Luego de evaluar el recurso de epígrafe, a la luz de la totalidad del expediente y examinado el marco jurídico, concluimos que este Tribunal de Apelaciones no tiene jurisdicción para atender el recurso de epígrafe.

En el caso ante nuestra consideración, el apelante presentó un recurso de apelación el 13 de mayo de 2022, mediante el cual solicitó que se revise la Sentencia dictada por el TPI el 2 de diciembre de 2021 y notificada el 6 de mayo de 2022. En la referida Sentencia, el TPI declaró Con Lugar la demanda de desahucio presentada por el apelado y el cobro de los cánones adeudados. Además, fijó una fianza por la cantidad de 64,300.00 dólares que debía prestar el apelante al momento de presentar el recurso de apelación.

El Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, establece que, el demandado no podrá presentar un recurso de apelación si no otorga fianza, por el monto que sea fijado por el tribunal, para responder por los daños y perjuicios que pueda ocasionar al demandante y de las costas de apelación. Asimismo, cuando el desahucio se deba a la falta de pago de las cantidades convenidas, el demandado podrá a su elección, otorgar la fianza o consignar en Secretaría el importe del precio de la deuda hasta la fecha de la sentencia.

Igualmente, nuestro Máximo Foro ha reiterado que **el requisito que obliga a un demandado a prestar una fianza en apelación es jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio, aunque no se funda en la falta de pago.**

En el caso ante nuestra consideración, el apelante no ha prestado la fianza de 64,300.00 dólares impuesta por el TPI para apelar la Sentencia, ni tampoco ha depositado dicha cantidad en la Secretaria del foro primario. Además, no surge del expediente que el TPI haya declarado indigente al apelante para que se le eximiera de dicho pago.

Por lo anterior y conforme a la doctrina anteriormente esbozada, debido a que sólo están exentos de presentar la fianza

aquellos apelantes que hayan sido declarados insolventes por el TPI a los fines de litigar libre de pago y no mediando declaración de indigencia alguna en este caso, procedía que el apelante consignara la fianza impuesta por el TPI. A falta de la consignación de la fianza correspondiente, por ser éste un requisito jurisdiccional, lo que procede es la desestimación del recurso.

-IV-

Por los fundamentos antes expuesto, se **DESESTIMA** el recurso instado por falta de jurisdicción.

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