

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL X

MARÍA ISABEL SASTRE  
FERNÁNDEZ;  
RAQUEL SASTRE  
FERNÁNDEZ

Apeladas

v.

BRANDLEY SPENCER  
KONIA; PALOMA VIDAL

Apelantes

KLAN202200400

**Apelación**

Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
San Juan

Civil Núm.  
SJ2022CV00367

Sobre: Desahucio por  
Incumplimiento de  
Contrato de  
Arrendamiento y Falta  
de Pago

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodriguez Casillas, la Jueza Méndez Miró y la Jueza Rivera Pérez.

Rivera Pérez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de junio de 2022.

Comparece el Sr. Bradley Spencer Konia y la Sra. Paloma Vidal (en adelante y en conjunto, parte apelante) y nos solicita que revoquemos la *Sentencia* dictada y notificada el 25 de mayo de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, (en adelante, TPI). Mediante este dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la demanda de desahucio presentada por la Sra. María Isabel Sastre Fernández y la Sra. Raquel Sastre Fernández (en adelante y en conjunto, parte apelada). En consecuencia, se ordenó el desalojo de la parte apelante de la propiedad objeto de esta acción dentro del término de diez (10) días contados a partir de que la sentencia advenga final y firme. De igual forma, se ordenó a la parte apelante pagarle a la parte apelada la suma de \$18,000.00 por concepto de cánones de arrendamiento vencidos y no satisfechos.

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

Número Identificador

RES2022 \_\_\_\_\_

**-I-**

Según surge del expediente, el 20 de enero de 2022, la parte apelada presentó una demanda de desahucio en contra de la parte apelante.<sup>1</sup> En síntesis, alegó que la parte apelante incumplió con el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes al dejar de pagar los cánones de arrendamiento mensuales desde octubre de 2021, adeudando, a la fecha en que se presentó la demanda, \$18,000.00 más el 5% aplicable a los pagos tardíos; y subarrendó la propiedad objeto de esta acción sin el consentimiento de la parte apelada. Solicitó que se señalara una vista de desahucio; se reconociera que la parte apelante incumplió con el contrato de arrendamiento y que esta no tiene derecho a ocupar la propiedad; se declarara ha lugar la demanda y, en consecuencia, se ordenara el lanzamiento de la parte apelante y/o cualquier otra persona que esté ocupando la propiedad; y se concediera cualquier otro remedio que proceda en derecho.

El Sr. Bradley Spencer Konia fue emplazado personalmente el 27 de enero de 2022 y la Sra. Paloma Vidal fue emplazada el 2 de marzo de 2022 mediante la publicación de un edicto en el periódico el Nuevo Día.<sup>2</sup>

La Sra. Paloma Vidal compareció mediante *Moción Urgente*, en la que alegó, en síntesis, que no procedía el emplazamiento por edicto; y que la parte apelada tenía conocimiento de la dirección de la Sr. Paloma Vidal.<sup>3</sup>

El 17 de marzo de 2022, la parte apelada presentó *Oposición a Moción Urgente*.<sup>4</sup> Presentó, además, *Moción sobre Anotación de Rebeldía*.<sup>5</sup> En esta última, solicitó que se le anotara la rebeldía al Sr.

---

<sup>1</sup> Véase, Apéndice, *Alegato de la Parte Apelada*, págs. 1-15.

<sup>2</sup> Véase, Apéndice, *Alegato de la Parte Apelada*, págs. 20-21 y 42-45.

<sup>3</sup> Véase, Apéndice, *Alegato de la Parte Apelada*, págs. 46-47.

<sup>4</sup> Véase, Apéndice, *Alegato de la Parte Apelada*, págs. 49-51.

<sup>5</sup> Véase, Apéndice, *Alegato de la Parte Apelada*, págs. 52-53.

Bradley Spencer Konia, conforme a lo dispuesto en la Regla 45.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 45.1.

Mediante *Orden* emitida y notificada el 23 de marzo de 2022 el Tribunal declaró Ha Lugar la solicitud de la parte apelada y, en consecuencia, le anotó la rebeldía al Sr. Bradley Spencer Konia.<sup>6</sup> En esa misma fecha, se emitió y notificó, además, otra *Orden*, en la cual el TPI dispuso lo siguiente: “[e]l Tribunal determina que tiene jurisdicción sobre la codemandada Paloma Vidal.”<sup>7</sup>

El 6 de abril de 2022, la parte apelada presentó *Solicitud de Anotación de Rebeldía y Sentencia en Rebeldía*.<sup>8</sup> En esta, solicitó que se la anotara la rebeldía a la Sra. Paloma Vidal por no haber contestado la demanda; y se dictara sentencia en rebeldía ordenando el lanzamiento de la parte apelante.

Mediante *Orden* emitida y notificada el 2 de mayo de 2022 el Tribunal declaró Ha Lugar la solicitud de la parte apelada y, en consecuencia, le anotó la rebeldía a la Sra. Paloma Vidal.<sup>9</sup>

Finalmente, el 25 de mayo de 2022, el TPI dictó la sentencia apelada, mediante la cual declaró Ha Lugar la demanda presentada por la parte apelada y, en consecuencia, ordenó el desalojo de la parte apelante de la propiedad objeto de esta acción dentro del término de diez (10) días contados a partir de que la sentencia advenga final y firme.<sup>10</sup> De igual forma, ordenó a la parte apelante pagarle a la parte apelada la suma de \$18,000.00 por concepto de cánones de arrendamiento vencidos y no satisfechos.

En lo que atañe al presente caso, surge de este dictamen, que el TPI advirtió lo siguiente:

“Según dispone el Artículo 629, se advierte que 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. Se fija la cantidad de

<sup>6</sup> Véase, Apéndice, *Alegato de la Parte Apelada*, pág. 56.

<sup>7</sup> Véase, Apéndice, *Alegato de la Parte Apelada*, pág. 55.

<sup>8</sup> Véase, Apéndice, *Alegato de la Parte Apelada*, págs. 57-60.

<sup>9</sup> Véase, Apéndice, *Alegato de la Parte Apelada*, pág. 61.

<sup>10</sup> Véase, Apéndice, *Alegato de la Parte Apelada*, págs. 70-71.

\$10,000.00 por concepto de fianza, a tenor con el requisito jurisdiccional del Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA, § 2832.”<sup>11</sup>

Inconforme con el dictamen del TPI, la parte apelante acudió ante nos el 27 de mayo de 2022 mediante el presente recurso de apelación, en el cual señala la comisión de los errores siguientes:

“Erró el TPI al autorizar emplazamiento por edicto, a la parte demandante en desacuerdo a la orden de la Regla 4.6, la parte demandante no envió copia del emplazamiento y de la demanda presentada, por correo certificado con acuse de recibo a la dirección de la codemandada Paloma Vidal.

Erró el TPI al tomar jurisdicción de la codemandada Paloma Vidal, sin haber sido diligenciada la codemandada Paloma Vidal con emplazamiento cumpliendo requisitos de la Regla 4.6.”

La parte apelada presentó su alegato en oposición el 2 de junio de 2022. El 3 de junio de 2020, la parte apelante presentó *Contestación del Apelante*.

El 6 de junio de 2022, notificada este Tribunal emitió *Resolución* concediéndole un término de cinco (5) días a la parte apelante para acreditar que otorgó la fianza en apelación por el monto fijado por el TPI en la *Sentencia* del 25 de mayo de 2022.

El 3 de junio de 2020, la parte apelada presentó *Moción de Desestimación de la Apelación por Falta de Jurisdicción*. La parte apelante se opuso a la solicitud de la parte apelada mediante *Moción en Oposición a Solicitud de Desestimación* presentada el 6 de junio de 2020. En síntesis, alegó que el emplazamiento dirigido a la Sra. Paloma Vidal no se diligenció conforme a derecho. Argumentó que la *Sentencia* del 25 de mayo de 2022 es nula por haberse dictado sin jurisdicción sobre la persona de la Sra. Paloma Vidal, por lo que la fianza en apelación impuesta mediante dicho dictamen no es válida.

Finalmente, el 14 de junio de 2022, la parte apelante presentó *Moción Informativa-Fianza Pagada*, en la que informó que había

---

<sup>11</sup> Íd., pág. 71.

cumplido con otorgar la fianza en apelación por el monto fijado por el TPI en la *Sentencia* del 25 de mayo de 2022.

Contando con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

**-II-**

**A.**

El desahucio sumario es un procedimiento reglamentado por los Artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838, “que responde al interés del Estado en atender rápidamente la reclamación del dueño de un inmueble que ve interrumpido el derecho a poseer y disfrutar de su propiedad.” *ATPR v. Volmar Figueroa*, 196 DPR 5, 9 (2016); *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235, (1992); *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 18 P.R. Offic. Trans. 847, 118 DPR 733, 749 (1987). El objetivo de esta acción especial es “recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna.” *ATPR v. Volmar Figueroa*, supra, pág. 10; *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244 (1956).

En lo pertinente al presente caso, el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831, establece un término jurisdiccional de cinco días para que la parte perjudicada por la sentencia de desahucio presente un recurso de apelación. *ATPR v. Volmar Figueroa*, supra, pág. 10. En específico, dicho Artículo dispone lo siguiente: “[l]as apelaciones deberán interponerse en el término de cinco (5) días, contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia”. Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831.

Este recurso sólo se perfecciona si dentro del referido término de cinco (5) días el demandado presta una fianza por el monto que sea fijado por el Tribunal de Primera Instancia, conforme a lo

dispuesto en el Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32

LPRÁ sec. 2832. Este Artículo 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.” Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRÁ sec. 2832.

Asimismo, el Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRÁ sec. 2835, dispone lo siguiente:

“En las apelaciones interpuestas en juicios establecidos por falta del pago del 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.”

En *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413-414 (2009), el Tribunal Supremo señaló que “[e]l 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.” (citas omitidas). En cuanto a la razón de la fianza en apelación, el Tribunal Supremo explicó lo siguiente:

“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.” Íd.

Respecto a la importancia de que el Tribunal de Primera Instancia cumpla la obligación de fijar la cuantía de modo que el demandado pueda ejercer su derecho a apelar, el Tribunal Supremo ha expresado lo siguiente:

“El deber del Tribunal de Primera Instancia de fijar la fianza en apelación quedó establecido con la aprobación de la Ley Núm. 378-2000, la cual enmendó el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, para disponer que sea ese tribunal, y no el Tribunal de Apelaciones, quien determine la cuantía. Ello, pues es ante el foro de primera instancia que desfila la prueba

necesaria para evaluar de forma más completa y precisa el posible daño que se busca cubrir. Véase, Exposición de Motivos de la Ley Núm. 378-2000.

[...]

[E]l Código de Enjuiciamiento Civil le impone al Tribunal de Primera Instancia la obligación de fijar la fianza que el demandado debe prestar como requisito para perfeccionar el recurso de apelación. Así surge de los Artículos 630 y 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, los cuales fueron enmendados para disponer expresamente que sea el foro de primera instancia, por encontrarse en mejor posición para ello, quien establezca la cuantía.

En vista de que se ha reconocido estatutariamente el derecho del demandado a apelar la sentencia sujeto a que presente la apelación en cinco días y otorgue una fianza, el Tribunal de Primera Instancia tiene que dar cumplimiento oportuno a su deber de fijar el monto de ésta. De lo contrario no sólo se privaría al demandado de ejercer un derecho reconocido por ley, sino que además se incidiría en la facultad del foro intermedio para revisar la sentencia.” *ATPR v. Volmar Figueroa*, *supra*, págs. 12-13.

Por lo tanto, el Tribunal de Primera Instancia deberá fijar en la sentencia que emita el monto de la fianza que el demandado debe otorgar si interesa apelar al foro intermedio. *Íd.*, pág. 14. El efecto de que el Tribunal de Primera Instancia no fije el monto de la fianza en la sentencia es que Esta no será final debido a la falta de un elemento fundamental requerido por ley. *Íd.*, pág. 15. En consecuencia, careciendo de finalidad el término jurisdiccional de cinco días para apelar no empieza a transcurrir hasta que el Tribunal de Primera Instancia establezca la cuantía o, en la alternativa, exima al demandado de tener que prestar la fianza.<sup>12</sup> *Íd.*

## **B.**

La jurisdicción de un tribunal se define como la autoridad que por una ley o la Constitución se le ha concedido al foro para

---

<sup>12</sup> Aunque la prestación de fianza es un requisito jurisdiccional para apelar la sentencia de desahucio, se ha reconocido como excepción los casos en que el Tribunal de Primera Instancia declara al demandado insolvente. *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 DPR 153, 158-159 (1990). En tales casos estará exento de otorgar fianza pues su condición económica le impide cumplir con ese requisito. Esto, de conformidad con el interés del Estado en garantizar el acceso a los tribunales. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 414 (2009).

considerar y decidir casos o controversias. *Cordero v. Oficina de Gerencia de Permisos*, 187 DPR 445, 456 (2012); *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122 (2012); *Cruz Parrilla v. Depto. Vivienda*, 184 DPR 393, 403 (2012); *Solá Gutiérrez v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011).

En múltiples y variadas ocasiones se ha expresado que los tribunales debemos ser celosos guardianes de esa jurisdicción que nos ha sido concedida, examinando tal aspecto en primer orden, incluso cuando no haya sido planteado por ninguna de las partes. *Horizon Media Corp. v. Junta Revisora de Permisos*, 191 DPR 228, 234 (2014). Además, se ha señalado que los tribunales no tienen discreción para asumir jurisdicción donde no la hay. *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652 (2014); *Solá Gutiérrez v. Bengoa Becerra, supra*; *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 856 (2009).

### -III-

Como cuestión umbral, nos corresponde auscultar si tenemos jurisdicción para ejercer su facultad revisora. En el caso ante nuestra consideración, el 25 de mayo de 2022, el TPI dictó la sentencia apelada, mediante la cual declaró Ha Lugar la demanda de desahucio presentada por la parte apelada. En su dictamen, el TPI advirtió a la parte apelante sobre el término para apelar y fijó la cuantía de la fianza en apelación.

Como expusimos, se ha reconocido estatutariamente el derecho del demandado a apelar la sentencia de desahucio sujeto a que presente la apelación y otorgue una fianza dentro del término de cinco (5) días, contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia. Artículos 529, 630 y 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPR sec. 2831, 2832 y 2835.

El término de cinco (5) días para presentar la apelación y otorgar la fianza es uno jurisdiccional. *Crespo Quiñones v. Santiago*



*Velázquez, supra; ATPR v. Volmar Figueroa, supra.* Por lo tanto, si el demandado no otorga la fianza dentro de dicho término, el Tribunal de Apelaciones no adquiere jurisdicción para atender el recurso de apelación.

En el presente caso, a pesar de que la parte apelante presentó su recurso de apelación oportunamente dentro del término jurisdiccional de cinco (5) días dispuesto en el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831, sin embargo, la parte perjudicada por la sentencia de desahucio no prestó la fianza en apelación dentro del término de 5 días para apelar por el monto fijado por el TPI en la *Sentencia* del 25 de mayo de 2022 requisito jurisdiccional en estos casos.

Por lo tanto, determinamos que procede la desestimación del presente recurso de apelación por falta de jurisdicción por no haberse cumplido con el requisito jurisdiccional de prestar la fianza en apelación, conforme a lo dispuesto en el 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2832, y la jurisprudencia mediante la cual se interpreta este Artículo.

**-IV-**

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

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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