

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

EFRAÍN MEJÍAS GERENA

Apelado

v.

JOSÉ M. SERRANO VIERA

Apelante

KLAN202200773

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Toa Alta

Civil núm.:  
BY2022CV04810

Sobre: Desahucio  
y Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Rivera Torres y el Juez Salgado Schwarz.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de octubre de 2022.

Por no haberse prestado oportunamente la correspondiente fianza para apelar, establecida por el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) en un caso sobre desahucio, nos vemos obligados a desestimar el presente recurso de apelación. Veamos.

I.

En septiembre de 2022, el Sr. Efraín Mejías Gerena (el “Demandante”) interpuso la acción de referencia, sobre desahucio y cobro de dinero (la “Demanda”), en contra del Sr. José M. Serrano Viera (el “Demandado” o “Apelante”). Se alegó en la Demanda que el Demandado no pagó los cánones de arrendamiento, según pactados, por lo cual se encontraba en la posesión ilegal y en precario de un local comercial, sito en el Barrio Espinosa del Municipio de Dorado, el cual es propiedad del Demandante (la “Propiedad”). Por consiguiente, se solicitó una orden de desahucio y, además, se reclamó en cobro de dinero las rentas vencidas y no pagadas.

Luego de algunos trámites procesales, el 26 de septiembre de 2022, el TPI celebró una vista sobre desahucio, según señalada, a la cual no compareció el Apelante.

Mediante una *Sentencia* notificada el 27 de septiembre (la “Sentencia”), el TPI declaró *Ha Lugar la Demanda* y, así, ordenó al Apelante desalojar la Propiedad y pagar la deuda acumulada por concepto de cánones de arrendamiento vencidos y no pagados (\$8,000.00), de conformidad con un contrato previamente suscrito entre las partes. Además, el TPI le impuso al Apelante el pago de \$3,500.00 de costas, gastos y honorarios de abogado. A su vez, **el TPI fijó una fianza** de \$8,000.00, correspondiente a las mensualidades adeudadas, ello al amparo de lo dispuesto en el Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil (el “Código), 32 LPRA sec. 2832.

Inconforme, el 4 de octubre, el Demandado presentó el recurso de referencia; formula los siguientes señalamientos de error:

A. Erró el Tribunal de Primera Instancia al celebrar una vista en ausencia de la parte demandada-apelante en contravención del plan de operaciones implementado por el Poder Judicial referente a las vistas calendarizadas para el 26 y 27 de septiembre de 2022 y dictar sentencia.

B. Erró el Tribunal de Primera Instancia y violentó el debido proceso de ley que cobija a la parte demandada-apelante al celebrar la vista pautada para el 26 de septiembre de 2022 en ausencia de dicha parte y en contravención del Plan de Operaciones implementado por el Poder Judicial referente a las vistas calendarizadas para el 26 y 27 de septiembre de 2022, dictando Sentencia en contra de la parte demandada-apelante.

Mediante una Resolución de 11 de octubre, le ordenamos al Apelante que mostrara causa, en o antes del 14 de octubre, por la cual no debíamos desestimar el recurso de apelación por no haberse consignado la fianza establecida por el TPI como condición para apelar.

El 12 de octubre, el Demandante solicitó la desestimación de la apelación, sobre la base de que el Apelante no había consignado la fianza que le fuera impuesta por el TPI dentro del término jurisdiccional para presentar el recurso.

Por su parte, el 14 de octubre, el Apelante instó una *Moción Sometiendo Evidencia de Consignación de Fianza*. En síntesis, afirmó que consignó la fianza de \$8,000.00; se acompañó una copia del recibo oficial del Poder Judicial en el cual consta que el Apelante consignó la fianza impuesta **el 13 de octubre**. Disponemos.

## II.

La jurisdicción es la autoridad que tiene el tribunal para atender en los méritos una controversia. *Maldonado v. Junta de Planificación*, 171 DPR 46, 55 (2007). La jurisdicción no se presume y los tribunales no tienen discreción para asumirla donde no la hay. *Íd.* Los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 882 (2007). Los asuntos jurisdiccionales son privilegiados y deben resolverse con preferencia a cualquier otro asunto planteado. *Carattini v. Collazo Syst. Analysis, Inc.*, 158 DPR 345, 355 (2003). De determinarse que no hay jurisdicción sobre un recurso o sobre una controversia determinada, procede su desestimación. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855 (2009).

## III.

El Código reglamenta, en lo aquí pertinente, el término y procedimiento para apelar de una sentencia producto del proceso especial de desahucio allí contemplado. 32 LPRA sec. 2821, *et seq.* En específico, el Artículo 630 del Código, *supra*, establece, como requisito para poder apelar una sentencia en la que se ordena el desahucio, el otorgamiento de una fianza. Al respecto, el referido artículo dispone 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.

En aquellos casos de desahucio por falta de pago, el Artículo 631 del Código, 32 LPR sec. 2835, establece 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.

Resaltamos 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. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413 (2009). Ello porque el propósito de exigir el pago de una fianza no es, únicamente, garantizar el pago adeudado, sino también los daños resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad mientras se dilucida la apelación. *Crespo Quiñones*, 176 DPR a las págs. 413-414. Solo se exceptúa de la presentación de fianza a aquellos apelantes declarados insolventes por el TPI, a los fines de litigar libre de pago. Véase, *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 DPR 153 (1990). Aparte de esa instancia, hasta el día de hoy, no se ha reconocido una excepción adicional al requisito de prestación de fianza o consignación de cánones adeudados para apelar una sentencia de desahucio. *Acosta et al. v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 DPR 984, 992 (2012).

Destacamos que **la fianza tiene que otorgarse dentro del término para apelar**. *Crespo Quiñones*, 176 DPR a la pág. 414. De igual forma, cuando el desahucio es por falta de pago, el apelante

puede consignar en el tribunal el monto de la deuda hasta la fecha de la sentencia, en lugar de prestar fianza. *Íd.* Por lo tanto, si el demandado no presta la fianza requerida por ley, ni consigna los cánones adeudados cuando el desahucio se funde en la falta de pago, este Tribunal **no** adquiere jurisdicción para atender el recurso de apelación.

Por otro lado, las disposiciones que atienden el proceso de desahucio proveen, además, para la acumulación de la acción en cobro de dinero cuando la promoción del desahucio se basa en la falta de pago de un canon de arrendamiento o precio convenido en un contrato. Al respecto, el Artículo 628 del Código, 32 LPRA sec. 2829, dispone que, cuando la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon o precio convenido en un contrato, el tribunal podrá, “a modo de excepción y únicamente a solicitud de parte interesada, permitir la acumulación de una reclamación en cobro de dinero”, fundamentada precisamente en la falta de pago del canon o precio en la que se basa la reclamación de desahucio. Todo ello en el mismo procedimiento judicial de desahucio. Se aclara, no obstante, que de ninguna forma se interpretará la acumulación o tramitación conjunta de ambas acciones en perjuicio o menoscabo de las garantías y términos establecidos en los demás artículos relacionados al proceso de desahucio.

#### IV.

La Sentencia fue notificada el 27 de septiembre. Por tanto, y de conformidad con la extensión de términos judiciales por razón del huracán Fiona, el término para apelar la misma venció el **11 de octubre**. Véase, *In re: Medidas Judiciales ante Situación de Emergencia Tras el Paso del Huracán Fiona*, EM-2022-007, 2022 TSPR 118.

Al no haberse decretado la insolvencia económica del Apelante por el TPI y al dicho foro haberle impuesto una fianza como

condición para apelar, dicha parte tenía dos opciones: i) prestar la fianza dentro del término para apelar; o ii) consignar en el TPI, dentro del término para apelar, el monto de la deuda hasta la fecha de la Sentencia. Véanse, Arts. 630 y 631 del Código, *supra*; *Crespo Quiñones*, 176 DPR a la pág. 414; *Blanes v. Valldejuli*, 73 DPR 2 (1952).

Aunque el recurso fue presentado de forma oportuna, lo mismo no sucedió con la fianza, la cual no fue consignada hasta el **13 de octubre**, dos días luego de vencido el término para apelar. Según reseñado, la norma es que esta fianza debe consignarse dentro del término jurisdiccional para apelar.

En fin, como el Apelante no prestó fianza ni tampoco consignó el importe de la deuda, dentro del término jurisdiccional para presentar el recurso, carecemos de jurisdicción para atender los méritos de este recurso.

V.

En virtud de los fundamentos antes esbozados, desestimamos el recurso de apelación por falta de jurisdicción.

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

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