

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

ESTADO LIBRE  
ASOCIADO DE PUERTO  
RICO y su  
DEPARTAMENTO DE  
TRANSPORTACIÓN Y  
OBRAS PÚBLICAS,

Apelada,

v.

VÍCTOR LUIS ARCE  
CORDERO, EVELYN  
AYALA, y la sociedad  
legal de bienes  
gananciales compuesta  
por ambos,

Apelante.

KLAN202200784

APELACIÓN  
procedente del Tribunal de  
Primera Instancia, Sala  
Superior de Carolina.

Civil núm.:  
CA2021CV01387.

Sobre:  
desahucio.

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de octubre de 2022.

Examinado el recurso de apelación presentado por la parte apelante del título el 7 de octubre de 2022, prescindimos de la comparecencia de la parte apelada<sup>1</sup>, y desestimamos el mismo por carecer de jurisdicción.

I

El 4 de junio de 2021, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico (ELA) y el Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP), presentaron una demanda de desahucio contra Víctor Arce Cordero (Sr. Arce Cordero)<sup>2</sup>. En esta, alegaron ser dueños en pleno dominio de las fincas 18825, 1882, 18829, 18830, 18831, 18832, 18833 y 18834. Dichas

<sup>1</sup> Ello, conforme a la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, que nos permite “prescindir de términos no jurisdiccionales, escritos, notificaciones o procedimientos específicos en cualquier caso ante [nuestra] consideración, con el propósito de lograr su más justo y eficiente despacho [...]”. Véase, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7(B)(5).

<sup>2</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 1-13. Valga apuntar que el ELA y el DTOP presentaron una demanda enmendada a los fines de traer al litigio a Evelyn Ayala (Sra. Ayala) y a la sociedad legal de bienes gananciales constituida con el Sr. Arce Cordero. Dicha solicitud fue autorizada por el foro primario el 4 de octubre de 2022. *Íd.*, a las págs. 25-39.

fincas constan inscritas a su nombre en el Registro Inmobiliario, y ubican en el barrio Sabana Abajo de Carolina.

En síntesis, los demandantes adujeron que, el 6 de julio de 1994, el Sr. Arce Cordero presentó una solicitud de arrendamiento, compra o permuta de propiedades ante la Administración de Propiedades del DTOP, para que se le permitiera arrendar parte de las fincas a las que se refiere la demanda. Alegaron que dicha solicitud le fue denegada el 14 de agosto de 1999; no obstante, el demandado lleva años ocupando y utilizando los terrenos para propósitos de reparación y almacenaje de vehículos de motor. Consecuentemente, solicitaron que se declarara con lugar la demanda y se ordenara el desahucio del demandado.

Luego de varias incidencias procesales, el Sr. Arce Cordero presentó su contestación a la demanda e instó una reconvencción. En esencia, alegó que adquirió las fincas mediante prescripción adquisitiva y negó que la parte demandante fuera la dueña<sup>3</sup>.

El 30 de junio de 2022, el ELA y el DTOP sometieron una solicitud de sentencia sumaria para que se ordenara el desahucio<sup>4</sup>. En esencia, arguyeron que eran los legítimos titulares y propietarios de las fincas. Además, adujeron que las alegaciones del Sr. Arce Cordero sobre la prescripción adquisitiva resultaban improcedentes. En vista de ello, el foro primario dictó sentencia el 29 de julio de 2022, notificada el 1 de agosto de 2022, en la que declaró con lugar la demanda<sup>5</sup> y desestimó la reconvencción instada por el Sr. Arce Cordero.

Inconforme con esta decisión, el Sr. Arce Cordero acudió ante nos el 7 de octubre de 2022, mediante un recurso de apelación, en el que le imputó al foro primario el siguiente error:

Incidió el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sumaria conforme a lo solicitado por la parte demandante-

---

<sup>3</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 14-19. La reconvencción fue desestimada mediante la sentencia dictada por el foro primario el 29 de julio de 2022.

<sup>4</sup> *Íd.*, a las págs. 58-122.

<sup>5</sup> *Íd.*, a las págs. 123-124. El Sr. Arce Cordero solicitó la reconsideración. En síntesis, arguyó que no procedía dictar sentencia sumaria, pues existía controversia de hechos. No obstante, el foro apelado denegó la solicitud de reconsideración mediante resolución del 16 de agosto de 2022, notificada el 31 de agosto de 2022. *Íd.*, a las págs. 125-179.

apelada y no acoger la solicitud de reconsideración de la parte demandada-apelante, a pesar de que el remedio sumario no procedía ya que, según surge de la solicitud de reconsideración, existen hechos medulares sobre los que existe controversia real por lo que dicho remedio era improcedente aun cuando la parte demandada-apelante no hubiera presentado su oposición oportunamente. De igual modo, el remedio sumario es improcedente como cuestión de derecho.

En síntesis, arguyó que el foro apelado dictó sentencia sumaria porque el Sr. Arce Cordero no presentó su oposición oportunamente, por lo que no consideró los argumentos y documentos que establecían una controversia sobre hechos materiales, que impedían la disposición sumaria del pleito.

## II

El Código de Enjuiciamiento Civil articula las normas vigentes sobre la acción de desahucio. 32 LPRA sec. 2821, *et seq.* Asimismo, regula el término y procedimiento para apelar una sentencia condenatoria de desahucio y de eventual lanzamiento de la propiedad. Así pues, el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil dispone como requisito que se otorgue una fianza para apelar una sentencia en la que se ordena el desahucio. A saber:

**No se admitirá al demandado el recurso de apelación si no otorga fianza, por el monto que sea fijado por el Tribunal de Primera Instancia** 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 LPRA sec. 2832. (Énfasis nuestro).

Cónsono con lo anterior, en *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413-414 (2009), el Tribunal Supremo 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**. La razón 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. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR, a la pág. 414.

A su vez, el Tribunal Supremo también expresó que la fianza tiene que otorgarse dentro del término para apelar. *Íd.* Por 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**. Se exceptúa de dicho requisito a los apelantes con insolvencia económica reconocida por el tribunal. *Íd.* Esta norma es cónsona con la intención del legislador de garantizar el acceso a los tribunales de los litigantes insolventes. *Íd.*

**El efecto de que el tribunal no fije el monto de la fianza en la sentencia es que esta no será final por la falta de un elemento fundamental que es requerido por ley.** En consecuencia, careciendo de finalidad, el término jurisdiccional de cinco (5) 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. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 6 (2016).

De otra parte, es norma reiterada que la falta de jurisdicción sobre la materia: (1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente otorgarle jurisdicción sobre la materia a un tribunal ni el tribunal lo puede hacer *motu proprio*; (3) los dictámenes son nulos (nulidad absoluta); (4) los tribunales deben auscultar su propia jurisdicción; (5) los tribunales apelativos deben examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso; y, (6) el planteamiento de jurisdicción sobre la materia puede hacerse en cualquier etapa del procedimiento por cualquiera de las partes o por el tribunal *motu proprio*. *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 DPR 513, 537 (1991).

### III

El Sr. Arce Cordero arguyó que el foro apelado dictó sentencia sumaria porque no presentó oportunamente su oposición a la solicitud de

los demandantes apelados, por lo que no consideró sus argumentos y los documentos que establecían una controversia sobre hechos materiales, que impedían dictar la sentencia sumaria.

Luego de un análisis de los hechos y el derecho aplicable, este Tribunal concluye que está impedido de atender los méritos del recurso y resuelve que procede desestimarlos, toda vez que carecemos de jurisdicción para resolverlo en sus méritos.

Del examen del recurso ante nuestra consideración, no surge que la parte apelante haya presentado fianza alguna en apelación contra la sentencia que ordena su desahucio. De hecho, **la sentencia dictada no establece el monto fijado por el Tribunal de Primera Instancia para responder de los daños y perjuicios que se puedan ocasionar a los demandantes y de las costas de la apelación.**

Según los fundamentos antes expuestos, el efecto de que el foro primario no fije el monto de la fianza en la sentencia es que esta no será final por la falta de un elemento fundamental que es requerido por ley. En consecuencia, careciendo de finalidad, el término jurisdiccional de cinco (5) 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.

#### IV

Por las razones antes expuestas, se desestima el recurso de apelación por falta de jurisdicción.

**Notifíquese inmediatamente.**

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

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