

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

OSCAR JAVIER  
CRESPO TORRES

Apelado

v.

ELIEZER CRESPO  
QUIÑONES, ET ALS

Apelantes

KLAN202200840

APELACIÓN  
Procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Ponce

Civil Núm.:  
PO2022CV01144  
(603)

Sobre: Desahucio  
en Precario

Panel integrado por su presidenta, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de octubre de 2022.

Comparece ante nos el señor Eliezer Crespo Quiñones, su esposa, la señora María del Pilar Rodríguez Santiago, la señora Norman Santiago Cruz, la señora Olga N. Rodríguez Padua y ECQ Services Corp., (en conjunto, los Apelantes), mediante *Recurso de Apelación* presentado el 21 de octubre de 2022. Nos solicitan que revoquemos una *Sentencia* emitida y notificada el 13 de octubre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce. Mediante esta, el foro *a quo* declaró *Con Lugar* la demanda de desahucio instada por el señor Oscar Javier Crespo Torres (Sr. Crespo Torres o Apelado). En consecuencia, se ordenó el desalojo de los Apelantes de la propiedad que ocupan.

Por los fundamentos expuestos a continuación, **desestimamos** el presente recurso por falta de jurisdicción.

**I.**

El 3 de marzo de 2022, el Sr. Crespo Torres incoó una *Demanda* bajo el procedimiento sumario dispuesto en la Ley de Desahucio, Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2821, *et seq.*, contra los Apelantes. En síntesis, el Apelado alegó que es dueño en pleno dominio de una propiedad ubicada en el pueblo de Ponce. Sostuvo que la aludida propiedad se encontraba en posesión de su abuelo y su esposa, en calidad de usufructuario y estos fallecieron. Indicó que los Apelantes se han mantenido en la posesión de la propiedad en calidad de precaristas sin poseer título, contrato o acuerdo alguno que justifique su retención y uso sobre la referida propiedad. Por lo anterior, solicitó el desalojo y entrega de la propiedad.

El 14 de junio de 2022, los Apelantes presentaron un escrito intitulado *Moción de Oposición de los Codemandados Comparecientes a la Adjudicación Sumaria del Desahucio en Precario Solicitado*. Mediante este, los Apelantes arguyeron que el negocio jurídico que dio lugar a la titularidad del Sr. Crespo Torres sobre la propiedad objeto del litigio era una simulación de una donación, la cual es inoficiosa y nula. Señalaron que existía controversia sustancial sobre la titularidad del bien, lo que tornaría improcedente el procedimiento sumario de desahucio. Por lo cual, solicitaron que se convirtiera el pleito en uno ordinario, a los fines de dilucidar las controversias sobre titularidad o, en la alternativa, se desestimara el pleito de desahucio.

En respuesta, el 22 de junio de 2022, el Apelado presentó *Réplica en Oposición a “Moción de Oposición de los Codemandados Comparecientes a la Adjudicación Sumaria del Desahucio en*

*Precario Solicitado” y en Solicitud de que se Decrete el Desahucio en Contra de las Partes Codemandadas.* En este, alegó que en los pleitos de desahucio no se pueden levantar alegaciones relacionadas a simulación contractual. Señaló, además, que cualquier reclamo de simulación contractual o similar no equivale a un título oponible al que posee, ni procede reclamarlo en una acción de desahucio. Sostuvo que los Apelantes no habían presentado evidencia de ostentar título alguno sobre la propiedad, por lo que procedía se declara con lugar el desahucio.

El 13 de octubre de 2022, se celebró la *Vista de Desahucio*. Evaluados los argumentos de las partes, el mismo día, el foro *a quo* emitió y notificó la *Sentencia* apelada, en la que declaró *Con Lugar* la demanda de desahucio y ordenó el desalojo de los Apelantes de la propiedad. Concluyó que los Apelantes no habían presentado evidencia de ostentar un mejor título que el Apelado sobre la propiedad en controversia, por lo que sus alegaciones sobre la titularidad debían ser presentadas en otro procedimiento independiente.

Posteriormente, el 18 de octubre de 2022, los Apelantes presentaron *Moción de Solicitud de Imposición de Fianza como Requisito para la Apelación de la Sentencia Dictada*. Por virtud de esta, solicitaron que se fijara una fianza, a los fines de poder acudir ante el foro apelativo a cuestionar la determinación final del caso. El mismo 18 de octubre de 2022, notificada el 20 del mismo mes y año, el foro primario emitió *Orden*, en la que fijó una fianza de \$5,000.00, al amparo del Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*.

En desacuerdo con la fianza impuesta, el **21 de octubre de 2022**, los Apelantes presentaron *Moción de Solicitud de*

*Reconsideración en Cuanto a la Cuantía de la Fianza Impuesta*, donde cuestionaron la cuantía de la fianza impuesta por el foro de instancia.

**Sin haber prestado la fianza impuesta y sin que el foro primario se expresara en torno a la reconsideración**, el mismo **21 de octubre de 2022**, los Apelantes acudieron ante esta Curia e imputaron al foro primario la comisión del siguiente error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar en la sentencia concernida que, ante la circunstancia de que la parte demandante-apelada presentó y acreditó que es titular de la propiedad en controversia, procedía el desahucio en precario, puesto que el título demandado-apelante no es mejor al del demandante.

En cuanto al trámite ante el foro primario, el 24 de octubre de 2022, el Apelado presentó su *Réplica a “Moción de Solicitud de Reconsideración en Cuanto a la Cuantía de la Fianza Impuesta”*. El mismo **24 de octubre de 2022**, notificada al próximo día, el foro *a quo* emitió *Resolución*, en la que adjudicó la reconsideración instada por los Apelantes y redujo la cuantía de la fianza a \$1,500.00.<sup>1</sup>

El 26 de octubre de 2022, el Sr. Crespo Torres presentó *Alegato de la Parte Apelada*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable a la controversia ante nuestra consideración.

## II.

### A. *Jurisdicción*

Como cuestión de umbral, antes de considerar los méritos de un recurso, a este Tribunal le corresponde determinar si posee jurisdicción para atender el recurso ante su consideración. *SLG Solá-Moreno et al v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011).

---

<sup>1</sup> Véase expediente electrónico del caso PO2022CV01144 en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC), entradas 40 y 41.

“Es norma reiterada que los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción y el foro judicial *no* tiene discreción para asumir jurisdicción allí donde no la hay”. *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al.*, 204 DPR 89, 101 (2020); *García Ramis v. Serrallés*, 171 DPR 250, 254 (2007). Esto nos impone el deber de examinar la jurisdicción antes de expresarnos.

Cuando los tribunales carecen de jurisdicción deberán así declararlo y desestimar el recurso. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855-856 (2009). Sobre ello, nuestra máxima Curia ha expresado lo siguiente:

[r]eiteradamente hemos expresado que la ausencia de jurisdicción sobre la materia da lugar a las consecuencias siguientes: (1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal como tampoco puede éste arrogársela; (3) conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; (4) impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; (5) impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y (6) puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal *motu proprio*. *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al.*, *supra*, págs. 101-102 (Comillas y citas omitidas). Véase, además, *SLG Solá-Moreno et al. v. Bengoa Becerra*, *supra*, pág. 682.

Como corolario de ello, la Regla 83(C) del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83(C), nos faculta, a iniciativa propia, a desestimar un recurso por falta de jurisdicción. “Una apelación o un recurso prematuro, al igual que uno tardío, sencillamente adolece del **grave e insubsanable** defecto de privar de jurisdicción al tribunal al cual se recurre”. *Juliá et al v. Epifanio Vidal, SE*, 153 DPR 357, 366 (2001). Es prematuro “*lo que ocurre antes de tiempo*”; en el ámbito procesal, una apelación o un recurso prematuro es aquel presentado en la secretaría de un tribunal apelativo antes de que éste tenga jurisdicción”. *Pueblo*

*v. Santana Rodríguez*, 148 DPR 400, 402 (1999). (Énfasis en original).

### **B. El desahucio**

El Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, reglamenta, en lo aquí pertinente, el término y procedimiento para apelar una sentencia producto del proceso especial de desahucio allí contemplado. 32 LPRA sec. 2821, *et seq.* En su Artículo 629, se establece 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**, por las partes perjudicadas por la misma o sus abogados. 32 LPRA sec. 2831.

“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.” *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 13 (2016). De lo contrario, se le privaría al demandado de ejercer un derecho reconocido por ley, y, además, se incidiría en la facultad del foro intermedio para revisar la sentencia. *Íd.* Así que, si el foro primario no fija la fianza en la sentencia, esta no será final debido a la falta de un elemento fundamental requerido por ley. En estas circunstancias, el término jurisdiccional de cinco (5) días para a apelar no comienza 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. *Íd.*, pág. 15.

De otro lado, el Artículo 630 del aludido Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, añade como requisito para poder apelar una sentencia en la que se ordena el desahucio, el

otorgamiento de una fianza. Al respecto, el precitado artículo dispone lo siguiente:

**[n]o 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 LPRA sec. 2832. (Énfasis nuestro).

En aquellos casos de desahucio por falta de pago, el Artículo 631 dispone que

[e]n 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. 32 LPRA sec. 2835. (Énfasis nuestro).

Este requisito obliga a un demandado a prestar fianza en apelación y 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, pues 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. *Íd.*, 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. *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 DPR 153 (1990).

### III.

En el caso de autos, los Apelantes acuden ante esta Curia para cuestionar una *Sentencia* emitida por el foro primario en un procedimiento de desahucio. Luego de evaluar el expediente del caso de autos, a la luz de las disposiciones del Código de

Enjuiciamiento Civil, *supra*, resulta forzoso desestimar el presente recurso de apelación, por prematuro. Veamos.

En el presente caso, el Sr. Crespo Torres instó una *Demanda* de desahucio en precario contra los Apelantes. Mediante *Sentencia* emitida y notificada el 13 de octubre de 2022, el foro primario declaró *Con Lugar* el desahucio y ordenó el lanzamiento de los Apelados de la propiedad objeto del litigio. En desacuerdo con dicha determinación, los Apelantes presentaron ante el foro primario un escrito solicitando que se fijara una fianza para presentar un recurso de apelación, conforme dispone el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*. El 18 de octubre de 2022, notificada el 20 del mismo mes y año, el foro primario emitió *Orden*, fijando una fianza de \$5,000.00.

Al próximo día, los Apelantes presentaron ante el foro primario una solicitud de reconsideración sobre la cuantía de la fianza impuesta. **Sin esperar que el foro primario resolviera la reconsideración instada**, el mismo **21 de octubre de 2022**, los Apelantes acudieron ante esta Curia mediante el presente recurso de apelación. Posteriormente, el **24 de octubre de 2022**, notificada al próximo día, el foro primario emitió *Resolución* en la que adjudicó la reconsideración y fijó de manera final el asunto de la fianza, rebajando la cuantía a \$1,500.00.<sup>2</sup>

Como puede observarse, los Apelantes de epígrafe acudieron ante esta Curia **sin haberse emitido una determinación final sobre la cuantía de la fianza para la presentación del recurso de autos**. Según expusimos, el ordenamiento dispone que una parte que pretenda apelar una

---

<sup>2</sup> Cabe destacar que no surge de los documentos del expediente apelativo que la parte Apelante presentara ante el foro primario una solicitud de reconsideración, ni la Resolución que adjudicó finalmente la cuantía de la fianza. Véase entradas 39, 40 y 41 de SUMAC.

determinación del foro primario en los procesos de desahucio deberá otorgar una fianza por el monto que fije el tribunal. 32 LPRA sec. 2832. Este requisito es uno **jurisdiccional en los pleitos de desahucio**, pues con ello se garantiza el pago de los daños resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad mientras se dilucida la apelación. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez, supra*.

En el presente caso, nos vemos obligados a desestimar el recurso, por ser uno prematuro. Aquí, los Apelantes acudieron ante este foro apelativo el **21 de octubre de 2022**. Sin embargo, el foro primario resolvió de manera final la controversia relacionada a la fianza mediante *Resolución* emitida el **24 de octubre de 2022**, notificada al próximo día. Es decir, los Apelantes instaron el recurso de autos antes de que el foro primario emitiera el dictamen final sobre la fianza, siendo el recurso prematuro. En consecuencia, aún no han prestado la fianza, lo que nos impide atender sus reclamos. Lo anterior demuestra que esta Curia no ostenta jurisdicción para atender en los méritos los planteamientos relacionados a la procedencia o no del desahucio y procede su desestimación, por prematuro.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, **DESESTIMAMOS** el recurso de apelación por falta de jurisdicción.

#### **Notifíquese inmediatamente.**

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