

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

OSCAR JAVIER
CRESPO TORRES

Demandante-Apelado

Vs.

ELIEZER CRESPO
QUIÑONES, ET ALS.

Demandado-Apelante

KLAN202200873

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

Civil. Núm.
PO20222CV01144

Sala: 603

Sobre:
DESAHUCIO EN
PRECARIO

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

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de diciembre de 2022.

El 3 de noviembre de 2022, el Sr. Eliezer Crespo Quiñones (señor Crespo), la Sra. María del Pilar Rodríguez Santiago, EQC Services Corp., el Sr. Norman Santiago Cruz, y la Sra. Olga N. Rodríguez Padua (en conjunto, los apelantes) comparecieron ante nos mediante un recurso de *Apelación* y solicitaron la revisión de una *Sentencia* que se emitió y notificó el 13 de octubre de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (TPI). Mediante el aludido dictamen, el TPI decretó el desahucio en precario de la parte apelante.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, **desestimamos** el recurso de epígrafe por falta de jurisdicción por tardío.

I.

El 3 de mayo de 2022, el Sr. Oscar Javier Crespo Torres (señor Crespo Torres o apelado) presentó una *Demanda* al amparo del procedimiento sumario de desahucio que preceptúa el Código de

Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838, en contra de los apelados.¹ En esta, adujo que era dueño en pleno dominio de una propiedad ubicada en la urbanización Santa Clara en Ponce, Puerto Rico valorada en cuatrocientos mil (\$400,000.00) dólares. Explicó que la referida propiedad se encontraba bajo la posesión de su abuelo, el Sr. Oscar Crespo López (señor Crespo López), y su esposa, la Sra. Ana Celia Quiñones Rosado (señora Quiñones) en virtud de un usufruto vitalicio. Sin embargo, indicó que, para la fecha de la presentación de esta causa de acción, la señora Quiñones y el señor Crespo López ya habían fallecido, pero que la parte apelante se había mantenido en posesión de precarista desde que falleció la señora Quiñones el 24 de abril de 2022. Afirmó que la parte apelante no poseía el título del inmueble y tampoco existía un contrato que justificara la retención y uso de la propiedad en cuestión. Para respaldar lo antes mencionado anejó un *Estudio de Título* que se realizó el 22 de abril de 2022 que indicaba que la propiedad constaba inscrita con carácter privativo a favor del señor Crespo Torres. A estos efectos, le solicitó al TPI a que ordenara el desalojo a los apelantes y se le hiciera la entrega de la propiedad.

En respuesta, el 14 de junio de 2022, los apelantes presentaron una *Moción en Oposición* [...].² En síntesis, confirmaron que el 11 de enero del 2016, el señor Crespo Quiñones le donó la propiedad en cuestión al señor Crespo Torres quien presuntamente aceptó la donación bajo la circunstancia específica de que el bien inmueble concernido estaba gravado por una hipoteca de cuatrocientos mil (\$400,000.00) dólares. No obstante, argumentaron que dicha donación era defectuosa y por ende nula por dos razones, a saber, (1) porque conforme al Art. 561 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 1984, en la donación onerosa el gravamen

¹ Véase, págs. 1-4 del apéndice del recurso.

² Íd., págs. 6-9.

impuesto al donatario debe ser inferior al valor de lo donado³ y (2) porque perjudicaba la legítima de su heredera y, por lo tanto, era inoficiosa. Razonaron que lo antes expuesto creaba una controversia sustancial relacionada a la titularidad del señor Crespo Torres sobre la propiedad y ello hacía impropia la disposición sumaria del caso. Consecuentemente, le solicitaron al TPI a que ordenara la continuación de los procedimientos bajo el procedimiento ordinario de las acciones civiles o en la alternativa, que desestimara la *Demanda*.

El 15 de junio de 2022, se celebró una vista en la cual el TPI le ordenó a la parte apelada a presentar una *Certificación Registral* de la propiedad mediante la cual se evidenciara que el señor Crespo Torres era el titular de dicha propiedad.⁴ Al día siguiente, el 16 de junio de 2022, el apelado presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden* en la cual anejó una *Certificación Registral* de la propiedad en cuestión. De la certificación se desprendía que el titular de la propiedad era el señor Crespo Torres.⁵

Posteriormente, el 22 de junio de 2022, el apelado presentó una *Réplica en Oposición* [...].⁶ En primer lugar, sostuvo que los argumentos de la parte apelante no procedían en derecho. Luego argumentó que las alegaciones vertidas en la moción en oposición y los documentos que se anejaron a esta no controvirtieron el título válido e inscrito que ostentaban los apelados.⁷ Planteó que únicamente podía existir un conflicto de títulos cuando la parte demandada demostrara que tiene algún derecho para ocupar el

³ Sobre este particular añadieron que, cuando una donación tiene gravámenes iguales o mayores a su valor, se trata de una donación simulada que oculta una transacción de compraventa con precio alzado.

⁴ Véase, Anotación 14, SUMAC.

⁵ Véase, págs. 34-36 del apéndice del recurso.

⁶ Íd., págs. 37-44 del apéndice del recurso.

⁷ Cabe mencionar que los documentos que anejó la parte apelante a su *Moción en Oposición* [...] fueron los siguientes: (1) Escritura Pública Núm. 36 sobre Donación; (2) Escritura Pública Núm. 7 sobre Constitución de Hipoteca; (3) Pagaré Hipotecario; (4) Escritura Pública Núm. 1 sobre Donación; y, por último (5) Escritura Pública Núm. 128 sobre Compraventa.

inmueble y que tiene un título tan bueno o mejor que el del demandante. Además, añadió que procedía una acción de desahucio en precario cuando el demandante demostrara que era el dueño en pleno dominio de la propiedad, que el demandado la ocupa en precario, es decir, sin pagar canon o merced alguna, y que dicha ocupación es contra la voluntad del dueño. Añadió que una hipoteca no es un título toda vez que es un derecho real de garantía que no da derecho a retención o posesión. Por último, resaltó el hecho de que el pleito de desahucio se limita a dilucidar el derecho a la posesión de un inmueble, por ende, cualquier otra cuestión se tiene que ventilar en otro pleito. Por estos motivos, sostuvo que procedía que se decretara el desahucio solicitado.

Ante la súplica de la parte apelante para que se ordenara la continuación de los procedimientos bajo el procedimiento ordinario, el 11 de julio de 2022, el TPI emitió una *Resolución* mediante la cual declaró No Ha Lugar la solicitud antes descrita.⁸ Indicó que el apelado había sometido una *Certificación Registral* que fue expedida por el Registro de la Propiedad mediante la cual se acreditaba que el señor Crespo Torres era el titular registral de la propiedad. Además, sostuvo que en los escritos que presentaron los apelantes no se evidenció un mejor título mediante prueba documental por lo que no se logró derrotar la titularidad del señor Crespo Torres sobre la propiedad. En vista de ello, señaló una vista en su fondo para la acción de desahucio en precario.

Así las cosas, el 15 de julio de 2022, los apelantes presentaron una *Moción en Solicitud de Reconsideración de la Resolución Dictada* [...].⁹ En síntesis, reiteraron que el título del apelado era defectuoso toda vez que se basaba en una donación inoficiosa e ilegal. Por ende, insistieron que el título del señor Crespo Quiñones era mejor que el

⁸ Íd, pág. 46.

⁹ Íd., págs. 47-48.

del apelado y, por ende, no procedía el desahucio. Para complementar sus argumentos, anejaron un *Estudio de Título* que se realizó el 16 de septiembre de 2022 en el cual se reflejaba que la propiedad constaba inscrita a favor del señor Crespo Quiñones.¹⁰

En respuesta, el 21 de julio de 2022, el señor Crespo Torres presentó una *Réplica a Moción de Reconsideración* [...] en la cual insistió que toda alegación que pretenda argumentar una simulación de negocio jurídico o defecto en el título se debe dilucidar en otro pleito.¹¹ Además, destacó que se había entregado una *Certificación Registral* que evidenciaba que el inmueble en cuestión estaba debidamente inscrito a nombre del señor Crespo Torres. Por estas razones, solicitó que se declarara No Ha Lugar la Moción de Reconsideración.

Evaluada las posturas de ambas partes, el 13 de octubre de 2022, el TPI emitió y notificó una *Sentencia*.¹² Mediante el aludido dictamen resolvió que debido a que el apelado había sometido una *Certificación Registral* que expidió el Registro de la Propiedad mediante la cual se acreditaba que el señor Crespo Torres era el titular registral de la propiedad y puesto que la parte apelante no había sometido prueba documental demostrando un mejor título, procedía decretar el desahucio en precario. Además, aclaró que las alegaciones que hicieron los apelantes en sus escritos debían ser atendidas en otro procedimiento civil ordinario, no en el presente proceso sumario.

Así las cosas, el 18 de octubre de 2022, la parte apelante presentó una *Moción de Solicitud de Imposición de Fianza* [...] y en virtud de esta solicitó que se le fijara una fianza con el fin de poder acudir ante este foro para cuestionar la determinación final del

¹⁰ Íd., pág. 49.

¹¹ Íd., págs. 50-52.

¹² Íd., págs. 54-56.

caso.¹³ Ese mismo día, el 18 de octubre de 2022, el TPI emitió una *Orden* que se notificó el 20 de octubre de 2022 en la cual le impuso una fianza de cinco mil (\$5,000.00) dólares al amparo del Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2832.¹⁴ En desacuerdo con la fianza impuesta, el 21 de octubre de 2022, los apelantes presentaron una solicitud de reconsideración cuestionando la fianza impuesta.¹⁵

Sin haber prestado la fianza impuesta y sin que el TPI se expresara en torno a la solicitud de reconsideración, el 21 de octubre de 2022, los apelantes presentaron un *Recurso de Apelación* (KLAN202200840) ante este panel impugnando el dictamen del 13 de octubre de 2022.¹⁶ Sin embargo, dicho recurso se desestimó mediante una *Sentencia* que se emitió el 28 de octubre de 2022. Específicamente, mediante el aludido dictamen se resolvió que este foro carecía de jurisdicción para atender la controversia puesto que los apelantes acudieron ante este foro sin haberse emitido una determinación final sobre la cuantía de la fianza que exige el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*. A tales efectos, se desestimó el recurso por prematuro.

Posteriormente, el 24 de octubre de 2022, el TPI emitió una *Resolución* que fue notificada el **25 de octubre de 2022**, imponiéndole a la parte apelante **un término de cinco (5) días para consignar una fianza de mil quinientos (\$1,500.00) dólares al amparo de la Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, y para presentar su recurso de apelación.**¹⁷

Habiéndose expresado el TPI en torno a la solicitud de reconsideración relacionada a la fianza impuesta, el 3 de noviembre

¹³ Véase, Anotación 36, SUMAC.

¹⁴ Véase, Anotación 37, SUMAC.

¹⁵ Véase, Anotación 39, SUMAC.

¹⁶ Véase, Anotación 45, SUMAC.

¹⁷ Véase, Anotación 42, SUMAC.

de 2022, los apelantes presentaron el recurso de epígrafe y formularon el señalamiento de erro siguiente:

Erró el Honorable 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 el titular de la propiedad en controversia, procedía el desahucio en precario, puesto que el título del demandando-apelante no es mejor al del demandante.

Atendido el recurso, el 7 de noviembre de 2022, emitimos una *Resolución* en la cual le concedimos un término de treinta (30) días a la parte apelada para que presentara su alegato en oposición. Oportunamente, el apelado presentó un *Alegato de la Parte Apelada* y rechazó que el foro primario cometiera el error que los apelantes le imputó.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a disponer del recurso de epígrafe.

II.

-A-

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

(a) 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; (e) 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 Tribunal Supremo ha expresado que los tribunales **“debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción”, por lo que tenemos la indelegable labor de auscultarla, incluso cuando ello no se nos haya planteado.**

(Énfasis nuestro). *Cordero et al. v. ARPe et al.*, 187 DPR 445, 457 (2012). Así pues, “las cuestiones jurisdiccionales deben ser resueltas con preferencia, y de carecer un tribunal de jurisdicción lo único que puede hacer es así declararlo”. Íd, pág. 856. Ello, ya que los tribunales no tenemos discreción para asumir jurisdicción donde no la tenemos. *Yumac Home v. Empresas Massó*, 194 DPR 96, 103 (2015). Cuando este Foro carece de jurisdicción, procede la inmediata desestimación del recurso apelativo. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 883 (2007).

Un recurso presentado prematura o tardíamente priva insubsanablemente de jurisdicción y autoridad al tribunal ante el cual se recurre para atender el asunto, caso o controversia. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008). Estos tipos de recursos carecen de eficacia y no producen ningún efecto jurídico, pues, al momento de su presentación, su naturaleza prematura o tardía hace que el foro apelativo no tenga autoridad alguna para acogerlo. Íd. Conforme a lo que antecede, este Tribunal de Apelaciones puede desestimar, *motu proprio*, un recurso prematuro o tardío por carecer de jurisdicción. Regla 83 (B) (1) y (C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B.

II.

-B-

El desahucio sumario está reglamentado por los Arts. 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*. Esta reglamentación “responde al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, cuyo derecho a poseer y disfrutar su propiedad ha sido interrumpido”. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, 240 (2018). Ahora bien, el propósito principal del desahucio es “recuperar la posesión de hecho de un inmueble mediante el lanzamiento del arrendatario de precarista

que lo detente sin pagar canon o merced alguna”. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 10 (2016).

En lo pertinente a la controversia ante nos, el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, establece que en los casos de desahucio el demandado tiene la obligación de prestar una fianza como requisito previo a recurrir en alzada ante el foro intermedio para impugnar el dictamen que el TPI emitió en su contra. Específicamente, el aludido artículo lee 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.

Consonó con lo anterior, el Tribunal Supremo ha puntualizado que el requisito que obliga a un demandado a prestar fianza es jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408,413 (2009). Dicho esto, cabe precisar que, cuando el foro primario no impone el monto de la fianza en la Sentencia emitida en un procedimiento de desahucio, esta no será final hasta tanto se imponga la fianza. Consecuentemente, **el término jurisdiccional de cinco (5) días para apelar que dispone el Art. 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831 no comenzará a transcurrir hasta que el TPI establezca la cuantía de la fianza.** (Énfasis suplido) *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, *supra*, pág. 15.

III.

Es harto sabido que las cuestiones relativas a la jurisdicción de un tribunal para atender ciertas controversias se tienen que resolver con preferencia. Consecuentemente, de entrada, resolvemos que no tenemos jurisdicción para atender la presente controversia en sus méritos. Ello, toda vez que el presente recurso

se presentó en una fecha posterior al término jurisdiccional de cinco (5) días que dispone el Código de Enjuiciamiento Civil para recurrir ante este foro intermedio desde que el TPI emite un dictamen imponiendo la fianza correspondiente en el procedimiento sumario de desahucio.

En el caso que nos atañe, el 13 de octubre de 2022, el TPI emitió y notificó una *Sentencia* decretando el desahucio en precario de los apelantes. A tales efectos, el 18 de octubre de 2022, los apelantes presentaron una *Moción de Solicitud de Imposición de Fianza* [...] en la cual solicitaron que se les fijara una fianza con el fin de poder acudir ante este foro para cuestionar la determinación final del caso. Ese mismo día, el 18 de octubre de 2022, el TPI dictó una *Orden* que fue notificada el 20 de octubre de 2022, imponiéndole a la parte apelante una fianza por la cantidad de cinco mil (\$5,000.00) dólares.

Inconforme con dicha cantidad, el 21 de octubre de 2022, los apelantes presentaron una solicitud de reconsideración para que se le redujera el monto de la fianza. A pesar de que el TPI todavía no se había expresado en torno a la solicitud antes expuesta, ese mismo día, el 21 de octubre de 2022, los apelantes presentaron un recurso de apelación ante este foro. No obstante, este se desestimó por prematuro puesto que el TPI todavía no había emitido un dictamen final en cuanto a la cuantía de la fianza. Estando el recurso de apelación ante nuestro foro, el 24 de octubre de 2022 el TPI emitió una *Resolución* que se notificó el **25 de octubre de 2022**, imponiéndole una fianza de mil quinientos (\$1,500.00) dólares a los apelantes. Así las cosas, los apelantes consignaron la fianza de mil quinientos (\$1,500.00) en el TPI el 27 de octubre de 2022 y el **3 de noviembre de 2022**, presentaron el recurso de epígrafe impugnando la determinación del TPI que se dictó y notificó el 13 de octubre de 2022.

Recordemos que, según el precitado derecho, cuando el TPI no impone la fianza cuando emite la *Sentencia* de desahucio, el término jurisdiccional de cinco (5) días para apelar no comienza a transcurrir hasta que el TPI establezca la cuantía de la fianza. Dicho esto, en el presente caso, el término de cinco (5) días para recurrir en alzada comenzó a transcurrir a partir del 26 de octubre de 2022 y, por ende, este vencía el **1 de noviembre de 2022**.¹⁸ Siendo ello así, los apelantes presentaron el recurso de epígrafe dos días después del término de cinco (5) días que dispone el Código de Enjuiciamiento Civil. En consecuencia, nos encontramos forzados a desestimar el recurso de epígrafe por tardío.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se **DESESTIMA** el recurso de epígrafe, 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

¹⁸ Como es sabido, la Regla 68 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.68, establece que “cuando el plazo concedido sea menor de siete (7) días, los sábados, domingos o días de fiesta legal intermedios se excluirán del cómputo”.