

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

EDNA IRIS VÁZQUEZ
GORDILS

Demandante-Recurrida

v.

LUIS A. BONNET
VÁZQUEZ

Demandado-Peticionario

KLCE202200669

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San Juan

Civil núm.
SJ2021CV04897
(904)

Sobre:
Desahucio

Panel integrado por su presidenta la Jueza Ortiz Flores, la Jueza Romero García y el Juez Rivera Torres.

Rivera Torres, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2022.

Comparece ante este tribunal apelativo el Sr. Luis A. Bonnet Vázquez (en adelante el señor Bonnet Vázquez o el peticionario) mediante la *Petición de Certiorari* de epígrafe solicitándonos que revoquemos la *Resolución* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (el TPI), el 23 de mayo de 2022, notificada al día siguiente. Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró *No Ha Lugar* a la solicitud de relevo de sentencia instada por el peticionario.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, desestimamos el recurso por falta de jurisdicción.

I.

El 26 de agosto de 2021 la Sra. Edna Iris Vázquez Gordils (en adelante la señora Vázquez Gordils o la recurrida) instó una *Demanda* sobre Desahucio en precario, daños y perjuicios contra el señor Bonnet Vázquez al amparo del procedimiento sumario dispuesto en el Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2821, *et seq.* En esta, solicitó el desahucio inmediato del peticionario de

su propiedad sita en el Condominio Cervantes, Apartamento A-2, del municipio de San Juan. Conforme surge del expediente digital que se encuentra en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC), el *Emplazamiento y Citación por Desahucio* fue expedido por la Secretaría el 2 de septiembre de 2021.¹ En el referido formulario (OAT-972) se le advirtió al peticionario de la vista a celebrarse el 18 de octubre de 2021.

Llegada la fecha, la Vista de Desahucio se celebró mediante videoconferencia por el sistema Zoom. El señor Bonnet Vázquez no compareció por lo que, luego de constatada su citación, el TPI le anotó la rebeldía e indicó que dictaría Sentencia.²

Así las cosas, el foro a *quo* dictó la *Sentencia* el 25 de octubre de 2021 declarando *Ha Lugar* a la demanda y ordenó al peticionario a desalojar la propiedad. A su vez, fijó \$800 como fianza en apelación. La Sentencia se notificó el 29 de octubre de 2021 a la representación legal de la recurrida, y al peticionario a la siguiente dirección: Cond. El Taíno, 1308 Calle Luchetti, Apt. 403, San Juan, Puerto Rico, 00907.³

El 7 de febrero de 2022 el peticionario presentó una moción intitulada *Moción asumiendo representación legal, dejar sin efecto la rebeldía y relevo de sentencia*. Adujo que la demanda instada es frívola y que la incomparecencia a la vista de desahucio se debió a un error de calendarización de la representación. Señaló que “[l]a parte compareciente tiene sumo interés en defenderse. Nuestra dilación no ha sido provocada por actitud de dejadez o indiferencia alguna”.⁴

¹ Véase la Entrada Núm. 7 del expediente digital a través del sistema electrónico de SUMAC.

² Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 20.

³ Véase la Entrada Núm. 13 del expediente digital a través del sistema electrónico de SUMAC.

⁴ Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 30.

Surge del trámite procesal post-sentencia que el 14 de febrero de 2022, el peticionario presentó varias mociones entre las que solicitó la paralización del lanzamiento. En esa misma fecha, notificada al día siguiente, el TPI dictó una *Orden* concediendo la paralización y señaló la vista para el 28 de febrero de 2022.⁵

Celebrada la referida vista en la fecha pautada, mediante videoconferencia, para discutir todas las mociones del peticionario, el foro recurrido escuchó los planteamientos de las partes y se reservó la determinación.⁶

El 23 de mayo de 2022 el TPI emitió la *Resolución* recurrida en el cual indicó lo siguiente:

Atendida la solicitud de relevo de sentencia, así como su oposición y escuchadas las partes en corte abierta se resuelve no ha lugar al relevo de sentencia. La parte demandada no demostró ser dueño de la propiedad ni tener razón justificada en derecho para ser protegido en su posesión. Por lo antes resuelto se ordena al demandado desalojar la propiedad en [el] término de 30 días. Transcurrido el término la parte demandante podrá solicitar nuevamente el desalojo.

El 23 de junio de 2022 el peticionario consignó la fianza en apelación impuesta en la Sentencia dictada el 25 de octubre de 2021.⁷ Esto el mismo día que presentó el auto ante nuestra consideración.

Inconforme, el peticionario acude ante este foro apelativo mediante el auto de *certiorari* de epigrafe imputándole al foro primario haber cometido los siguientes errores:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO CONCEDER EL RELEVO DE SENTENCIA DADO QUE LA EVIDENCIA PRESENTADA DEMUESTRA QUE LA PARTE RECURRIDA INDUJO AL TRIBUNAL EN ERROR.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA [AL NO] CONCEDER EL RELEVO DE SENTENCIA Y DEJAR SIN EFECTO EL RECURSO DE DESAHUCIO POR LA VÍA SUMARIA CUANDO LA EVIDENCIA DEMUESTRA QUE EXISTE UNA DEUDA DE RESTITUCIÓN POR LA PARTE PETICIONADA Y ES

⁵ Véase la Entrada Núm. 25 del expediente digital a través del sistema electrónico de SUMAC.

⁶ Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 55.

⁷ Véase la Entrada Núm. 39 del expediente digital a través del sistema electrónico de SUMAC.

EXIGIBLE POR EL RECURRENTE YA QUE ESTE ES UN CONSTRUCTOR DE BUENA FE Y EL DERECHO DE RETENCIÓN LE COBIJA.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO CONCEDER EL RELEVO DE SENTENCIA Y GUARDAR SILENCIO SIN ADJUDICAR SOBRE EL CONTRATO DE CESIÓN VERBAL EXISTENTE ENTRE LAS PARTES Y EVIDENCIADO BAJO LAS PROPIAS [COMUNICACIONES] DE LA PARTE RECURRIDA.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO CONCEDER EL RELEVO DE SENTENCIA Y CONVERTIR LA CAUSA DE ACCIÓN [SUMARIA] A UNA ORDINARIA DADA LA CONTROVERSIA SOBRE LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO ENTRE LAS PARTES PARA LA CESIÓN DE TITULARIDAD.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO CONCEDER EL RELEVO DE SENTENCIA POR SER EL RECURSO SOLICITADO POR LA PARTE RECURRIDA [EL] INCORRECTO DADO [A] QUE LA ACCIÓN CORRECTA ES LA ACCIÓN REIVINDICATORIA Y ESTE ES UN RECURSO ORDINARIO.

Evaluado el recurso presentado, y al tenor de la determinación arribada, prescindimos de la comparecencia de la parte recurrida, según nos faculta la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA, Ap. XXII-B, R. 7(B)(5).

II.

Auto de Certiorari

La Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, establece que el recurso discrecional del *certiorari* es el mecanismo adecuado para solicitar la revisión de las órdenes y las resoluciones dictadas por el Tribunal de Primera Instancia. Sin embargo, la Regla 52.1, *supra*, no es extensiva a asuntos post-sentencia. Por lo tanto, el único recurso disponible para revisar **cualquier determinación posterior a dictarse una sentencia es el de certiorari**. Para determinar si procede la expedición de un recurso de *certiorari* en el que se recurre de alguna determinación post-sentencia, debemos acudir directamente a lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B. La referida Regla dispone:

El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari*:

- A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Por tanto, para ejercer debidamente nuestra facultad revisora es menester evaluar si, a la luz de los criterios antes enumerados, se justifica nuestra intervención, pues distinto al recurso de apelación, este tribunal posee discreción para expedir el auto el *certiorari*. *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 837 (1999). Por supuesto, esta discreción no opera en el vacío y en ausencia de parámetros que la dirija. *I.G. Builders et al. v. BBVAPR, supra; Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011). Precisa recordar que la discreción ha sido definida como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera.” *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013).⁸ Así pues, se ha considerado que la discreción se nutre de un juicio racional cimentado en la razonabilidad y en un sentido llano de justicia y “no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna.” *Íd.*⁹

Desahucio

El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza **sumaria** cuyo objetivo principal es recuperar la posesión material de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del

⁸ Citas omitidas.

⁹ Cita omitida.

arrendatario o precarista que la detente. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 749-750 (1987); *C.R.U.V. v. Román*, 100 DPR 318, 321 (1971). Nuestro más alto foro ha reiterado jurisprudencialmente que el desahucio es “uno de los procedimientos más utilizados en nuestro país para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble”. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

Así, el desahucio es el procedimiento especial que tiene el dueño de una finca, sus apoderados, los usufructuarios u otra persona con derecho a disfrutarla, para recuperar la posesión de un inmueble. *Administración de Vivienda Pública p/c de su agente administrador FPC Crespo Group v. Joanie Vega Martínez*, 200 DPR 235 (2018). El objetivo del desahucio es devolverle la posesión de hecho de un inmueble al dueño mediante el lanzamiento del arrendatario o precarista que detenta la propiedad sin pagar el canon correspondiente. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 10 (2016). El proceso correspondiente al desahucio sumario está reglamentado conforme lo dispuesto en los artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838.

De otra parte y en lo que corresponde a la controversia ante nuestra atención, la persona perjudicada, emitida bajo el procedimiento de desahucio sumario, podrá apelar la determinación **dentro del término jurisdiccional de cinco días**. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 15 (2016); Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831. Además, hasta tanto el Tribunal de Primera Instancia no fije en la sentencia de desahucio el monto de la fianza, la sentencia carece de finalidad y, por ende, el término jurisdiccional de cinco días para presentar la apelación no empieza a transcurrir. *Íd.*, a la pág. 15. La inclusión en la sentencia del monto de la fianza que debe prestar el demandado es un requisito jurisdiccional para este perfeccionar su recurso de

apelación. *Íd.*, a la pág. 10. Así, una vez impuesta la fianza en la sentencia, y “[s]egún está diseñado actualmente ese proceso, el demandado tiene cinco días jurisdiccionales para presentar el recurso de apelación y prestar la fianza”. *Íd.*, a la pág. 14.

Jurisdicción

La jurisdicción es el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos y controversias. *Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 683 (2011). En virtud de este principio, los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción y no tienen discreción para asumirla donde no la hay. *Cruz Parilla v. Departamento de la Vivienda*, 184 DPR 393, 403 (2012). **Es por ello que nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que la ausencia de jurisdicción es insubsanable.** *Shell Chemical Yabucoa, Inc. v. Santos Rosado*, 181 DPR 109, 112 (2012). Así pues, los tribunales tienen el deber indelegable de verificar su propia jurisdicción a los fines de poder atender los recursos presentados ante estos. *Souffront v. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados*, 164 DPR 663, 674 (2005); Véase, además, *Vázquez v. Administración de Reglamentos y Permisos*, 128 DPR 513, 537 (1991).

Cónsono con lo anterior, entre las instancias en las que un tribunal carece de jurisdicción para adjudicar una controversia, nuestro Tribunal Supremo ha dicho que se encuentra la presentación tardía de un recurso. Sobre este particular, un recurso tardío adolece del grave e insubsanable defecto de falta de jurisdicción y debe ser desestimado. *Moreno González v. Coop. Ahorro Añasco*, 177 DPR 854, 860 (2010); Véase, también, *Rodríguez v. Zegarra*, 150 DPR 649, 654 (2000). De modo que, cuando un tribunal determina que no tiene la autoridad para atender un recurso, solo puede así declararlo y desestimar el caso. *Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, supra.

III.

Luego de examinado el trámite procesal, nos corresponde primariamente auscultar si tenemos jurisdicción debido a que, por ser materia privilegiada, debemos atenderla con preferencia a cualquier otro asunto planteado. Esto, aún cuando las partes no lo hayan argumentado o solicitado. *Carattini v. Collazo Systems Analysis, Inc.*, 158 DPR 345, 355 (2003).

Como señalamos, el procedimiento de desahucio recogido en la ley especial antes citada establece el **término fatal de cinco (5) días a partir de la fecha de la notificación en autos del dictamen para instar el recurso de apelación**. Además, para que la sentencia dictada adquiera finalidad y pueda instarse el recurso apelativo, debe contener el monto de la fianza en apelación. Así, una vez cumplido con este requisito el demandado tiene cinco (5) días jurisdiccionales para presentar el recurso de apelación y prestar la fianza. No obstante, hacemos la salvedad que aún cuando la legislación regente no establece un término distinto para la revisión de dictámenes interlocutorios, ni dispone para asuntos post-sentencia a parte de la orden de lanzamiento, consideramos que resolver contrario al término jurisdiccional allí dispuesto sería desvirtuar la naturaleza y el propósito del procedimiento especial establecido para atender casos de desahucio.

En virtud de lo antedicho, en el caso de autos, la Sentencia se dictó el 25 de octubre de 2021 y archivada en autos el 29 de octubre siguiente. Así también, en el dictamen el foro recurrido impuso una fianza en apelación de \$800. Por ende, una vez cumplido este requisito legal, el peticionario tenía hasta el 5 de noviembre de 2021 para presentar su recurso apelativo.¹⁰ Ahora bien, no es hasta el 7 de febrero de 2022 que el peticionario solicitó se dejara sin efecto la

¹⁰ Se excluyen del cómputo del término de los cinco (5) días los días sábado y domingo. *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235 (2018).

sentencia invocando la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2. Alegó que su incomparecencia a la vista de desahucio “se debió a un error de calendarización de la representación”. Luego presentó una serie de mociones con el fin de litigar el caso, a pesar de no haber cumplido con ninguno de los términos dispuestos en los Artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia aplicable. Asimismo, no obviemos que el señor Bonnet Vázquez consignó la fianza en apelación el 23 de junio de 2022.

Nos sorprende que siendo el presente desahucio un procedimiento especial de naturaleza sumaria, el Tribunal de Primera Instancia haya permitido un extenso trámite procesal post-sentencia. Máxime cuando no están presentes los criterios dispuestos en la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil, *supra*, para conceder un relevo de sentencia.¹¹ En este sentido, no cabe duda de que ello desvirtuó la naturaleza y el propósito de este mecanismo sumario.

De otro lado, es un axioma harto conocido que la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil, *supra*, no es una llave maestra para reabrir a capricho el pleito ya adjudicado y echar a un lado la sentencia correctamente dictada. *Serrano v. Ortiz Díaz*, 106 DPR 445 (1977). Tampoco puede entenderse como sustituto de los recursos ordinarios, como la apelación, la reconsideración o la revisión judicial. *Vázquez v. López*, 160 DPR 714 (2003); *Santiago v. F.S.E.*, 125 DPR 596 (1990).

Por su parte, y más importante resulta ser el hecho incuestionable de que, conforme a nuestro ordenamiento jurídico, el peticionario tenía hasta el 5 de noviembre de 2021 para presentar

¹¹ Por razón de la determinación arribada, no nos corresponde determinar si una moción de relevo de sentencia resulta compatible con el procedimiento sumario del desahucio en precario.

su recurso de apelación y prestar la fianza. Lo que evidentemente no hizo. Por ende, una vez transcurrido dicho término jurisdiccional la Sentencia que pretendió impugnar advino final, firme e inapelable. Por lo que, ante la evidente radicación tardía del recurso ante nuestra consideración, este foro apelativo tiene la obligación de declararse sin jurisdicción. Enfatizamos que un recurso tardío adolece del grave e insubsanable defecto de falta de jurisdicción y debe ser desestimado, según establece la disposición estatutaria antes discutida. Asimismo, precisa advertir, que una vez esta *Curia* determina que no ostenta jurisdicción, procede la desestimación del caso. Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XII-B, R. 83.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, desestimamos el presente recurso por falta de jurisdicción.

Notifíquese.

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