

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

BUENAVISTA PDM LLC

*Apelante*

v.

ENID CRUZ,  
BEATRIZ LÓPEZ DEL  
CASTILLO

*Apelado*

KLAN202300029

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Bayamón

Caso Núm.:  
BY2022CV00769 (402)

Sobre:  
Desahucio por Falta de  
Pago y otros

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

Santiago Calderón, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de marzo de 2023.

Comparece ante nos Buenavista PDM, LLC (Buenavista o parte apelante) mediante *Apelación* y nos solicita que revoquemos una *Sentencia* emitida el 4 de noviembre de 2022, notificada el 7 de noviembre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI). Mediante el referido dictamen, el TPI desestimó sin perjuicio la demanda de desahucio sumario y cobro de dinero presentada por Buenavista contra Enid Cruz (señora Cruz) y Beatriz López del Castillo (señora López).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, **confirmamos** la *Sentencia* apelada.

**I.**

El 18 de febrero de 2022, Buenavista incoó una *Demanda*<sup>1</sup> de desahucio sumario y cobro de dinero contra la señora López y la señora Cruz. En síntesis, alegó que la señora Cruz y la señora López habían pactado un contrato de arrendamiento de un local ubicado

<sup>1</sup> Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 1-4.

en un centro comercial en Vega Alta, el cual es propiedad del apelante<sup>2</sup>. Sostuvo que la parte apelada adeudaba la suma de \$249,855.46 por concepto de rentas atrasadas y penalidades por pago tardío e intereses. En consecuencia, solicitó el pago de esta cantidad más los intereses aplicables y el desahucio de la parte apelada de la propiedad en controversia.

En respuesta, el 25 de abril de 2022, la señora Cruz presentó su *Contestación a Demanda*<sup>3</sup>. Mediante esta, adujo que la persona que firmó el contrato de arrendamiento con Buenavista fue la señora López y no ella. Asimismo, la señora Cruz alegó que se mantuvo pagando el canon de arrendamiento de \$2,000.00 mensuales desde enero de 2018.

Así las cosas, el 26 de abril de 2022, se llevó a cabo la vista de desahucio<sup>4</sup>. En antelación a esta vista, Buenavista y la señora Cruz sometieron una *Moción Informando Prueba Estipulada*<sup>5</sup>. Por virtud de esta, se estipularon los siguientes documentos:

- 1) El *Land Lease Agreement* el cual es el contrato de arrendamiento que firmó la señora López con Buenavista, Landlord PRLP Properties I, LLC y Las Brisas Property Management, Inc.<sup>6</sup>. Este contrato tenía un término de tres años y su fecha de vencimiento fue el 30 de septiembre de 2017;
- 2) Un correo electrónico con fecha del 24 de enero de 2018 de Enid Cruz dirigida a Wilfred Hsu, miembro administrador de Buenavista. En la mencionada

---

<sup>2</sup> Surge de la *Demanda* en su alegación 4 y 5 (véase la *Demanda* en el Apéndice del Recurso, págs. 1-2), que la parte apelante reclama el pago de los alegados cánones adeudados a la señora López y la señora Cruz. No obstante, en la alegación 6 de la *Demanda*, la parte apelante aduce que la señora López y la señora Cruz en representación de *My Learning Center Inc.* firmaron el contrato *Land Lease Agreement*, (véase la *Moción Informando Prueba Estipulada* en el Apéndice del Recurso, págs. 19-33). Asimismo, en la alegación 6 de la *Demanda* esbozan que, *My Learning Center Inc.* fue cancelada en el 2016 (véase la *Demanda* en el Apéndice del Recurso, pág. 2). Tomamos conocimiento judicial conforme con la *Regla 201 de Evidencia*, 32 LPRA Ap. IV, que, *My Learning Center Inc.* fue cancelada el 31 de diciembre de 2019, así consta en la dirección electrónica del Departamento de Estado del Gobierno de Puerto Rico <https://rceweb.estado.pr.gov/es/entity-information?c=157622-1011>. Conforme con 14 LPRA sec. 3708, el término para reclamarle a *My Learning Center Inc.* expiró, véase la Ley Núm. 164-2009, la cual articula que, luego de vencido el término de tres años de la disolución, se proscriban nuevas reclamaciones contra la corporación, Véase Carlos Díaz Olivo, *Corporaciones: Tratado Sobre Derecho Corporativo*, 2ª ed. del autor 2016, pág. 382.

<sup>3</sup> Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 15-17.

<sup>4</sup> *Íd.*, págs. 42-43.

<sup>5</sup> *Íd.*, pág. 19.

<sup>6</sup> *Íd.*, págs. 21-33.

comunicación se anejó una carta con fecha del 2 de enero de 2018 firmada por Enid Cruz en la cual le informaba a Buenavista que estaría ocupando el espacio comercial que hasta entonces arrendaba Beatriz López y su compañía<sup>7</sup>. De igual manera, se anejó evidencia de un pago de dos mil dólares (\$2,000.00) atribuido a la renta del establecimiento<sup>8</sup>. Finalmente, en esta comunicación se anejó un memorando con fecha del 31 de diciembre de 2017 de Beatriz López, en la cual anunciaba el cierre de operaciones de su compañía<sup>9</sup>.

- 3) Un correo electrónico de Wilfred Hsu a Enid Cruz el cual incluía una carta notificándole un aumento del canon de renta de 4,900.00 al mes<sup>10</sup>.
- 4) Una carta de Enid Cruz a Wilfred Hsu solicitando que reconsiderara el aumento de la renta propuesto<sup>11</sup>.

A su vez, se estipularon los siguientes hechos:

- A. Buenavista PDM LLC es la propietaria del local en el que opera un centro de cuidado o escolar de nombre "Better Grades" en el centro comercial Plaza del Mar en Vega Alta, Puerto Rico.
- B. Al presente, la Sra. Enid Cruz Rivera mantiene la posesión del local en el cual opera el centro de cuidado o escolar de nombre "Better Grades".
- C. El único contrato existente en torno al local donde opera "Better Grades" es aquel que se incluye como Exhibit Estipulado #1 - Land Lease Agreement.
- D. La posesión que la Sra. Enid Cruz Rivera Cruz ostenta del local es una de mes a mes, una vez expirara el término del referido Land Lease Agreement.
- E. Buenavista PDM LLC ha solicitado de la Sra. Enid Cruz Rivera que cese en su posesión y control del local, entregándole el mismo<sup>12</sup>.

Celebrada la vista, Buenavista y la señora Cruz acordaron la entrega de la propiedad, dando por concluido el procedimiento de desahucio. No obstante, la controversia en cuanto al cobro de dinero no se resolvió. Por lo cual, el TPI le concedió un término de diez (10) días al apelante para que informara su proceder en cuanto a este asunto. Ante esto, el 12 de mayo de 2022, el TPI emitió y notificó una *Sentencia Parcial*<sup>13</sup> acogiendo el acuerdo entre Buenavista y la señora Cruz referente a la entrega de la propiedad.

---

<sup>7</sup> *Íd.*, pág. 35.

<sup>8</sup> *Íd.*, pág. 36.

<sup>9</sup> *Íd.*, pág. 37.

<sup>10</sup> *Íd.*, pág. 39.

<sup>11</sup> *Íd.*, págs. 40-41.

<sup>12</sup> *Íd.*, págs. 19-20.

<sup>13</sup> *Íd.*, pág. 44.

Posteriormente, el 24 de mayo de 2022, el foro primario emitió una *Orden*<sup>14</sup> en la que apercibió a Buenavista de tener que expresar su próximo curso de acción en veinte (20) días so pena del archivo del caso sin perjuicio. Así pues, el 23 de junio de 2022, el apelante presentó una *Solicitud de Autorización para Emplazar Mediante Edictos*<sup>15</sup>, en la cual evidenció los distintos intentos infructuosos de localizar a la señora López. A esos efectos, el 24 de junio de 2022, el TPI emitió una *Orden*<sup>16</sup> en la cual autorizó y ordenó que el emplazamiento se publicara mediante edicto. De igual modo, se estableció que una vez la señora López fuese emplazada, esta tendría un término de treinta (30) días para contestar la demanda a partir de la publicación del edicto y que de no hacerlo se le anotaría la rebeldía.

Transcurrido un tiempo, el 26 de octubre de 2022, el TPI emitió una *Orden*<sup>17</sup> en la cual le concedió a Buenavista un término de cinco (5) días para mostrar el cumplimiento del emplazamiento, so pena del archivo del caso sin perjuicio. No habiendo respuesta alguna por parte de Buenavista, el foro primario emitió una *Sentencia*<sup>18</sup> el 4 de noviembre de 2022, notificada el 7 de noviembre de 2022, en la cual desestimó y archivó la causa de acción del apelante sin perjuicio.

En desacuerdo, el 22 de noviembre de 2022, Buenavista presentó una *Solicitud de Reconsideración*<sup>19</sup>, mediante la cual admitió no haber emplazado a la señora López y manifestó no tener reparos en cuanto a que se mantenga el archivo de esa parte. Sin embargo, la parte apelante mostró su inconformidad en que se desestimara el pleito contra la señora Cruz debido a que ésta había

---

<sup>14</sup> *Íd.*, pág. 45.

<sup>15</sup> *Íd.*, págs. 46-84.

<sup>16</sup> *Íd.*, págs. 85-88.

<sup>17</sup> *Íd.*, pág. 89.

<sup>18</sup> *Íd.*, pág. 92.

<sup>19</sup> *Íd.*, págs. 93-94.

sido emplazada y, por lo tanto, estaba bajo la jurisdicción del tribunal. Por su parte, la señora Cruz replicó a estas alegaciones en una *Moción en Cumplimento de Orden*<sup>20</sup> presentada el 5 de diciembre de 2022, en la cual planteó que la determinación del foro primario de desestimar el pleito debía mantenerse, puesto que al ser la señora López parte indispensable y no habersele emplazado, no se podía continuar con los procedimientos. Sometidas las posturas de las partes, el 6 de diciembre de 2022, el foro *a quo* emitió una *Resolución*<sup>21</sup> declarando No Ha Lugar la solicitud de reconsideración presentada por el apelante.

Insatisfecho aún, el 7 de enero de 2023, Buenavista comparece ante nos mediante recurso de *Apelación* con los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DESESTIMAR LA RECLAMACIÓN RESPECTO A LA APELADA CRUZ, ELLO EN AUSENCIA DE FUNDAMENTO LEGAL ALGUNO QUE LO JUSTIFICARA.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DESESTIMAR LA RECLAMACIÓN RESPECTO A LA APELADA CRUZ SUGIRIENDO QUE ELLO RESPONDÍA A LA AUSENCIA EN EL PLEITO DE UNA PARTE ALEGADAMENTE INDISPENSABLE.

El 17 de enero de 2023, emitimos una *Resolución* en la que concedimos a la parte apelada hasta el 8 de febrero de 2023 para que presentara su postura. En cumplimiento con nuestra orden, el 6 de febrero de 2023, la señora Cruz presentó su *Alegato*.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer el derecho aplicable a la controversia ante nos.

## II.

### -A-

La jurisdicción es la autoridad que tiene el tribunal para atender los méritos de una controversia<sup>22</sup>. La jurisdicción no se

---

<sup>20</sup> *Íd.*, págs. 96-98.

<sup>21</sup> *Íd.*, pág. 99.

<sup>22</sup> *S.L.G. Solá-Maldonado v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011); *Maldonado v. Junta de Planificación*, 171 DPR 46, 55 (2007).

presume y los tribunales no tienen discreción para asumirla donde no la hay<sup>23</sup>. Por lo tanto, los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción y están obligados a considerar dicho asunto aún en ausencia de señalamiento a esos efectos por las partes, esto es, *motu proprio*<sup>24</sup>.

Nuestro Tribunal Supremo ha expresado que “[l]as cuestiones de jurisdicción, por ser privilegiadas, deben ser resueltas con preferencia”<sup>25</sup>. De carecer de jurisdicción, lo único que puede hacer un tribunal es así declararlo y desestimar el caso”<sup>26</sup>. Esto está basado en la premisa de que, si un tribunal dicta sentencia sin tener jurisdicción, su decreto será jurídicamente inexistente o *ultra vires*<sup>27</sup>.

El emplazamiento constituye “el paso inaugural del debido proceso de ley que viabiliza el ejercicio de la jurisdicción judicial” dentro de nuestro sistema judicial<sup>28</sup>. Por un lado, la finalidad del emplazamiento es notificar a la parte demandada que se ha instado una reclamación judicial en su contra y, por el otro, garantizarle su derecho a ser oído y a defenderse<sup>29</sup>. De otra parte, sirve como medio para que los tribunales adquieran jurisdicción sobre la persona del demandado, de forma tal que éste quede obligado por el dictamen que finalmente se emita<sup>30</sup>.

El adecuado diligenciamiento del emplazamiento constituye un imperativo constitucional del debido proceso de ley, por lo que se

---

<sup>23</sup> *Maldonado v. Junta de Planificación*, supra.

<sup>24</sup> *S.L.G. Solá-Maldonado v. Bengoa Becerra*, supra, pág. 682; *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 882 (2007); *Juliá et al. v. Epifanio Vidal, S.E.*, 153 DPR 357, 362 (2001).

<sup>25</sup> *Freire Ayala v. Vista Rent*, 169 DPR 418, 433 (2006).

<sup>26</sup> *S.L.G. Solá-Maldonado v. Bengoa Becerra*, supra, págs. 682-683; *Freire Ayala v. Vista Rent*, supra; *Souffront v. A.A.A.*, 164 DPR 663, 674 (2005).

<sup>27</sup> *Maldonado v. Junta de Planificación*, supra.

<sup>28</sup> *Acosta v. ABC, Inc.*, 142 DPR 927 (1997); *Reyes v. Oriental Fed. Savs. Bank*, 133 DPR 15, 22 (1993).

<sup>29</sup> *Banco Popular v. S.L.G. Negrón*, 164 DPR 855, 863 (2005); *Datiz v. Hospital Episcopal*, 163 DPR 10, 15 (2004); *Bco. Central Corp. v. Capitol Plaza, Inc.*, 135 DPR 760, 763 (1994).

<sup>30</sup> *Banco Popular v. S.L.G. Negrón*, supra; *Márquez v. Barreto*, 143 DPR 137, 142 (1997).

exige un cumplimiento estricto cuando de obedecer sus requisitos se trata<sup>31</sup>.

Aunque el diligenciamiento personal del emplazamiento es el método más idóneo para adquirir jurisdicción sobre la persona, por vía de excepción, las Reglas de Procedimiento Civil autorizan emplazar por edicto<sup>32</sup>. Así, cuando la persona a ser emplazada no está en Puerto Rico o estando en Puerto Rico no pueda ser localizada después de realizadas las diligencias pertinentes, procede que su emplazamiento se realice a través de la publicación de un edicto<sup>33</sup>.

**-B-**

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil<sup>34</sup>, regula lo concerniente a la acumulación de una parte indispensable. En específico, la citada regla establece que:

Las personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas según corresponda. Cuando una persona que deba unirse como demandante rehúse hacerlo, podrá unirse como demandada.

Cónsono con lo anterior, una parte indispensable se ha definido como:

‘[A]quella que tiene tal interés en la cuestión envuelta en la controversia que no puede dictarse un decreto final entre las partes en la acción sin lesionar y afectar radicalmente su interés, o sin permitir que la controversia quede en tal estado que su determinación final haya de ser inconsistente con la equidad y una conciencia limpia<sup>35</sup>.

El interés de la parte en el litigio debe ser de “[...] tal orden que impida la confección de un derecho adecuado sin afectarle o destruirle radicalmente sus derechos”<sup>36</sup>. Asimismo, el interés debe

<sup>31</sup> *Banco Popular v. S.L.G. Negrón, supra; Datiz v. Hospital Episcopal, supra; Chase Manhattan Bank v. Polanco Martínez*, 131 DPR 530, 535 (1992); *Rodríguez v. Nasrallah*, 118 DPR 93, 98-100 (1986).

<sup>32</sup> *Banco Popular v. S.L.G. Negrón, supra*, pág. 865.

<sup>33</sup> *Íd.*; Regla 4.6 de Procedimiento Civil, *supra*.

<sup>34</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 16.1.

<sup>35</sup> *Cirino González v. Adm. Corrección et al.*, 190 DPR 14, 46 (2014).

<sup>36</sup> *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 223 (2007). Véase, además, *Cirino González v. Adm. Corrección et al.*, *supra*.

ser real e inmediato, y no cimentado en especulaciones ni en eventos futuros<sup>37</sup>.

La Regla 16.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, pretende: (i) proteger las personas ausentes de los posibles efectos perjudiciales que pueda ocasionarles la resolución del caso; (ii) emitir una determinación completa; y (iii) evitar la multiplicidad de pleitos<sup>38</sup>.

### III.

Luego de evaluar la totalidad del expediente ante nuestra consideración, los alegatos de las partes y el derecho aplicable, nos hallamos en posición de resolver. Debido a que lo que motiva nuestra decisión es un asunto de naturaleza estrictamente procesal, nos limitaremos a discutir el segundo señalamiento de error ya que concluimos que el mismo resuelve el recurso ante nos.

La parte apelante señala que el TPI incidió al desestimar sin perjuicio la Demanda presentada bajo el fundamento de que no se incluyó como parte indispensable a la señora Beatriz López del Castillo. Argumenta que en el caso que nos ocupa, la apelada, señora Cruz, asumió el contrato de arrendamiento haciéndola única responsable del cumplimiento de los cánones de arrendamiento alegadamente adeudados.

Por otro lado, la señora Cruz reitera que el caso fue desestimado sin perjuicio porque la parte apelante incumplió con la orden del TPI de emplazar por edicto a la señora López. Además, sostiene que la reclamación de cobro de dinero presentada por la parte apelante es en virtud del contrato efectuado entre este y la señora López. La señora Cruz entiende que, a razón de lo reclamado en la Demanda, la señora López es parte indispensable conforme a

---

<sup>37</sup> *Pérez Rosa v. Morales Rosado, supra.*

<sup>38</sup> *Cirino González v. Adm. Corrección et al., supra; Aponte v Román, 145 DPR 477, 484 (1998).*



la Regla 16.1 de Procedimiento Civil<sup>39</sup>, la cual regula la acumulación de parte indispensable.

Surge del expediente ante nuestra consideración que, el TPI autorizó y ordenó a la parte apelante cumplir con el emplazamiento mediante edicto de la señora López. No obstante, Buenavista incumplió con la publicación del edicto notificando el emplazamiento y así mismo lo admitió. Por tanto, el foro primario desestimó sin perjuicio la Demanda, en la cual la parte apelante consistentemente alegó que la señora López y la señora Cruz, en mutuo acuerdo, contrataron con Buenavista el arrendamiento de la propiedad objeto de esta controversia y ambas le adeudan los alegados cánones de arrendamiento atrasados, más las penalidades por pago tardío.

Ante la falta de una parte indispensable sin la cual no se puede adjudicar la controversia, actuó correctamente el TPI al desestimar la demanda sin perjuicio. Por tanto, no le asiste la razón a la parte apelante.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **confirmamos** la *Sentencia* apelada.

Notifíquese.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Álvarez Esnard concurre sin opinión escrita.

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

---

<sup>39</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 16.1.