

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

LUIS ALBERTO
ANDINO CALDERÓN y
OTROS
Apelados

v.

JUAN GONZÁLEZ
(NOMBRE FICTICIO) y
OTROS
Apelante

KLAN202300044

APELACIÓN
Procedente
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Carolina

Núm.:
CA2021CV02441

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 26 de enero de 2023.

Comparece ante nos el señor Ramón González De Jesús (“Sr. González De Jesús” o “Apelante”), por derecho propio, mediante *Recurso de Apelación Civil* presentado el 17 de enero de 2023. Nos solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida el 15 de julio de 2022, notificada el 2 de septiembre del mismo año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (“foro primario” o “foro *a quo*”). Mediante esta, el foro *a quo* declaró con lugar la demanda de desahucio y ordenó al Apelante a entregar la posesión de la propiedad que ocupaba.

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

I.

El 14 de septiembre de 2021 el señor Luis Alberto Andino Calderón, la señora Clara Andino Calderón, el señor Víctor Manuel Andino Calderón y el señor Félix Ismael Andino Calderón (en conjunto, “los Apelados”), instaron una *Demanda* de desahucio en precario contra el Apelante. Alegaron que son dueños en común

proindiviso de una propiedad ubicada en el pueblo de Carolina. Arguyeron que su participación sobre la propiedad surge en virtud de la herencia de su hermano, el señor Juan Ramón Andino González. Señalaron que el Apelante ha ocupado la propiedad desde el 2005 sin tener derecho a ello y que le han solicitado que desaloje la propiedad sin éxito alguno. Por ello, solicitaron el desahucio del Apelante y que se le condenara a pagar las costas del litigio y honorarios de abogado.

Posteriormente, el 27 de octubre de 2021, el Apelante presentó *Contestación a Demanda*. Por virtud de esta, alegó que la dueña registral de la propiedad objeto de la demanda era su tía fallecida, la señora Amelia González Sánchez (“señora Amelia”). Esgrimió que residió junto a su tía desde 1979 y ha mantenido la posesión continua, pública y pacífica de la propiedad. Señaló que el único heredero de la señora Amelia era señor Juan Ramón Andino González, y este respetó la voluntad de su madre de dejarlo residir en la propiedad.

Asimismo, presentó una *Reconvención*, mediante la cual afirmó tener la posesión de la propiedad por más de veinte (20) años, en concepto de dueño, de manera pública e ininterrumpida. Expresó que la propiedad le fue transferida por la señora Amelia, quien era la única dueña y con autoridad de transferir su dominio.

Transcurridos varios trámites procesales, y celebrado el juicio en su fondo, el 15 de julio de 2022, notificada el 2 de septiembre del mismo año, el foro *a quo* emitió *Sentencia*, en la que formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. Los demandantes son dueños del siguiente inmueble:

“RUSTICA: Parcela de terreno con una cabida de Setecientos Setenta y Siete punto seis mil doscientos setenta Metros Cuadrados (777.6270 m/c), localizada en el Barrio Sabana Abajo del término municipal de Carolina, Puerto Rico. En lindes por el Norte, con las parcelas “C”, “E” y “F”; por el Sur, con la Urbanización Industrial El Comandante; por el Este, con Juan José Arroyo Canino y por el Oeste, con Rugcrafters of Puerto Rico, Inc.”

Inscrita al folio 8 del tomo 412 de Carolina Norte, finca número 15,788, inscripción primera

2. El inmueble consta inscrito a favor de Amelia González Sánchez, quien lo adquirió por virtud de la Escritura #54 otorgada en San Juan el día 26 de agosto de 1969 ante el notario Rafael Rodríguez Llanos de su madre María Sánchez.

3. Amelia González falleció el 8 de diciembre de 1999 y fue declarado ser su heredero su único hijo Juan Ramón Andino González.

4. Juan Ramón Andino González falleció el 2 de septiembre de 2007 sin dejar ascendientes ni descendientes, estando soltero y fueron declarados ser sus herederos sus hermanos, los aquí demandantes: Luis Alberto Andino Calderón, Clara Andino Calderón, Víctor Manuel Andino Calderón y Félix Ismael Andino Calderón.

5. En el solar antes descrito existen dos estructuras de vivienda construidas por la dueña original Amelia González, quien tuvo la posesión de ese inmueble hasta su muerte. Su hijo Ramón tuvo la posesión de ese inmueble desde la muerte de su madre (1999) hasta su muerte (Ramón) en 2007.

6. Ramón falleció en un hogar de acogida en 2007 donde fue llevado meses antes por sus hermanos, los demandantes. Ramón entregó las llaves de la propiedad a sus hermanos (demandantes) al momento de ser llevado al hogar de acogida.

7. Tiempo después de la muerte de Ramón, el demandante Luis Andino Calderón regresó a la propiedad y allí encontró un candado en el portón de entrada y un letrero que leía "Propiedad Privada". Conversó con el demandado Ramón González y éste alegó ser el dueño del inmueble.

8. Por el Exhibit 4 de los demandantes se demostró que el demandado Ramón González, al menos desde 2013, ocupó otra estructura y solar (en la misma finca original) pertenecientes a Brenda Román González, el cual invadió y de allí fue lanzado por orden del Tribunal en 2018 en el caso civil FPE2013-0296 ante este mismo Tribunal y Sala.

9. La señora Amelia González era tía del demandado Ramón González y según el testimonio de este, aquella lo quería como un hijo. Sin embargo, el propio demandado reconoció que Amelia no dejó (y él no tiene) documento alguno por el cual ella le donara el inmueble.

10. El demandado tuvo una casa en el municipio de Loíza la cual se quemó y donde vivió.

En síntesis, el foro primario determinó que los Apelados lograron demostrar ser los dueños de la propiedad objeto de la demanda, y que "es el [Apelante] quien posee el inmueble en precario". Concluyó que el Apelante no pudo demostrar que residió en la propiedad como dueño y que el permiso otorgado por la señora

Amelia para residir en la propiedad no constituye un título. Resolvió, además, que la prueba vertida en la vista demostró que el Apelante no vivió de manera continua en la propiedad. Por tales razones, se ordenó el desahucio del Apelante, obligándolo a entregar la posesión del inmueble a los Apelados.

En desacuerdo, el 26 de septiembre de 2022, el Apelante, por derecho propio, presentó un escrito intitulado *Moción en Solicitud de Reconsideración de Sentencia, que no sea Anulado mi Testimonio y se Permita la Testigo que Faltaba*. Mediante *Resolución* emitida y notificada el 20 de octubre de 2022, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración.

Así las cosas, el 3 de noviembre de 2022, los Apelados presentaron *Moción Solicitando Orden de Lanzamiento*. Mediante esta, solicitaron que se ordenara el lanzamiento del Apelante de la propiedad, toda vez que la Sentencia había advenido final y firme. El 20 de diciembre de 2022, el foro primario emitió y notificó *Mandamiento*, autorizando al lanzamiento del Apelante de la propiedad ocupada por este.

Inconforme, el 17 de enero de 2023, el Apelante acudió ante esta Curia e imputó al foro primario haber cometido una injusticia al dictar *Sentencia* en su contra.

De conformidad con la Regla 7 (B) (5) de nuestro Reglamento, 4 LPRa Ap. XXII-B, R. 7(B)(5), prescindimos de la comparecencia de la parte Apelada, con el propósito de lograr la más justa y eficiente adjudicación del caso 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). “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).

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. 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. (Énfasis nuestro).

“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, el Apelante acude 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 tardío. Veamos.

En el presente caso, los Apelados instaron una *Demanda* de desahucio en precario contra el aquí Apelante. Mediante *Sentencia* emitida el 15 de julio de 2022 y notificada el 2 de septiembre del mismo año, el foro primario declaró *Con Lugar* el desahucio y ordenó al Apelante a entregar la posesión del inmueble. En desacuerdo con dicha determinación, el Apelante presentó por derecho propio un escrito ante el foro primario solicitando que se reconsiderara el dictamen de desahucio emitido en su contra. El 20 de octubre de

2022, el foro primario emitió y notificó *Resolución*, en la que declaró *No Ha Lugar* la reconsideración solicitada.

En vista de que el caso ante nuestra consideración versa sobre una demanda de desahucio, de conformidad con el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, el Apelante contaba con cinco (5) días para acudir ante esta Curia a cuestionar los fundamentos de la determinación del foro primario ordenando el desahucio. En este caso, el Apelante tenía que presentar el recurso de apelación ante este foro apelativo dentro de cinco (5) días a partir de la notificación de la *Resolución* resolviendo la solicitud de reconsideración. Es decir, el Apelante contaba con cinco (5) días a partir del 20 de octubre de 2022 para presentar su apelación. No obstante, el Apelante acudió ante este foro apelativo el 17 de enero de 2023, expirado el término jurisdiccional para apelar la *Sentencia* de desahucio. En consecuencia, 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 tardío.

IV.

Por los fundamentos expuestos, **desestimamos** 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