

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

PLAZA INTERNACIONAL  
PUERTO RICO, LLC  
Recurrido

v.

CARIBBEAN CASES, LLC  
D/B/A CELLAIRIS  
Peticionario

KLCE202300747

Recurso de  
*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de San  
Juan

Caso Núm.  
SJ2023CV04513

Sobre:  
Desahucio en  
precario

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Rivera Marchand y la Jueza Aldebol Mora

Rivera Marchand, Jueza Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de julio de 2023.

Comparece ante nos, Caribbean Cases, LLC d/b/a Cellairis (Caribbean Cases o peticionario) y solicita la revocación de dos resoluciones emitidas el 26 de junio de 2023 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI o foro primario), mediante las cuales, el foro primario denegó una solicitud de conversión del procedimiento sumario a uno ordinario y una moción de desestimación, respectivamente.

Adelantamos que, luego de examinar el recurso, resolvemos desestimarlo por falta de jurisdicción. Veamos.

**I.**

Surge del expediente que, las partes suscribieron un contrato intitulado *Licence Agreement* el 17 de junio de 2021 para el arrendamiento de un local comercial sito en el centro comercial denominado *Mall of San Juan*. Ante las controversias suscitadas entre ellos, se incoaron múltiples pleitos con anterioridad al caso de epígrafe. El 21 de enero de 2021, Plaza Internacional presentó una demanda (caso civil número SJ2021CV00397, enmendada el 4 de

febrero de 2021) en contra de Caribbean Cases, por incumplimiento de contrato de arrendamiento y desahucio. En aras de zanjar diferencias, las partes suscribieron un acuerdo transaccional extrajudicial, y en su consecuencia, el TPI dictó una *Sentencia* de desistimiento voluntario para así decretar el archivo de la causa instada.

Tras alegados intentos de Plaza Internacional para desalojar a Caribbean Cases del local arrendado, Caribbean Cases, incoó, el 20 de mayo de 2022, una demanda sobre incumplimiento de contrato y daños, en contra de Plaza Internacional (caso civil número SJ2022CV04143) la cual continúa activa. Por su parte, Plaza Internacional instó una demanda el 2 de junio de 2022 en contra de Caribbean Cases sobre desahucio sumario (caso civil número SJ2022CV04804). Sin embargo, la referida causa de acción fue desestimada por falta de jurisdicción.

Inconforme, mediante otra demanda instada el 9 de diciembre de 2022 (caso civil número SJ2022CV10724) Plaza Internacional suplicó al TPI que ordenara el desahucio sumario de Caribbean Cases. Esta última demanda también fue desestimada mediante una *Sentencia* emitida el 4 de enero de 2023, por prematuro, toda vez que no se había notificado el dictamen desestimatorio correspondiente al pleito anterior.

Ahora bien, aún pendiente el caso civil número SJ2022CV04143, Plaza Internacional, mediante el pleito de epígrafe (caso civil número SJ2023CV04513), una vez más, suplica al TPI que ordene el desahucio sumario de Caribbean Cases del local arrendado.

En reacción, Caribbean Cases acreditó su contestación a la demanda el 25 de mayo de 2023. En igual fecha, presentó una

moción de desestimación y una moción en solicitud de conversión al trámite ordinario, respectivamente.<sup>1</sup>

En su moción dispositiva, Caribbean Cases sostuvo que, la controversia sobre el derecho de permanecer en el local arrendado se dilucida en el pleito civil número SJ2022CV04143, creando así una duplicidad de pleitos. A su vez, planteó que, Plaza Internacional renunció a su reclamación de desahucio al desistir de la reconvencción compulsoria instada en el referido pleito, por lo que, le aplica la doctrina de cosa juzgada. Por separado, Caribbean Cases solicitó la conversión del trámite sumario a uno ordinario. Ello, por entender que, la reclamación de desahucio está fundamentada en la interpretación errónea del demandante sobre la Sección número 20 del contrato de arrendamiento que versa sobre la terminación temprana por razón de negocios de Plaza Internacional.

Plaza Internacional se opuso a ambas mociones. Centra su oposición en que la presente causa se limita al derecho que ostenta para recuperar la posesión de su propiedad. Arguye que, las controversias que se ventilan en el pleito ordinario instado por Caribbean Cases en su contra, versan sobre el supuesto incumplimiento de contrato y alegados daños causados. A su entender, el referido litigio no admite un procedimiento de desahucio por la vía sumaria. En su consecuencia, no existe impedimento legal de ventilar la acción de desahucio en un pleito independiente. Con relación a la conversión del trámite solicitado, Plaza Internacional sostiene que, la controversia sobre si se terminó el contrato de arrendamiento, de conformidad con la Sección número 20, es un asunto estrictamente contractual, que para dilucidarse no requiere descubrimiento de prueba.

---

<sup>1</sup> Pendiente lo anterior, el foro primario celebró una vista en la cual concedió un término a Plaza Internacional para exponer su posición sobre las referidas mociones y reseñó la vista sobre desahucio para el 14 de julio de 2023. Véase apéndice, pág. 105.

Evaluated lo anterior, el TPI declaró no ha lugar a la moción de desestimación.<sup>2</sup> De forma separada, el foro primario denegó la solicitud de conversión del trámite sumario a uno ordinario.<sup>3</sup>

Inconforme, Caribbean Cases acude ante esta Curia y señala los siguientes errores:

Erró el TPI al no desestimar la demanda, ya que existe una duplicidad de pleitos y además Plaza Internacional renunció a su causa de acción.

Erró el TPI al no convertir el pleito de epígrafe en uno ordinario, ya que existen defensas afirmativas, controversias y otros pleitos activos, que ameritan la conversión.

Junto a su recurso instó una *Moción en auxilio de jurisdicción solicitando paralización de los procedimientos ante el Tribunal de Primera Instancia*. En atención a lo anterior, ordenamos a la parte recurrida exponer su posición, y en particular, concedimos igual término para ambas partes pronunciarse sobre nuestra jurisdicción para entender sobre la presente causa, en esta etapa de los procedimientos.

Contando con la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

## II.

### A. La jurisdicción

Es harto conocido que un recurso prematuro o tardío adolece del defecto grave e insubsanable de privar de jurisdicción al foro del cual se recurre. *Pueblo v. Rivera Ortiz*, 209 DPR 402 (2022). Lo anterior debido a que, ante un recurso prematuro o tardío el foro revisor no tiene autoridad judicial o administrativa para acogerlo. *Pueblo v. Ríos Nieves*, 209 DPR 264 (2022). Aún más, la desestimación de un recurso tardío priva de manera fatal que el recurso pueda presentarse nuevamente ante cualquier foro. *Íd.* Por ello, cuando un tribunal determina que carece de jurisdicción para

---

<sup>2</sup> Apéndice, págs. 142-143.

<sup>3</sup> Apéndice, págs. 144-145.

intervenir en un asunto, procede la inmediata desestimación del recurso apelativo en atención a las leyes y reglamentos para el perfeccionamiento de estos recursos. *Allied Management Group, Inc. v. Oriental Bank*, 204 DPR 374, 385 (2020).

En reiteradas ocasiones el Tribunal Supremo ha expresado que, los tribunales tenemos el deber de proteger nuestra jurisdicción sin poseer discreción para asumirla donde no la hay. *Íd.* A esos efectos, las cuestiones de jurisdicción son de índole privilegiada y deben ser resueltas con preferencia. *JMG Investment, Inc. v. ELA*, 203 DPR 708, 714 (2019). Véase, además, *Torres Alvarado v. Madera Atilas*, 202 DPR 495 (2019).

De ese modo, la ausencia de jurisdicción trae varias consecuencias, tales como el que no sea susceptible de ser subsanada; las partes no puedan conferírsela voluntariamente a un tribunal como tampoco puede este arrogársela; conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; obliga a los tribunales apelativos a examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal *motu proprio*. *Allied Management Group, Inc. v. Oriental Bank*, supra.

#### **B. El Desahucio**

Como se sabe, la acción de desahucio es el procedimiento especial de carácter sumario que tiene el dueño de una finca para recuperar judicialmente la posesión de un inmueble. *Ortiz Zayas y otros v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 2023 TSPR 43, resuelto el 5 de abril de 2023. Véase, además, *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 741 (1987). La acción de desahucio está reglamentada por el Artículo 725 del Código Civil de Puerto Rico de 2020, 31 LPRA sec. 7863, y por los Artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838. Su objetivo es devolverle la posesión

de hecho de un inmueble al dueño mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que detenta la propiedad sin pagar el canon correspondiente. *Ortiz Zayas y otros v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, supra.

Cabe señalar que, la acción de desahucio se tramita sumariamente, en respuesta al interés del Estado de atender con prontitud la reclamación del dueño de un inmueble de recobrar la posesión y disfrute de su propiedad. *Íd.* Cónsono con lo anterior, la Ley Núm. 86-2011, enmendó el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831, con el objetivo de reducir el término para apelar una determinación del tribunal que autoriza el desahucio. A esos efectos, el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, dispone:

[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.

Sobre la naturaleza sumaria de la acción de desahucio, el Tribunal Supremo ha expresado que:

[l]a característica medular de un procedimiento civil sumario es lograr, lo más rápido y económicamente posible, la reivindicación de determinados derechos, reduciendo al mínimo constitucionalmente permisible el elenco de garantías procesales. Conlleva acortar términos -en ocasiones, hacerlos improrrogables- y prescindir de ciertos trámites comunes al proceso ordinario sin negar al demandado o querellado una oportunidad real de presentar efectivamente sus defensas. Se acepta que estos procedimientos sumarios, en el fondo, constituyen unos tratos privilegiados y que su justificación responde a un interés gubernamental legítimo de atender prioritariamente ciertas causas de acción. Por ser la excepción, su aplicación está limitada a situaciones expresas en que la Asamblea Legislativa ha reconocido la necesidad y trascendencia de reparar, en un breve plazo, algún agravio. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234 (1992).

### III.

En el presente recurso, Caribbean Cases invoca nuestra jurisdicción para que dejemos sin efecto las resoluciones interlocutorias emitidas por el foro primario mediante las cuales

denegó tanto su solicitud de convertir este procedimiento de desahucio a uno ordinario como su petitorio de desestimación.

Antes de ejercer nuestra función revisora, precisa que auscultemos si esta Curia goza de jurisdicción para entender sobre la presente causa. Surge claramente del expediente que, el peticionario recurre de dos dictámenes interlocutorios dentro de un procedimiento sumario de desahucio. Según reseñado, el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, es silente con respecto al derecho de las partes para revisar dictámenes interlocutorios sobre una acción de desahucio y en cuanto al término aplicable. Por tanto, aún si resolvemos de la manera más beneficiosa para el peticionario, y disponemos que es permisible la revisión de órdenes y resoluciones interlocutorias dentro de un proceso sumario de desahucio, el término aplicable ha de ser igualmente de cinco (5) días, en virtud del citado Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*. Resolver lo contrario sería incompatible con la naturaleza sumaria de la acción de desahucio. Además, implicaría conceder un término mayor a Caribbean Cases para revisar una determinación interlocutoria del foro primario que el provisto por el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, para apelar un dictamen final.

Se colige del tracto procesal que, el foro primario notificó ambos dictámenes interlocutorios impugnados el 26 de junio de 2023. Por ello, Caribbean Cases tenía hasta el 5 de julio de 2023 para acudir en revisión ante esta Curia. Sin embargo, el peticionario instó su *Petición de Certiorari* el 6 de julio de 2023, vencido el plazo de cinco (5) días que dispone nuestro ordenamiento legal. En virtud de la normativa antes expuesta concluimos que carecemos de jurisdicción para atender los méritos del recurso de epígrafe.

**IV.**

Por los fundamentos esbozados, denegamos la *Moción en auxilio de jurisdicción solicitando paralización de los procedimientos ante el Tribunal de Primera Instancia* y desestimamos la *Petición de Certiorari* por falta de jurisdicción.

Notifíquese inmediatamente.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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