

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

QUQUYE, INC.;
NYKAULYS CRUZ SOTO

Apelada

v.

FRANCISCO
ALEJANDRO CRUZ
SOTO H/N/C
ARTESANOS CAFÉ; LOS
3 CUERNOS Y/O 3
CUERNOS; ROMERO
CRUZ INCORPORATED

Apelante

TA2026AP00699

APELACIÓN
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia,
Sala de SAN JUAN

Caso Núm.:
SJ2024CV05270

Sobre:
Sentencia Declaratoria;
Acción Reivindicatoria;
Desahucio

Panel integrado por su presidenta la Jueza Rivera Marchand, la Jueza Mateu Meléndez y la Jueza Boria Vizcarrondo.

Mateu Meléndez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de agosto de 2026.

El señor Francisco Alejandro Cruz Soto (señor Cruz Soto), H/N/C Artesanos Café, Los 3 Cuernos y/ó 3 Cuernos y Romero Cruz Incorporated (en conjunto, parte apelante) acuden ante esta Curia el 7 de julio de 2026 y nos suplican que revoquemos la *Sentencia* en rebeldía emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI o foro primario), el 2 de junio de 2026. Mediante el aludido dictamen, el TPI declaró con lugar la demanda incoada y, consecuentemente, ordenó el desahucio de la parte apelante.

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

-I-

El 11 de junio de 2024, Ququye Inc. (parte apelada) instó una petición de desahucio sumario contra Michelle Romero Colón (señora Romero Colón) y la parte apelante. Allí, alegó ser titular del bien inmueble ubicado

en la calle San Francisco Núm. 359, Local A, San Juan, Puerto Rico, 00901. Específicamente, indicó que en dicha propiedad la señora Romero Colón y la parte apelante operan el negocio “Los 3 Cuernos” de manera precaria y carente de contrato de arrendamiento vigente. Ante tales circunstancias, suplicó el desahucio en precario.¹

En reacción, la señora Romero Colón contestó la demanda y rogó la desestimación del pleito a su favor. Esto último, pues no existía hecho alguno que justificara el habersele acumulado como parte demandada en el caso. De otro lado, el 29 de julio de 2024, la parte apelada petitionó el desistimiento de la causa de acción en cuanto a la señora Romero Colón. En su consecuencia, el TPI declaró Ha Lugar el desistimiento sin perjuicio, según solicitado por Ququye Inc.²

Cabe destacar que mientras tanto, Ququye Inc. radicó su contestación a las alegaciones, reconvención y demanda contra tercero. También, solicitó autorización para presentar *Demanda Enmendada* a los fines de acumular a la señora Nykauly Cruz Soto (señora Cruz Soto) como parte demandante, incluir una acción reivindicatoria y sentencia declaratoria sobre la titularidad de Ququye Inc. y el bien inmueble en controversia. **De otra parte, rogó la conversión de los procedimientos al trámite ordinario. Evaluado lo antes, el foro primario ordenó la enmienda a las alegaciones y modificó el pleito al procedimiento ordinario.**

Mientras, el foro primario entretuvo asuntos procesales en torno al descubrimiento de prueba. Ante el repetido incumplimiento de la parte apelante, el TPI intervino en múltiples ocasiones durante el descubrimiento de prueba bajo el palio de la Regla 34 de Procedimiento Civil 32 LPRA Ap. V, R. 34. Al así proceder, emitió una *Orden* el 14 de noviembre de 2025,

¹ Véase Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del TPI (SUMAC) del TPI, Entrada Núm. 1.

² *Íd.*, Entradas Núm. 9, 27 y 32.

mediante la cual le impuso sanciones económicas a la parte apelante.³ Transcurrido el término previsto sin satisfacer la penalidad impuesta, la parte apelada acudió ante el foro primario para notificar dicho incumplimiento, así como para solicitar la eliminación de las alegaciones de la parte apelante. Como respuesta, el TPI dictó *Orden* mediante la que indicó que su intención era concederle al señor Cruz Soto 30 días para el pago, por lo que modificó su orden previa a tales efectos. Además, apercibió a la parte apelante sobre las consecuencias de su incumplimiento.⁴ Posteriormente, el 26 de enero de 2026, el foro primario dictó la siguiente *Orden*: “La fecha fijada para el pago de la sanción impuesta era el 14 de enero de 2026. La presentación de una solicitud de *certiorari*, no suspende los procedimientos en este tribunal. Véase Regla 52.3(b) de Procedimiento Civil de 2009. Tenga de manera final hasta el 28 de enero de 2026. Transcurrido el término aquí establecido sin haber pagado la sanción, se procederá a duplicar la sanción previamente impuesta.”⁵

Así las cosas, el 29 de enero de 2026, notificada el día 30, el TPI dictó una segunda *Orden* en la que incrementó las sanciones tras el redundante incumplimiento de la parte apelante. En su determinación, apercibió sobre los efectos del adeudo, la eventual imposición de la rebeldía y hasta la eliminación de la contestación a las alegaciones formuladas en su contra.⁶ Por carecer de recursos económicos, la parte apelante suplicó varias veces pagar la penalidad a plazos. Evaluadas las peticiones, inicialmente el foro primario no concedió plan de pago solicitado. Sin embargo, más adelante, dejó sin efecto un aumento de la sanción que había impuesto y estableció un plan de pago. Por último, advirtió que de incumplirse el mismo, aceleraría su vencimiento y redundaría en la anotación de la rebeldía.⁷

³ *Íd.*, Entrada Núm. 205.

⁴ *Íd.*, Entradas Núm. 206 y 211.

⁵ *Íd.*, Entrada Núm. 248.

⁶ *Íd.*, Entrada Núm. 260.

⁷ *Íd.*, Entradas Núm. 262, 268, 274, 277 y 281.

Tras obtener una prórroga adicional, la parte apelante consignó ante el Tribunal el primer pago acordado.⁸ Empero, no completó el monto provisto para el segundo plazo, lo que provocó que la parte apelada peticionara varias ocasiones la anotación de la rebeldía en contra de la parte apelante, así como la eliminación de sus alegaciones.⁹ En atención, el TPI ordenó el pago, apercibiéndole al señor Cruz Soto de las consecuencias del impago.¹⁰ El 21 de abril de 2026, el señor Cruz Soto consignó un pago parcial en favor del plan de pago establecido por el tribunal.¹¹

Ahora bien, acogida una nueva petición de anotación de rebeldía ante la persistente falta de pago, el foro primario brindó una última oportunidad al señor Cruz Soto para saldar las sanciones. Posteriormente, el 7 de mayo de 2026, al no haberse dado cumplimiento a lo ordenado, eliminó las alegaciones responsivas y le anotó la rebeldía al señor Cruz Soto.¹² Inconforme, este solicitó reconsideración de esta decisión. Atendida esta, y otras mociones, el 2 de junio de 2026 el TPI dictó *Sentencia* mediante la cual concedió la solicitud de rebeldía instada por la parte apelada. En consecuencia, y tras detallar las distintas oportunidades brindadas al señor Cruz Soto para cumplir con el pago de las sanciones, dio por admitidas las aseveraciones de la *Demanda Enmendada* instada por la parte apelada y dictó sentencia en la que concedió los remedios allí solicitados por Ququye. Específicamente, según surge del referido dictamen, el foro primario ordenó el desahucio de la parte apelante, así como de cualquier otra persona que ocupara a su nombre la propiedad ubicada en la Calle San Francisco Núm. 359, San Juan, Puerto Rico 00901. **Además, le impuso una fianza en apelación ascendente a \$5,000.**

⁸Íd., Entrada Núm. 314.

⁹ Íd., Entradas Núm. 334, 338 y 348.

¹⁰ Íd., Entradas Núm. 335, 343.

¹¹ Íd., Entrada Núm. 350.

¹² Íd., Entradas Núm. 356, 357 y 359.

Inconforme, el 1 de julio de 2026 la parte apelante radicó un recurso de Apelación ante nos, y le imputó al foro primario los siguientes errores:

Erró el TPI al adjudicar el presente caso como un desahucio, cuando el propio TPI había convertido el pleito a un procedimiento ordinario para adjudicar las controversias de titularidad de Ququyé, inc., sentencia declaratoria y acción reivindicatoria, provocando, como consecuencia, la imposición errónea de una fianza en apelación y la aplicación de las disposiciones propias del desahucio sumario impidiendo así que se revise la controversia real.

Erró y abusó de su discreción el TPI al eliminar la contestación a la demanda, anotar la rebeldía del apelante y dictar sentencia en rebeldía como sanción extrema (castigo) por el pago incompleto de sanciones económicas, a pesar de que el expediente reflejaba comparecencias continuas, consignaciones parciales, solicitudes de plan de pago, planteamientos reiterados de incapacidad económica y una defensa activa de las controversias sustantivas del caso.

Erró el TPI al declarar con lugar la moción de sentencia sumaria presentada por la parte apelada, a pesar de que el expediente demostraba la existencia de controversias genuinas de hechos materiales y que el descubrimiento de prueba aún no había culminado.

Por su parte, la parte apelada petitionó la desestimación del recurso por falta de jurisdicción. Particularmente, sostuvo que la parte apelante instó la apelación fuera del término previsto en el Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831 y que, al así hacer, tampoco satisfizo el pago de fianza fijada por el TPI. El 10 de julio de 2026, le ordenamos a la parte apelante a expresarse en cuanto a esta petición.¹³

En cumplimiento con nuestra *Resolución*, oportunamente, la parte apelante reaccionó a la solicitud de desestimación. En su escrito, manifestó que la conversión del caso al procedimiento ordinario se regía por los términos que disponen las Reglas de Procedimiento Civil y excluía la reglamentación de desahucio y sus restringidas condiciones. Así, puntualizó la inaplicabilidad de la jurisprudencia en *Markovic v. Meldon*, 2025 TSPR 99, 216 DPR __ (2025) pues tal cual sostenía en su primer señalamiento de error, el caso de epígrafe nunca debió ser tratado como un procedimiento de desahucio. Esto, según sus argumentos, hacía que el caso

¹³ Véase *Moción Solicitando Desestimación de la Apelación por Falta de Jurisdicción y Resolución* del 10 de julio de 2026; Entradas Núm. 3 y 4 de SUMAC del TA.

de autos fuera claramente distinguible de la citada jurisprudencia. Específicamente, afirmó que la causa de epígrafe trataba realmente de una sobre título que hacía improcedente la acción de desahucio inicialmente presentada.

-II-

A.

La jurisdicción es el poder o autoridad con el que contamos los tribunales para considerar y decidir los casos y controversias que nos son presentados ante nuestra consideración. *Freire Ruiz v. Morales Román*, 215 DPR 69, 92 (2024). En Puerto Rico, aun cuando los tribunales poseemos jurisdicción general, adquirimos autoridad para entender sobre los asuntos judiciales por virtud de ley. Por tanto, no la podemos atribuir ni las partes no las pueden otorgar. *Mun. Aguada v. W Const y Recovery Finance*, 214 DPR 432, 449 (2024)

Acorde con la norma imperante, estamos emplazados a ser fieles guardianes de nuestra jurisdicción por lo que los asuntos relacionados con esta deben ser atendidos con prioridad *Freire Ruiz v. Morales Román*, supra; *R&B Power, Inc. v. Junta de Subasta ASG*, 213 DPR 685, 698 (2024). Por ende, las cuestiones relativas a la jurisdicción pueden atenderse por petición de parte o inclusive, considerarse *motu proprio* por el tribunal, como parte de su deber ministerial. *Íd.*

La ausencia de jurisdicción no es susceptible de ser subsanada e incide de forma consustancial con la autoridad que nos ha sido conferida para atender en los méritos una controversia o un asunto sobre un aspecto legal. *Allied Mgmt. Group v. Oriental Bank*, 204 DPR 374, 387 (2020); *Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez*, 186 DPR 239, 250-251 (2012). De esa forma, si al hacer el análisis jurisdiccional, concluimos, que carecemos de jurisdicción para adjudicar la cuestión ante nuestra consideración, tenemos el deber de

así declararlo y proceder con la desestimación del recurso apelativo. *Freire v. Morales Román*, *supra*.

B.

El desahucio es el remedio que tiene el propietario de un inmueble arrendado para recobrar judicialmente su posesión. El desahucio puede solicitarse en un proceso ordinario o en un proceso sumario. *Markovic v. Meldon y Fitzgerald*, *supra*; *Adm. Vivienda Publica v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, 240 (2018).

El Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, dispone la normativa establecida en cuanto al procedimiento especial de desahucio sumario. 32 LPRA sec. 2821. Este carácter sumario responde al interés del Estado de atender con agilidad la reclamación del dueño de un inmueble que ha sido impedido de ejercer su derecho a poseer y disfrutarlo. *Cooperativa v. Colón Lebrón*, 203 DPR 812, 820 (2020); *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, *supra*. Habida cuenta de ello, tal proceder sumario permite limitar y acortar ciertos términos y prescindir de ciertos trámites del proceso ordinario, sin que ello conlleve suprimir o negar al demandado oportunidad real de presentar sus defensas durante el litigio. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 241-245 (1992). Así pues, a tenor con el Art. 623 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, un pleito de desahucio se promueve por medio de una demanda redactada conforme a lo prescrito para un pleito ordinario bajo las Reglas de Procedimiento Civil. No obstante, las partes deberán comparecer dentro de un término reducido; se deberá celebrar el juicio dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se presentó la reclamación. Desfilada la prueba, el tribunal debe dictar sentencia declarando si procede o no el desahucio dentro de un término mandatorio no mayor de diez (10) días. *Íd.*

El fin principal del proceso de desahucio es recuperar la posesión material de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión

del arrendatario o precarista que la ocupa. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 10 (2016). Por eso, el Art. 725 del Código Civil de Puerto Rico 2020, establece que la persona con derecho a poseer un bien tiene acción para promover el juicio de desahucio contra cualquier poseedor sin derecho a poseer. 31 LPRA sec. 7863.

Las controversias que se pueden dilucidar en el procedimiento sumario de desahucio son limitadas, pues lo único que se pretende recobrar es la posesión del inmueble. *Markovic v. Meldon y Fitzgerald*, *supra*; *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413-414 (2009). Es decir, no se pueden dilucidar cuestiones de titularidad en un procedimiento de desahucio. *Íd.* No obstante, cuando la parte demandada presenta otras defensas afirmativas, puede solicitar que el procedimiento de desahucio se convierta al trámite ordinario, permitiendo la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, *supra*.

Conforme con estos principios, el Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, dispone, además, un procedimiento de apelación distinto al de un pleito ordinario. Por un lado, las apelaciones deben interponerse dentro de un término de cinco (5) días laborables, contados a partir de la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia. Asimismo, como parte de su sentencia el tribunal debe fijar una fianza en apelación, para responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar al demandante y de las costas de apelación. 32 LPRA sec. 2832.

Ahora bien, este recurso de apelación solo se perfecciona si, en el término referido, el demandado presta una fianza por el monto que sea fijado por el Tribunal de Primera Instancia. Surge claramente de este articulado que:

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.

Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*.

Cónsono con ello, el Art. 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, dispone que cuando la acción de desahucio esté fundamentada en la falta de pago, “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.

En cuanto a la importancia de que el foro de primera instancia cumpla con la obligación de fijar la cuantía de modo que el demandado pueda ejercer su derecho a apelar, el Tribunal Supremo ha establecido

De acuerdo con lo que dispone el Código de Enjuiciamiento Civil, en los casos de desahucio el demandado tiene que prestar una fianza como requisito para presentar su recurso de apelación de la sentencia que se dictó en su contra. El requisito que obliga a un demandado a prestar una fianza en apelación es jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio, aun si no se funda en la falta de pago.

ATPR v. SLG Volmar-Mathieu, supra, en la pág. 11.

Al respecto, nuestro Máximo Foro ha reiterado que la fianza no solo existe para garantizar los pagos adeudados, sino también para cubrir los daños que resulten de mantener congelado el libre uso de la propiedad mientras se dilucida la apelación. *Íd; Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez, supra*.

Así pues, por medio de la Ley Núm. 378-2000 (2000 [Parte 2] LPRA 2082) se estableció que el Tribunal de Primera Instancia es el llamado a fijar una fianza, como requisito previo y jurisdiccional a la radicación del recurso de apelación. *Markovic v. Meldon y Fitzgerald, supra; ATPR v. SLG Volmar-Mathieu, supra*. Dicha ley enmendó el Art. 630 del Código de Enjuiciamiento

Civil, *supra*, para disponer que sea ese tribunal, y no el Tribunal de Apelaciones, quien determine la cuantía.

Por otro lado, a pesar de que la prestación de fianza es un requisito jurisdiccional para apelar la sentencia de desahucio, se ha reconocido como excepción los casos en que la probada insolvencia económica ha sido reconocida por el Tribunal. *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 DPR 153, 158-159 (1990). En tales casos, al ser declarado insolvente por el Tribunal, el demandado estará exento de otorgar fianza pues su condición económica le impide cumplir con ese requisito. En estos casos, requerir la fianza significaría una condición imposible de cumplir, por lo que prevalece el interés del Estado en garantizar el acceso a los tribunales. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, *supra*, pág. 414. En fin, es deber del Tribunal de Primera Instancia fijar el monto de la fianza que el demandado debe otorgar o en la alternativa, eximirle de tener que prestar la fianza debido a su insolvencia. *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, *supra*.

-III-

Previo a disponer sobre los méritos del caso, resulta pertinente auscultar nuestra jurisdicción.

Según establecimos al exponer el derecho aplicable, en los casos de desahucio, para poder presentar un recurso de apelación de la sentencia, el demandado tiene que prestar una fianza. Como también indicamos, este requisito es uno jurisdiccional en todo tipo de caso, aun si no se funda en falta de pago. Esto, pues la fianza no existe solo para garantizar los pagos adeudados, sino los daños resultantes.

Como correctamente expone la parte apelante, la conversión del procedimiento sumario de desahucio a uno de naturaleza ordinaria extiende los términos aplicables rigiéndose entonces estos por aquellos

dispuestos en las Reglas de Procedimiento Civil.¹⁴ Empero, ello no presupone la inaplicabilidad automática del Código de Enjuiciamiento Civil. Ello así, pues la imposición de la fianza es un requisito indispensable en los casos de desahucios, independientemente se configure en proceso sumario u ordinario. *Markovic v. Meldon, supra*.

En el caso de autos, la sentencia en rebeldía fue dictada y notificada el 2 de junio de 2026. En el dictamen, el TPI ordenó el desahucio de la parte apelante, según suplicado en la demanda enmendada incoada por la parte apelada. Al disponerse dentro de las causas de acción de un pleito sobre desahucio, **el foro primario impuso una fianza en apelación de \$5,000.00. El 7 de julio de 2026 la parte apelante compareció ante esta Curia desprovisto de tal fianza en apelación.**

Al oponerse a la desestimación, arguye que tal acción no provoca que carezcamos de jurisdicción sobre el recurso, pues, desde el inicio del pleito la controversia real reconocida por el foro primario era, quién era el dueño de Ququyé. Inclusive, afirma que la fianza impuesta era improcedente e injustificada, pues desde hace un tiempo la parte apelada es quien ha ostentado el control operacional, financiero y posesorio sobre el inmueble y negocio. También, reclama que, toda vez que el foro primario continuaba tramitando y adjudicando el caso conforme a las reglas de la litigación civil ordinaria, y no conforme al régimen sumario y restringido del desahucio, resultaba contradictorio que la parte apelada invocara el régimen procesal restrictivo del desahucio en cuanto a la fianza. No quedamos convencidos por tales argumentos.

En primer lugar, tal cual propiamente admite en su escrito, dentro de las causas de acción reclamadas en la *Demanda Enmendada* **se encuentra aquella de desahucio**. Ello implica que, la inclusión de las causas de acción

¹⁴ Por tal razón, es incorrecta la contención de la parte apelada en cuanto a que el recurso de epígrafe fue instado tardíamente.

de sentencia declaratoria y acción reivindicatoria, no eliminaron la causa de acción inicial de desahucio interpelada por Ququyé. La parte apelada tampoco renunció a dicha causa de acción, pues al enmendar su demanda la incluyó nuevamente.

Aunque nuestro Tribunal Supremo ha sostenido que en la acción sumaria de desahucio debe limitarse la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas, nada impide que pueda solicitarse que el procedimiento se convierta al trámite ordinario. *Markovic v. Meldon, supra*. En tal caso, la reclamación estará sujeta a las reglas de la litigación civil ordinaria y corresponde aplicar entonces los términos regulares, según requieren las Reglas de Procedimiento Civil. *Íd.* Sin embargo, “la aplicabilidad de las Reglas de Procedimiento Civil en el proceso de desahucio ordinario no presupone la inaplicabilidad del Código de Enjuiciamiento Civil. Esto pues el Código de Enjuiciamiento Civil es la fuente de derecho que rige el procedimiento de desahucio.” *Íd.*

Por lo tanto, a tenor con la normativa previamente expuesta, la falta de este requisito estatutario causa que el recurso de apelación advenga improcedente. Aun cuando el término jurisdiccional de treinta (30) días para apelar fue consumado según la aplicabilidad de las Reglas de Procedimiento Civil, en el proceso de desahucio ordinario, las obligaciones y requisitos legales de fianza persisten bajo el palio del Código de Enjuiciamiento Civil.

La parte apelante levanta argumentos en contra de la exigencia del requisito de fianza que no están contemplados en el Código de Enjuiciamiento Civil. Mediante los mismos, y bajo el entendido de que el caso de autos no trata de uno de desahucio, pretende que le eximamos de cumplir con el requisito de fianza impuesto por ley para todos los casos de desahucio por razones distintas a las reconocidas por nuestra Más Alta

Curia; la declaración por parte del TPI de insolvencia económica de la parte demandada.

En vista de lo anterior, dado que este nunca fue declarado insolvente económicamente y tampoco prestó la fianza en apelación ordenada por el Código de Enjuiciamiento Civil, solo contamos con facultad para declarar la ausencia de jurisdicción y así lo hacemos.

-IV-

Por los fundamentos antes expuesto, **desestimamos** el recurso de apelación por falta de jurisdicción.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

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