

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

CARLOS E. VÁZQUEZ
APONTE

Parte Apelada

v.

VÍCTOR NOEL ECHANDY
y su esposa, ROSALÍA
MORALES

Parte Apelante

TA2026AP00701

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

Civil Núm.
GM2024CV00316

Sobre: Desahucio en
Precario

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Rodríguez Flores y la Jueza Díaz Rivera

Rodríguez Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de agosto de 2026.

Comparece el Sr. Víctor Noel Echandy Morales (señor Echandy Morales) y solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida el 15 de mayo de 2026, y notificada el 18 de mayo de 2026, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala Superior de Guayama. Mediante el referido dictamen, el foro apelado declaró *ha lugar* la solicitud de sentencia sumaria parcial presentada por la parte apelada, Sr. Carlos E. Vázquez Aponte (señor Vázquez Aponte) y, en consecuencia, determinó que procedía ordenar el desahucio del señor Echandy Morales por la ocupación en precario de la propiedad del inmueble objeto de la reclamación. Asimismo, el TPI impuso al señor Echandy Morales el pago de dieciocho mil dólares (\$18,000.00), por concepto de cánones de arrendamiento adeudados, el desembolso de las costas y los gastos del pleito, más la suma de cinco mil dólares (\$5,000.00) en honorarios de abogado.

Sin embargo, en la *Sentencia* apelada, el TPI no estableció una fianza de apelación, o una exención de fianza por razón de insolvencia. Así tampoco, la parte apelante, señor Echandy Morales,

consignó en la Secretaría del foro primario el importe de los cánones de arrendamiento adeudados.

Examinada la solicitud de autos, así como el *Alegato de la Parte Apelada* y la totalidad del expediente a la luz del derecho aplicable, desestimamos el recurso ante nuestra consideración, toda vez que carecemos de jurisdicción para atenderlo en sus méritos. Ello, ante la ausencia del pago de fianza o la consignación del importe de la deuda en la Secretaría del TPI que permitiera perfeccionar el recurso.

I.

El 1 de mayo de 2024, el señor Vázquez Aponte instó por derecho propio una demanda de desahucio sumario y cobro de dinero en contra del señor Echandy Morales.¹ En síntesis, el señor Vázquez Aponte alegó que es dueño, por herencia, de una propiedad comercial ubicada en el Barrio Jardines de Guamaní en Guayama, Puerto Rico. Expuso que su fenecido padre, Ettienne Vázquez Berríos (señor Vázquez Berríos), mantuvo un contrato de arrendamiento con el señor Echandy Morales sobre el referido inmueble, que vencido el término del arrendamiento y tras el fallecimiento del arrendador, el señor Echandy Morales dejó de pagar los cánones y se negaba a desalojar la propiedad. Como remedio, el señor Vázquez Aponte solicitó que se ordenara el desalojo del señor Echandy Morales y el pago de los cánones adeudados, al amparo del Artículo 620 y subsiguientes del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2821 *et seq.*

A la vista de desahucio de 3 de junio de 2024, solamente compareció el señor Vázquez Berríos, por derecho propio. Tras

¹ Véase, expediente electrónico del caso GM2024CV00316, en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Primera Instancia (SUMAC-TPI) Entrada 1, *Demanda de Desahucio*.

escuchar sus planteamientos e instruirlo sobre el proceso, el TPI convirtió el pleito de desahucio al trámite ordinario.²

El 12 de julio de 2024, el señor Echandy Morales presentó su *Contestación a la Demanda*, en la que incluyó una reconvencción y una demanda contra terceros.³ Admitió que le arrendó la propiedad al señor Vázquez Berríos. No obstante, explicó que igualmente acordó con este la compraventa del inmueble; y que, en consideración a dicho acuerdo, realizó una inversión no menor de ochenta mil dólares (\$80,000.00) en mejoras, materiales y mano de obra en el inmueble en controversia. Arguyó que los herederos del señor Vázquez Berríos se niegan a cumplir la obligación de venderle la propiedad. También, cuestionó la legitimación del señor Vázquez Aponte para instar el pleito, por no haber evidenciado su condición de heredero del señor Vázquez Berríos, ni de apoderado de los integrantes de la sucesión de la señora María A. Aponte Silva, titulares registrales del 50% de la propiedad en controversia. Ante el reclamo sobre incumplimiento contractual y reembolso de las mejoras realizadas al inmueble, el señor Echandy Morales presentó *Reconvencción* en contra del señor Vázquez Berríos. También, instó una *Demanda de Terceros* en contra de los miembros de la sucesión del señor Vázquez Berríos, así como los miembros de la sucesión de la señora María A. Aponte Silva.

El 6 de agosto de 2024, esta vez representado por un abogado, el señor Vázquez Aponte presentó una *Demanda Enmendada* a los efectos de incluir como codemandantes en el epígrafe a los presuntos herederos del señor Vázquez Berríos y/o miembros de las sucesiones de estos.⁴ También, presentó *Contestación a*

² *Íd.*, Entrada 8, *Minuta* transcrita el 4 de junio de 2024.

³ *Íd.*, Entrada 12, *Contestación a la Demanda*.

⁴ *Íd.*, Entrada 24, *Demanda Enmendada*. El TPI autorizó la enmienda mediante orden emitida el 3 de octubre de 2024, notificada al día siguiente. *Íd.*, Entrada 33, *Orden*. El 25 de febrero de 2025, el señor Vázquez Aponte presentó una *Moción Informativa y Solicitud para Incluir Viudas de Causantes como Partes*

Reconvención y Demanda contra Terceros, en la que negó la existencia de un acuerdo de compraventa entre el señor Vázquez Berrios y el señor Morales Echandy, así como la autorización o consentimiento tácito de los herederos del señor Vázquez Berrios a la realización de mejoras a la propiedad.⁵ El señor Echandy Morales presentó su *Contestación a Demanda Enmendada* el 3 de septiembre de 2024.⁶

Luego de varios trámites procesales, el 14 de agosto de 2025, el señor Vázquez Aponte instó una solicitud para que se dictara sentencia sumaria parcial a su favor que decretara el desahucio y la entrega inmediata del inmueble, se denegara la reconvención y la demanda contra terceros, y se continuaran los procedimientos concernientes los reclamos de cobro de dinero y mejoras a la propiedad.⁷ En su solicitud, el señor Vázquez Aponte argumentó que no existían hechos en controversia en cuanto a la reclamación de desahucio, reproduciendo las alegaciones de su demanda en cuanto al asunto. La moción se acompañó con documentos en apoyo de su posición.

El 14 de octubre de 2025, el señor Echandy Morales presentó *Réplica y Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*, con sus correspondientes anejos de refutación.⁸ Mencionó que existía controversia de hechos en cuanto a si se perfeccionó o no un contrato de compraventa sobre el inmueble con el señor Vázquez Berrios y sobre la anuencia tácita de los herederos del señor Vázquez Berrios a la realización de las mejoras en el referido inmueble, lo que impedía que el asunto se adjudicara de manera sumaria.

Indispensables, que el TPI autorizó mediante *Orden* emitida y notificada el 10 de marzo de 2025. *Íd.*, Entradas 51 y 53, respectivamente.

⁵ *Íd.*, Entrada 25, *Contestación a Reconvención y Demanda contra Terceros*.

⁶ *Íd.*, Entrada 30, *Contestación a la Demanda Enmendada*.

⁷ *Íd.*, Entrada 85, *Sentencia Sumaria Parcial*.

⁸ *Íd.*, Entrada 110, *Réplica y Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*.

Sometido el asunto, el 15 de mayo de 2026, notificada el 18 de mayo de 2026, el TPI dictó la *Sentencia* objeto del presente recurso⁹, en la que declaró *ha lugar* a la solicitud de sentencia sumaria parcial que presentó el señor Vázquez Aponte. En el dictamen, el foro primario consignó 21 determinaciones de hechos y concluyó que el señor Echandy Morales no produjo prueba que evidenciara su derecho a permanecer ocupando la propiedad en controversia, tales como recibos de haber pagado los cánones de arrendamiento o la escritura de traslado de dominio. Tampoco demostró que los demandantes hubieran consentido a la venta o presentó escritura de poder que se hubiese otorgado para tales fines. El tribunal razonó que, ante la ausencia de evidencia de pago del arrendamiento, resultaba razonable concluir que el método de pago de dichos cánones se hizo a través de las reparaciones a la propiedad, durante el periodo habido desde noviembre de 2018 – cuando el señor Echandy Morales comenzó a reparar el techo del local– hasta el fallecimiento del señor Vázquez Berríos en mayo de 2022. De ahí en adelante, en cuanto a las mejoras y reparaciones a la propiedad, el tribunal recurrió al contrato original de arrendamiento y coligió que, según pactado, en ausencia de una autorización por escrito de parte del arrendador, dichas reparaciones quedaban para beneficio del arrendador.

En conclusión, el TPI resolvió que

Fallecido el arrendador original y en ausencia de evidencia de un contrato vigente; en ausencia de un acuerdo de venta ratificado por los herederos (...) y en ausencia de un instrumento público perfeccionado que brinde titularidad al demandado, es forzoso concluir en estricto derecho que el demandado no tiene título, derecho de posesión alguno y está en ocupación precaria de la propiedad en controversia.¹⁰

⁹ *Íd.*, Entrada 115, *Sentencia*.

¹⁰ *Íd.*, pág. 9.

En consecuencia, determinó que procedía ordenar el desahucio del señor Echandy Morales por la ocupación en precario de la propiedad del inmueble objeto de la reclamación. También, el TPI impuso al señor Echandy Morales el pago de dieciocho mil dólares (\$18,000.00), por concepto de cánones de arrendamiento adeudados, el desembolso de las costas y los gastos del pleito, más la suma de cinco mil dólares (\$5,000.00) en honorarios de abogado. En la *Sentencia* el TPI no estableció una fianza de apelación, o una exención de fianza por razón de insolvencia. Tampoco la parte apelante, señor Echandy Morales, consignó en la Secretaría del foro primario el importe de los cánones de arrendamiento adeudados.

Entonces, luego de que, el 12 de junio de 2026, el TPI declarase *no ha lugar* a la moción de reconsideración del señor Echandy Morales, este compareció¹¹ ante nos el 1 de julio de 2026, y señaló el siguiente error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL
DICTAR SENTENCIA SUMARIA, TODA VEZ QUE
EXISTÍA UNA CONTROVERSIA SUSTANCIAL DE
HECHOS ESENCIALES Y PERTINENTES.

El 28 de julio de 2026, el señor Vázquez Aponte presentó su *Alegato de la Parte Apelada*.¹² Puntualizó que la prueba documental demostró que no existían hechos materiales en controversia, que impidieran dictar sentencia sumaria a su favor. Por tanto, razonó que el TPI había actuado conforme a derecho y procedía confirmar el dictamen apelado.

¹¹ Véase, expediente electrónico del caso TA2026AP00701, en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Apelaciones (SUMAC-TA), Entrada 1, *Apelación*.

¹² *Íd.*, Entrada 4, *Alegato de la Parte Apelada*.

II.

A.

La jurisdicción es el poder o la autoridad que tiene un tribunal para considerar y decidir casos o controversias.¹³ Por esa razón, lo primero que se debe considerar en toda situación jurídica presentada ante un foro adjudicativo, es el aspecto jurisdiccional, pues una sentencia dictada sin jurisdicción es nula.¹⁴ Cónsono con ello, el foro judicial está obligado a auscultar el cumplimiento de los requisitos jurisdiccionales que la ley establece, antes de considerar los méritos de una controversia.¹⁵

Así, el Tribunal Supremo ha reafirmado que los entes adjudicativos tienen que ser guardianes celosos de su jurisdicción y no poseen discreción para asumirla si no existe.¹⁶ Consecuentemente, cuando un tribunal carece de jurisdicción, está obligado a así declararlo y desestimar el recurso, sin entrar en los méritos de la controversia.¹⁷ Cónsono con ello, la Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones nos autoriza a desestimar un recurso cuando carecemos de jurisdicción para atenderlo.¹⁸

B.

El desahucio es la acción que tiene el propietario de un inmueble arrendado para recobrar judicialmente su posesión.¹⁹ Generalmente se tramita procesalmente por la vía sumaria en aras de cumplir con el interés gubernamental de atender de manera

¹³ *FCPR v. ELA et al.*, 211 DPR 521, 529 (2023); *Cobra Acquisitions v. Mun. de Yabucoa et al.*, 210 DPR 384, 394 (2022); *Pueblo v. Rivera Ortiz*, 209 DPR 402, 414 (2022); *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al.*, 204 DPR 89, 101 (2020).

¹⁴ *Metro Senior v. AFV*, 209 DPR 203, 208-209 (2022); *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc.*, 200 DPR 254, 268 (2018).

¹⁵ *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc.*, *supra*.

¹⁶ *Torres Alvarado v. Madera Atilas*, 202 DPR 495, 500 (2019).

¹⁷ *Rivera Marcucci v. Suiza Dairy Inc.*, 196 DPR 157, 165 (2016); *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652, 660 (2014).

¹⁸ Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, según enmendada, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83.

¹⁹ *Adm. Vivienda Pública Vega Martínez*, 200 DPR 235, 240 (2018).

prioritaria la reivindicación de la posesión y el disfrute de un inmueble por su dueño.²⁰

Los Artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838, rigen el trámite del proceso de desahucio sumario. El alcance de las controversias que pueden ventilarse mediante el desahucio sumario es limitado, porque únicamente se persigue recuperar la posesión del inmueble. En los casos en que la demanda se base en la falta de pago del canon o precio convenido, el tribunal podrá permitir la acumulación de una reclamación en cobro de dinero, fundamentada en la falta de pago del canon o precio en que se base la reclamación de desahucio en el mismo procedimiento judicial sobre desahucio.²¹

Los conflictos de título no pueden dilucidarse en un procedimiento de desahucio sumario. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha advertido que existe un conflicto de título, cuando la demandada presenta prueba suficiente para demostrar su derecho a ocupar la propiedad y que su título es tan bueno o mejor que el del demandante.²² Ahora bien, esto no limita a la parte demandada a presentar otras defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio y que el procedimiento se convierta al trámite ordinario.²³

En lo que respecta al perfeccionamiento de los recursos de apelación en casos de desahucio, el Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil dispone que no se admitirá el recurso de apelación de un demandado, si este no otorga fianza. La fianza responde a “los daños y perjuicios que pueda ocasionar [a la parte demandante] y de las costas de apelación”. 32 LPRA sec. 2832. La fianza también se dirige a “los daños resultantes de mantener

²⁰ *Markovic v. Meldon y otro*, 216 DPR __ (2025), 2025 TSPR 99 (opinión de 8 de octubre de 2025); *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

²¹ *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9-10 (2016).

²² *Markovic v. Meldon y otro*, supra; *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 431 (2009).

²³ *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, supra, págs. 9-10.

congelado el libre uso de la propiedad mientras se dilucida la apelación”.²⁴ Por tanto, el recurso de apelación solo se perfecciona si la parte demandada presta la fianza por el monto que fije el foro primario, dentro del término que establece el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831.²⁵

De hecho, en *Markovic v. Meldon y otro*, supra, el Tribunal Supremo de Puerto Rico reconoce el carácter jurisdiccional de la prestación de fianza como requisito apelativo en todo tipo de caso de pleito de desahucio, aun si no se basa en la falta de pago. En el citado caso de *Markovic* también se establece que cuando la acción de desahucio se deba a la falta de pago de las cantidades convenidas, el demandado puede: (1) otorgar la fianza, o (2) consignar en la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia el importe de la deuda hasta la fecha de la sentencia.²⁶

Lo anterior, en armonía con el Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2835, que requiere que cuando la acción de desahucio se fundamente en la falta de pago, el demandado consigne 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. Por consiguiente, si el demandado no presta la fianza ni consigna los cánones adeudados, el Tribunal de Apelaciones no podrá adquirir jurisdicción, por lo que no podrá atender un recurso de apelación.²⁷ Empero, aunque la norma general es la prestación de fianza como requisito jurisdiccional, se reconoce como única excepción los casos en que la parte demandada sea insolvente.²⁸

²⁴ *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, supra, págs. 413–414.

²⁵ *Markovic v. Meldon y otro*, supra, pág. 10; *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, supra, pág. 414.

²⁶ *Markovic v. Meldon y otro*, supra, pág. 10.

²⁷ *Markovic v. Meldon y otro*, supra; *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, supra, pág. 414

²⁸ *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 DPR 153, 158-159 (1990).

No obstante, y cónsono con los propósitos que persigue la fianza en apelación, el Tribunal Supremo pautó en *Markovic v. Meldon y otro*, supra, que, como regla general, “corresponde exigir la fianza en apelación en todo caso de desahucio, irrespectivamente de su naturaleza sumaria u ordinaria”.²⁹ Explicó el tribunal que “[l]a conversión del procedimiento sumario al ordinario extiende los términos aplicables a modo de que el tribunal pueda dilucidar debidamente las reclamaciones adicionales o más complicadas”.³⁰ Añadió que, “en estos supuestos la reclamación se regirá por los términos procesales que surgen de las reglas de la litigación civil ordinaria. No obstante, la aplicabilidad de las Reglas de Procedimiento Civil en el proceso de desahucio ordinario no presupone la inaplicabilidad del Código de Enjuiciamiento Civil”.³¹ Ello, porque el Código de Enjuiciamiento Civil es la fuente de derecho que rige el procedimiento de desahucio.³²

III.

En este caso, el señor Vázquez Aponte presentó la acción de desahucio en contra del señor Echandy Morales, porque este dejó de pagar los cánones adeudados y se negó a desalojar la propiedad arrendada.

Según la norma jurídica expuesta, en los casos de desahucio por falta de pago el ordenamiento permite que la parte demandada: (1) otorgue la fianza en apelación, o (2) consigne en la Secretaría del TPI el importe de la deuda hasta la fecha de la sentencia. 32 LPRA sec. 2832. Además, el Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, dispone que cuando la acción de desahucio se fundamente en la falta de pago, “será deber [de la parte demandada] consignar en la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia el

²⁹ *Markovic v. Meldon y otro*, supra, pág. 1.

³⁰ *Íd.*, pág. 15.

³¹ *Íd.*

³² *Íd.*

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 el caso que la parte demandada no preste la fianza ni consigne los cánones adeudados, este Tribunal de Apelaciones se encuentra imposibilitado de atender el recurso de apelación por falta de jurisdicción.

En la *Sentencia* ante nuestra consideración, el tribunal no estableció la fianza de apelación, ni dispuso la exención por insolvencia. Tampoco surge que el demandado apelante, señor Echandy Morales, haya consignado los cánones de arrendamiento adeudados, o prestado fianza alguna. A la luz de ello, este Tribunal no adquirió jurisdicción para atender el presente recurso de apelación.

Así pues, ante la ausencia del pago de fianza o la consignación del importe de la deuda en la Secretaría del TPI que permitiera perfeccionar el presente recurso, procede desestimar la apelación que nos ocupa.

IV.

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

Notifíquese.

Lo acuerda y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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