

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL II		
YOHANNA OQUENDO NEGRÓN Parte Apelada v. GLORIMAR TRINIDAD NEGRÓN Parte Apelante	TA2026AP00882	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Toa Alta Civil Núm. TO2026CV00579 Sobre: Desahucio en Precario
Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Sánchez Báez y la Jueza Trigo Ferraiuoli. Trigo Ferraiuoli, jueza ponente. SENTENCIA En San Juan, Puerto Rico, a 17 de agosto de 2026. Comparece la parte apelante, Glorimar Trinidad Negrón (Trinidad Negrón o parte apelante), y solicita que revoquemos la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Toa Alta (TPI). Mediante el referido dictamen el TPI declaró Con Lugar la demanda de desahucio instada por la parte apelada, Yohanna Oquendo Negrón (Oquendo Negrón) y ordenó el desalojo de la apelante. Por lo fundamentos que exponremos a continuación, desestimamos el presente recurso por falta de jurisdicción, al haberse presentado de forma tardía ¹ . I. Trasfondo fáctico procesal El 20 de mayo de 2026, Oquendo Negrón instó la demanda de desahucio en contra de Trinidad Negrón. Expuso que le cedió en arrendamiento la propiedad a la apelante, quien es su hermana, sin firmar contrato de arrendamiento. Alegó que desde el mes de enero le solicitó a Trinidad Negrón la entrega de la propiedad, la cual		
¹ Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA § 2831.		

ocupaba sin pagar canon de arrendamiento y sin su autorización. Por consiguiente, le solicitó al TPI que declarara con lugar la demanda y ordenara el desalojo de Trinidad Negrón.

El TPI señaló vista para el 11 de junio de 2026. Llegado el día de la vista, Trinidad Negrón informó que su abogada no pudo comparecer porque estaba indispuesta de salud. El TPI hizo constar que la Lcda. Nashaly Berríos Alvarado (licenciada Berríos Alvarado) se comunicó para informar que asumiría la representación legal de la demandada y sugirió el 18 de junio de 2026 como fecha hábil para la celebración de la vista. El TPI señaló la vista para esa fecha.

Luego de una segunda suspensión de vista a solicitud de la parte apelante, el 29 de junio de 2026, esta presentó *Moción en Solicitud de Conversión a Procedimiento Ordinario; Contestación a la Demanda; Reconvención y Solicitud de Transferencia de Vista*². En lo aquí pertinente, la licenciada Berríos Alvarado especificó que estaría fuera de Puerto Rico para la fecha de la vista, puesto que tenía un viaje pautado. Además, acompañó evidencia médica sobre sus condiciones de salud. El TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de transferencia de vista. No obstante, determinó que la vista se celebraría mediante videoconferencia.

Llegado el día de la vista, Trinidad Negrón no compareció a la vista. Tampoco compareció la licenciada Berríos Alvarado. En vista de lo anterior, el TPI emitió una orden³ en la que le impuso una sanción económica a la licenciada Berríos Alvarado.

El 2 de julio de 2026, notificada el 3 de julio de 2026, el TPI emitió Sentencia en la que declaró Con Lugar la demanda de desahucio y ordenó el desalojo de Trinidad Negrón.

² Entrada Núm. 12 SUMAC TPI.

³ Entrada Núm. 14 SUMAC TPI.

El 7 de julio de 2026, la apelante solicitó reconsideración⁴. El TPI le concedió termino a la parte apelante para que presentara evidencia acreditativa de lo alegado, así como justa causa por la cual Trinidad Negrón tampoco compareció a la vista⁵. La apelante presentó escrito en cumplimiento con lo ordenado⁶. El 31 de julio de 2026, notificada el 4 de agosto de 2026, el TPI denegó la solicitud de reconsideración⁷.

Inconforme, la apelante acude ante nos, mediante recurso de apelación presentado el 12 de agosto de 2026, y solicita la revocación de la sentencia emitida por el TPI. De lo anterior, se desprende que la apelante presentó el recurso que nos ocupa habiendo transcurrido el término jurisdiccional de cinco (5) días para apelar la sentencia de desahucio.

Conforme nos faculta la Regla 7(B)(5) de nuestro Reglamento⁸, resolvemos sin tramite ulterior.

II. Derecho Aplicable

A. El Desahucio

El Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil dispone que “[t]ienen acción para promover el juicio de desahucio los dueños de la finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro que tenga derecho a disfrutarla y sus causahabientes”⁹. El Art. 621, 32 LPRA sec. 2822, dispone que esta acción sumaria puede interponerse, entre otros, contra un precarista. El precarista es aquel que detenta la posesión material y disfruta de la propiedad de otro, sin título que justifique la posesión material y disfrute del inmueble, por tolerancia o por inadvertencia del dueño, *Diccionario de la Lengua Española, Real Academia Española, 22^{ed.}, Madrid, Ed.*

⁴ Entrada Núm. 18 SUMAC TPI.
⁵ Entrada Núm. 19 SUMAC TPI.
⁶ Entrada Núm. 20 SUMAC TPI.
⁷ Entrada Núm. 21 SUMAC TPI.
⁸ 4 LPRA Ap. XXII-B, Regla 7(B)(5).
⁹ 32 LPRA sec. 2821.

Espasa Calpe, 2001, T.II, pág. 1817. El primer párrafo del Art. 623 del Código de Enjuiciamiento Civil¹⁰, dispone:

Se promoverá el juicio, por medio de demanda redactada conforme a lo prescrito para el juicio ordinario por las Reglas de Procedimiento Civil y presentada aquélla, se mandará convocar al actor y al demandado para comparecencia, que deberá celebrarse dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se presente en la reclamación.

El desahucio es un procedimiento judicial disponible al dueño de un inmueble para recobrar su posesión. Se trata de un procedimiento reglamentado por los Artículos 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838. Responde al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, al que le han interrumpido los derechos a poseer y disfrutar su propiedad. El objetivo principal del desahucio es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna. El demandado podrá solicitar que el procedimiento se convierta en ordinario, en caso de que presente otras defensas afirmativas, en consideraciones de otras acciones en relacionadas con la acción de desahucio¹¹.

El desahucio es “uno de los procedimientos más utilizados en nuestro país para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble”¹². Las sentencias emitidas como parte del procedimiento de desahucio sumario son apelables¹³. El Art 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831, dispone que:

Las 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.

Por otro lado, el Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, especifica que:

¹⁰ 32 LPRA sec. 2824.

¹¹ *ATPR v. SLG Volmar Mathieu*, 196 DPR 5, 9-10 (2016).

¹² *Íd.; Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

¹³ *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, 240 (2018).

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.

B. Término jurisdiccional

Un término jurisdiccional —contrario a uno de cumplimiento estricto— es ***fatal, improrrogable e insubsanable***, rasgos que explican por qué no puede acortarse, como tampoco es susceptible de extenderse¹⁴. Solamente los de cumplimiento estricto, no los jurisdiccionales, pueden eximirse por causa justificada oportunamente invocada¹⁵.

Los tribunales están llamados a velar por su jurisdicción¹⁶. Por tal razón, es deber ministerial de todo tribunal, cuestionada su jurisdicción por alguna de las partes o incluso cuando no haya sido planteado por éstas, examinar y evaluar con rigurosidad el asunto jurisdiccional, pues éste incide directamente sobre el poder mismo para adjudicar una controversia¹⁷. Por ello, en toda situación jurídica que se presente ante un foro adjudicativo, lo primero que se debe considerar es el aspecto jurisdiccional¹⁸.

Es norma firmemente establecida que no tenemos discreción para asumir jurisdicción donde no la hay¹⁹. Por ello, la falta de jurisdicción no puede ser subsanada, ni el Tribunal puede arrogarse la jurisdicción que no tiene²⁰.

¹⁴ *Martínez, Inc. v. Abijoe Realty Corp.*, 151 DPR 1, 7 (2000).

¹⁵ *Id.*

¹⁶ *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc.*, 200 DPR 254, 267 (2018); *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652, 660 (2014); *Horizon v. Jta. Revisora, RA Holdings*, 191 DPR 228, 234 (2014).

¹⁷ *Yumac Home v. Empresas Massó*, 194 DPR 96, 103 (2015); *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 123 (2012); *Constructora Estelar v. Aut. Edif. Púb.*, 183 DPR 1, 22 (2011); *Souffront v. A.A.A.*, 164 DPR 663, 674 (2005).

¹⁸ *Horizon v. Jta. Revisora, RA Holdings, supra*, págs. 233-234; *Cruz Parrilla v. Depto. Vivienda*, 184 DPR 393, 403 (2012).

¹⁹ *Horizon v. Jta. Revisora, RA Holdings, supra*, pág. 269.

²⁰ *Fuentes Bonilla v. ELA*, 200 DPR 364, 372-373 (2018); *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855 (2009); *Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño*, 143 DPR 314, 326 (1997); *Vázquez v. ARPe*, 128 DPR 513, 537 (1991).

Por otro lado, un recurso tardío, priva de jurisdicción al tribunal al cual se recurre²¹. Su presentación carece de eficacia, por lo que no produce efecto jurídico alguno. Ello es así, puesto que, en el momento que fue presentado no había autoridad judicial para acogerlo²². Así, un tribunal que carece de jurisdicción sólo tiene autoridad para así declararlo y desestimar el caso²³.

III. Aplicación del Derecho a los Hechos

Conforme expusimos anteriormente, el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil establece un término jurisdiccional de **cinco (5) días** para apelar la sentencia de desahucio. Conforme surge del trámite procesal, el tribunal notificó la sentencia apelada el 3 de julio de 2026. La parte apelante tenía hasta el 10 de julio de 2026²⁴ para acudir ante este foro apelativo. Sin embargo, presentó el recurso el 12 de agosto de 2026, en exceso del plazo de cinco (5) días dispuesto en nuestro ordenamiento legal.

De otra parte, nuestro Tribunal Supremo ha resuelto que, “[e]n los pleitos tramitados al amparo del procedimiento sumario, se aplicarán las Reglas de Procedimiento Civil en todo aquello que no esté en conflicto con las disposiciones específicas de las mismas o con el carácter sumario del procedimiento.”²⁵ Lo anterior, porque, permitir la presentación de una moción de reconsideración *post sentencia* proveería a las partes un término mayor para solicitar reconsideración que el provisto para presentar un recurso de apelación. Véase, *Patiño Chirino v. Parador Villa Antonio*, 196 DPR 439 (2016), y *Medina Nazario v. McNeil Healthcare*, *supra*, sobre la inaplicabilidad de la figura de una reconsideración *interlocutoria* en

²¹ *Torres Alvarado v. Madera Atilas*, 202 DPR 495, 501 (2019); *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008).

²² *Id.*

²³ *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc.*, *supra*, pág. 268.

²⁴ Regla 68.1 de Procedimiento Civil, la cual dispone en lo aquí pertinente, lo siguiente: Cuando el plazo concedido sea menor de siete (7) días, los sábados, domingos o días de fiesta legal intermedios se excluirán del cómputo. 32 LPRA Ap. V, R. 68.

²⁵ *Medina Nazario v. McNeil Healthcare*, 194 DPR 723, 734 esc. 9 (2016).

un procedimiento sumario al amparo de la Ley Núm. 2 de 17 de octubre de 1961, Ley de Procedimiento Sumario de Reclamaciones Laborales. Véase, además, *Flores Reyes v. Presstress Manufacturing Corp.*, 2026 TPSR 53.

En el presente caso, aun si tomáramos el 4 de agosto de 2026, fecha en que se notificó la orden sobre la reconsideración, como punto de partida para computar el término jurisdiccional para acudir en apelación ante nos, la apelante presentó su recurso habiendo transcurrido seis (6) días de notificada dicha determinación. Por tanto, la apelante presentó el recurso un (1) día más tarde del plazo jurisdiccional establecido de cinco (5) días.

En consecuencia, carecemos de jurisdicción para atender los méritos el recurso presentado²⁶.

III. Parte Dispositiva

Por los fundamentos previamente expuestos, *desestimamos* la presente *Apelación* por falta de jurisdicción, por tardía.

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

Notifíquese.

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

²⁶ Regla 83(B)(1) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83(B)(1).