Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y UTUADO
PANEL VI

ROQUE A. RIVERA, INC., representado por su Presidente, ROQUE ALBERTO RIVERA RIVERA; ROQUE ALBERTO RIVERA RIVERA Y AMPARO QUIÑONES AULI Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS Apelados v. RAMÓN A. CACHO PÉREZ, SU ESPOSA MARÍA MERCEDES SANTANELLA HERNÁNDEZ Y LA SOCIEDAD DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS Apelantes	KLAN201500665	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Civil Núm.: D PE2015-0110 Sobre: Desahucio y cobro de dinero

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Romero García.

Jiménez Velázquez, Jueza Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de mayo de 2015.

El señor Ramón A. Cacho Pérez, su esposa, señora María Mercedes Santaella Hernández, y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (matrimonio Cacho-Santaella), de manera oportuna, han presentado *Recurso de apelación* mediante el cual procuran la revocación de la *Sentencia* dictada el 27 de abril de 2015, que declara Ha Lugar el desahucio, así como, la causa de acción en cobro de dinero por los cánones de arrendamiento adeudados montantes a cuatrocientos ochenta mil setecientos treinta y cinco dólares con ochenta y siete centavos ($480,735.87), a marzo de 2015.

Por las razones que expondremos, desestimamos el recurso por falta de jurisdicción.

I

El Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico articula las normas vigentes sobre la acción de desahucio. 32 L.P.R.A. sec. 2821, *et seq*. De igual manera, regula el término para apelar, así como el modo de efectuar el trámite en apelación de una sentencia condenatoria de desahucio y de eventual lanzamiento de la propiedad. En cuanto a la prestación de una fianza en apelación, su Artículo 630[1] establece como a continuación:

> **No se admitirá al demandado el recurso de apelación si no otorga fianza,** por el monto que sea fijado por el Tribunal de Primera Instancia 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. (Énfasis nuestro).

32 L.P.R.A. 2832.

En aquellos casos de desahucio por falta de pago, el procedimiento en el vigente Artículo 631, en lo pertinente, dispone:

> En las apelaciones interpuestas en juicios establecidos por falta de pago del canon estipulado, **será deber del demandado consignar en la secretaría del tribunal el importe de todos y cada uno de los arrendamientos que vayan venciendo u otorgar fianza, a satisfacción del tribunal, para responder del importe de todos y cada uno de dichos arrendamientos**. (Énfasis nuestro).

32 L.P.R.A. 2835.

A estos efectos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 D.P.R. 408, 413-413 (2009), reiteró la norma dispuesta en el Artículo 631, supra. En otras palabras, reiteró que la fianza no existe para garantizar únicamente los pagos adeudados, sino también los daños resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad.

---

[1] Antes de las enmiendas del año 2007, el Artículo era el 631.

Asimismo, opinó que: *el requisito que obliga a un demandado a prestar fianza en apelación es jurisdiccional* ***en todo tipo de pleito de desahucio****, aun si no se fundare en falta de pago****.*** *Blanes v. Valldejuli*, 73 D.P.R. 2, 5 (1952). Dicho requisito es uno jurisdiccional. Véase, *Andino v. Fajardo Sugar Co.*, 82 D.P.R. 85, 95 (1961); *González v. López*, 69 D.P.R. 944, 946-947 (1949); *López v. Pérez*, 68 D.P.R. 312 (1948). Asimismo, el Tribunal Supremo en *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, supra, pág. 414, indicó que la fianza tiene que otorgarse dentro del término para apelar. Véase, además, *Rodríguez Negrón v. Morales García*, 105 D.P.R. 877, 880 (1977). De igual forma, indicó que, en la alternativa, cuando el desahucio sea por falta de pago, el apelante puede consignar en el tribunal el monto de la deuda hasta la fecha de la sentencia, en lugar de prestar fianza. Por tanto, si el demandado no presta la fianza requerida en ley, ni consigna los cánones adeudados cuando el desahucio se funde en la falta de pago, el Tribunal de Apelaciones no adquiere jurisdicción para atender el recurso de apelación.

Se exime del requisito de prestar fianza a los apelantes con insolvencia económica reconocida por el tribunal. Véase, *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 D.P.R. 153, 158 (1990); *Molina v. C.R.U.V.*, 114 D.P.R. 295, 297-298 (1983). Esta norma es cónsona con la intención del legislador de garantizar el acceso a los tribunales de los litigantes insolventes. *Bucaré Management v. Arriaga García*, supra, pág. 157.

Podemos advertir, de inicio, que para presentar un recurso de apelación contra **toda** sentencia de desahucio se le requiere al demandado de la prestación de una fianza para responder por los daños y perjuicios potenciales al demandante y por las costas del recurso de apelación. Asimismo, como indicamos, que si la sentencia de desahucio se dicta contra el demandado por falta de

pago, entonces éste puede optar por prestar la fianza, o en la alternativa, consignar el monto total de la deuda acumulada hasta la fecha de la sentencia dictada en su contra. Ello es un requisito jurisdiccional para que este Tribunal pueda atender cualquier reclamo que pueda tener contra la parte que promueve el desahucio.

La prestación de fianza por ser un requisito jurisdiccional, este Tribunal viene obligado a velar porque se cumpla con el mismo, y de no tener jurisdicción para atender un asunto, lo único que podemos hacer es manifestarlo. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 D.P.R. 873 (2007); *Juliá, et al. v. Epifanio Vidal*, 153 D.P.R. 357 (2001) *Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño*, 143 D.P.R. 314, 326 (1997); *González Santos v. Bourns P.R., Inc.*, 125 D.P.R. 48, 63 (1989). La razón para ello es que la falta de jurisdicción no puede ser corregida ni atribuida por el tribunal. *García v. Hormigonera Mayagüezana,* 172 D.P.R. 1 (2007); *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 D.P.R. 513, 537 (1991); Pueblo v. Miranda Colón, 115 D.P.R. 511, 513 (1984).

Es norma reiterada por el Tribunal Supremo que la falta de jurisdicción sobre la materia conlleva obligatoriamente las siguientes consecuencias: (1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente otorgarle jurisdicción sobre la materia a un tribunal ni el tribunal lo puede hacer *motu proprio*; (3) los dictámenes son nulos (nulidad absoluta); (4) los tribunales deben auscultar su propia jurisdicción; (5) los tribunales apelativos deben examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso y, (6) el planteamiento sobre jurisdicción sobre la materia puede hacerse en cualquier etapa del procedimiento por cualquiera de las partes o por el tribunal *motu proprio*. *Vázquez v. A.R.P.E.*, supra.

III

Del examen del recurso ante nuestra consideración no surge que la parte apelante, matrimonio Cacho-Santaella, haya presentado fianza alguna en apelación contra la sentencia que ordena el desahucio de la propiedad por falta de pago de los cánones de arrendamiento montantes a cuatrocientos ochenta mil setecientos treinta y cinco dólares con ochenta y siete centavos ($480,735.87), a marzo de 2015. Tampoco surge que los apelantes hayan consignado el monto de la deuda por los cánones de arrendamiento no pagados a la parte demandante. El matrimonio Cacho-Santaella aduce que no procede imponer tal requisito de fianza, a su juicio, por tratarse de un pleito de desahucio tramitado en conjunto con la causa de acción en cobro de dinero.[2] No les asiste la razón.

Un examen de las disposiciones del Artículo 631, supra, y la norma contenida en la jurisprudencia interpretativa, nos lleva a la conclusión razonada de que no existe distinción alguna para la aplicación del requisito de fianza si el pleito se tramita sólo en desahucio, o en conjunto con un cobro de dinero. La fianza es requerida en ambas instancias. La razón para ello consiste en que el requisito de fianza, en todo caso, existe no sólo para garantizar los pagos de arrendamiento adeudados sino, también, para responder por los daños resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad afectada mientras se dilucida la apelación. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, supra.

El matrimonio Cacho-Santaella no es insolvente, por lo que **no** está eximido de prestar la fianza en apelación, o de pagar los cánones de arrendamiento adeudados durante el término para acudir en alzada. Ante la ausencia de una fianza prestada a satisfacción del Tribunal de Primera Instancia, este foro apelativo

---

[2] Nota al calce número 3 del *Recurso de apelación*, pág. 3.

carece de jurisdicción para entender en los méritos del recurso ante nuestra consideración, por lo que procede su desestimación.

IV

Por las razones antes expuestas, se desestima el recurso de apelación por falta de jurisdicción.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones