Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel VII

ERNESTO MATOS Apelante v. NOEMÍ MALDONADO MALDONADO Apelada	KLAN201900368	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala de San Sebastián Caso Núm: A2CI201800548 Sobre: Desahucio en Precario

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Jueza Rivera Marchand y el Juez Adames Soto

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de abril de 2019.

Comparece ante nosotros el señor Ernesto Matos (apelante o señor Matos), mediante recurso de apelación, solicitando la revocación de una sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Sebastián (TPI) el 15 de marzo de 2019, notificada el 19 del mismo mes y año.[1] Mediante su dictamen el foro primario desestimó la demanda de desahucio en precario presentada por el apelante, al amparo de la regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, procede la desestimación del recurso, por falta de jurisdicción.

I. Resumen del tracto procesal

Del expediente ante nuestra consideración surge que el señor Matos presentó una demanda sobre desahucio en precario contra la señora Noemí

[1] La parte apelante indica en su recurso de Apelación, que en el Formato OAT1812 la Sentencia aparece dictada con fecha del 11 de marzo de 2019, sin embargo, insiste que la misma fue dictada el 15 de marzo de 2019 y notificada el 19 del mismo mes y año.

Maldonado Maldonado (apelada o señora Maldonado) el 19 de septiembre de 2018. Alegó, entre otras, que suscribió un *Contrato de Promesa Bilateral de Compraventa* con la apelada, en el que esta se obligó a adquirir un bien inmueble por el precio de $150,000.000. Que la señora Maldonado incumplió su obligación de adquirir el bien inmueble dentro del término pactado en el contrato, pero continuó viviendo allí a cambio del pago de $1,500.00 mensuales. No obstante, la señora Maldonado no había satisfecho los cánones por arrendamiento debidos desde agosto de 2010, adeudando al apelante la suma de $75,000.00. Que por la señora Maldonado estar detentando ilegalmente la propiedad inmueble aludida, solicitó al foro primario que ordenara el pago de arrendamiento debido y su desalojo.

Por su parte, la apelada presentó una moción de desestimación. Aseveró no ser una precarista, toda vez que existía un contrato entre las partes que había sido incumplido por el apelante. Refirió que en el caso Civil A2CI201300370 sobre desahucio por los mismos hechos, **el foro primario ya había ordenado que se iniciara un pleito distinto sobre incumplimiento de contrato**. Por lo anterior, adujo que no procedía el desahucio y la actuación del apelante conllevaba mala fe, toda vez que el asunto en controversia fue resuelto por el foro primario, dictamen que había advenido final y firme.

Entonces, el apelante presentó oposición a la moción de desestimación. De esta surge, (puesto que no fue incluido en el apéndice de la apelación), que, ante la petición de desestimación presentada por la apelada, el TPI ordenó al apelante que expusiera su posición. Esgrimió en su oposición el apelante que radicar un nuevo pleito por incumplimiento del contrato *sería un acto fútil*. Que, ante el hecho de que la parte apelada se mantuvo en posesión del bien inmueble en controversia sin hacer aportación alguna a los cánones de arrendamiento, como precarista, procedía el desahucio en precario.

Luego, la parte apelante presentó sendas mociones ante el foro primario solicitando que ordenara la celebración de una vista de desahucio en precario.[2]

Así las cosas, el TPI declaró No Ha Lugar las aludidas mociones presentadas por el apelante, mediante Resolución del 12 de febrero de 2019, notificada el 25 de febrero del mismo año. A su vez, en la misma fecha también el foro primario dispuso de la moción de desestimación que estaba pendiente, presentada por la apelada, declarándola Ha Lugar.

Inconforme, el apelante presentó petición de reconsideración el 27 de febrero de 2019, reiterando que la apelada era una precarista, por lo que procedía su desahucio en precario. A su vez, el TPI dictó *Sentencia Enmendada* el 28 de febrero de 2019, notificada el 1 de marzo de 2019.

Subsiguientemente el TPI declaró No Ha Lugar la petición de reconsideración de la parte apelante, mediante Resolución del 4 de marzo de 2019, notificada el 6 del mismo mes y año. Sobre la *Sentencia Enmendada*, el apelante presentó *Moción de Reconsideración a Sentencia Enmendada* el 5 de marzo de 2019.

Finalmente, el 15 de marzo de 2019 el TPI emitió una Resolución y Orden atendiendo la *Moción de Reconsideración a Sentencia Enmendada* resolviendo: "La palabra enmendada es un error: confusión con el caso anterior a este y sobre los mismos hechos (A2CI201300370). Para claridad, **se deja sin efecto la sentencia notificada el 01 de marzo de 2019** y se ordena notificar sentencia".[3]

El mismo día se dictó la Sentencia, notificándose el 19 de marzo de 2019. En ella el TPI reiteró que la acción procedente para la parte aquí apelante era entablar un pleito ordinario de incumplimiento de contrato, y no la acción de desahucio en precario. A su vez, señaló que la misma determinación fue tomada en la resolución y orden emitida el 10 de julio

---

[2] Dichas mociones fueron presentadas el 10 de diciembre de 2018, y 12 de enero de 2019, respectivamente.
[3] Véase Exhibit XII, de la parte apelante

de 2018 en el caso A2CI201300370. Cabe destacar que, en esta Sentencia el foro primario citó que; **"las partes aceptan que la Sentencia a dictarse por este Honorable Tribunal sea final, firme e inapelable una vez se dicte y se notifique la misma, renunciando amas partes al derecho de apelación y/o revisión y/o certiorari y/o cualquier otro recurso que le asista"**.[4]

Es de la anterior determinación que acude ante nos el señor Matos, mediante recurso de apelación de 4 de abril de 2019, imputándole al foro primario haber cometido sendos errores.

No obstante, previo a considerar los méritos de los errores planteados, se nos impone auscultar nuestra jurisdicción para atender el recurso presentado.

II. Exposición de Derecho

A.

El trámite procesal sumario de desahucio surge de los artículos 620 a 634 del Código de Enjuiciamiento Civil (el Código)[5]. **El artículo 629 del Código, en particular, establece un término jurisdiccional de cinco días para que la parte perjudicada por la sentencia de desahucio presente un recurso de apelación.** *ATPR V. SLG Volmar-Mathieu*, 195 DPR 5, 10 (2016).

Como es sabido, *[c]ontrario a un término de cumplimiento estricto, un término jurisdiccional es fatal, improrrogable e insubsanable*, rasgos que explican por qué no puede acortarse, como tampoco es susceptible de extenderse. *Martínez, Inc. v. Abijoe Realty Corp.,* 151 DPR 1, 7 (2000).

B.

Nuestro máximo foro ha establecido que *en un procedimiento sumario las Reglas de Procedimiento Civil aplicarán en todo aquello que no esté en conflicto con las disposiciones específicas del estatuto o con el carácter*

---

[4] Véase inciso F del Exhibit 1 pág. 2, de la parte apelante
[5] 32 LPRA sec. 2831 et seq.

sumario del procedimiento. Patiño Chirino v. Parador Villa Antonio, 196 DPR 439, 448 (2016).[6]

Las Reglas de Procedimiento Civil conciben la moción de reconsideración como el vehículo procesal mediante el cual una parte adversamente afectada por una determinación judicial, solicita al tribunal que reconsidere su decisión. *Constructora Estelar v. Aut. Edif. Pub.*, 183 DPR 1, 24 (2011). Véase J. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, 2da ed., San Juan, Pubs. JTS, 2011, T. IV, pág. 1366. Con ello, se persigue *conceder al tribunal que dictó la sentencia o resolución la oportunidad de rectificar cualquier error en el que hubiese incurrido. Patiño Cirino v. Parador Villa Antonio, supra*; *Mun. Rincón v. Velázquez Muñiz y otros*, 192 DPR 989, 996 (2015).

De ordinario, nuestro ordenamiento jurídico favorece la utilización de este recurso, sin embargo, la moción de reconsideración **tiene el potencial de dilatar la adjudicación de los pleitos con carácter sumario**, pues interrumpe el término para acudir ante el foro revisor hasta que se archive en autos copia de la notificación de la resolución en la que se resuelve la moción. Véase Regla 47 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V; *Lagares v. E.L.A.*, 144 DPR 601, 609 (1997). (Énfasis suplido.)

En lo pertinente a las acciones de desahucios en precario, como antes señalamos, están sujetas a un proceso sumario que exige celeridad del foro sentenciador para su pronta solución, para lo cual se han precisados términos cortísimos. En consideración a tal carácter sumario, hemos de considerar las expresiones de nuestro Tribunal Supremo en torno a que permitir la reconsideración en estos procesos, *daría paso a la anomalía de proveerles a los litigantes un término mayor para solicitar reconsideración que el provisto para la revisión de determinaciones finales*

---

[6] El razonamiento judicial expuesto en el caso citado aconteció en el contexto del procedimiento sumario laboral previsto por la Ley Número 2 del 17 de octubre de 1961, según enmendada. Juzgamos, sin embargo, que los principios allí expuestos resultan extrapolables al trámite sumario establecido en los casos de acciones por desahucio en precario.

por el estatuto. Patiño Cirino v. Parador Villa Antonio, supra, en la pág. 449.[7]

Es decir, siguiendo el razonamiento anterior, **en las acciones por desahucio en precario, el Código provee un término de cinco (5) días para acudir ante el Tribunal de Apelaciones**, que es un término mucho menor que el que provee las Reglas de Procedimiento Civil para presentar una moción de reconsideración. Según advertido, nuestro Tribunal Supremo ha interpretado los términos de la legislación que establece los procesos sumarios como términos tan breves para apelar, que hacen patente la intención del legislador de no contemplar el escenario de la reconsideración para así evitar la dilación en la solución de la controversia. *Patiño Cirino v. Parador Villa Antonio, supra.*

C.

La jurisdicción se ha definido como el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos y controversias. *Yumac Home v. Empresas Massó*, 194 DPR 96, (2015); *Horizon Media v. Jta. Revisora, RA Holdings*, 191 DPR 228, 233 (2014). Tanto los foros de instancia como los foros apelativos tienen el deber de primeramente analizar en todo caso si poseen jurisdicción para atender las controversias presentadas, puesto que los tribunales estamos llamados a ser fieles guardianes de nuestra jurisdicción, incluso cuando ninguna de las partes invoque tal defecto. *Horizon Media v. Jta. Revisora, RA Holdings, supra*; *Shell Chemical v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122-123 (2012). Ello responde a que **las cuestiones jurisdiccionales son materia privilegiada y deben resolverse con preferencia a los demás asuntos.** *Mun. San Sebastián v. QMC*, 190 DPR 652, 659 (2014); *García v. Hormigonera Mayagüezana*, 172 DPR 1, 7 (2007). Como cuestión de justiciabilidad, **un recurso tardío priva**

[7] A pesar de que el caso citado acontece en el contexto del proceso sumario establecido por la Ley 2-1961, Ley Sumaria de Reclamaciones Laborales, el razonamiento allí efectuado por el máximo foro nos parece perfectamente extrapolable a casos de desahucio en precario.

de jurisdicción apelativa para considerarlo en sus méritos y, en derecho, procede su desestimación. *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 936 (2011); *Rodríguez v. Zegarra*, 150 DPR 649, 654 (2000). (Énfasis Suplido.)

Por tanto, si determinamos que no tenemos jurisdicción sobre un recurso o sobre una controversia determinada, debemos así declararlo y proceder a desestimarlo. *Mun. San Sebastián v. QMC, supra.* No tenemos discreción para asumir jurisdicción donde no la hay. *Yumac Home Furniture, Inc. v. Caguas Lumber Yard, Inc., supra.*

III. Aplicación del Derecho a los hechos

Aunque resulte reiterativo, en las acciones por desahucio en precario el Código provee un término de 5 días para acudir ante este foro revisor. Según hicimos constar en el recuento procesal, en el caso ante nuestra consideración el foro primario notificó a las partes la sentencia apelada el 19 de marzo de 2019.[8] A tales efectos, el término de 5 días para presentar el recurso de apelación vencía el 24 de marzo de 2019 que, por ser domingo, se trasladaba al 25 de marzo de 2019.

Sin embargo, el señor Matos presentó su escrito de apelación el 4 de abril de 2019, habiendo transcurrido diez días en exceso del término jurisdiccional dispuesto para ello. Es decir, la presentación del recurso de apelación transgredió el término fatal de cinco días que tenía la parte para que pudiéramos considerarlo, por tanto, nos encontramos sin jurisdicción para atenderlo.

La anterior determinación parte, según esbozamos en la exposición de derecho, del entendido de que la presentación de la reconsideración presentada por el apelante el 5 de marzo de 2019 no tuvo efecto interruptor

[8] Cabe señalar, que de la Sentencia apelada surge que las partes acordaron que la misma fuese "**final, firme e inapelable una vez se dicte y se notifique la misma, renunciando ambas partes al derecho de apelación y/o revisión y/o certiorari y/o cualquier otro recurso que le asista**". De modo que, en cualquier caso, nuestra conclusión sería invariable.

sobre el término para acudir ante nosotros. Ello por imperativo de la norma jurisprudencial que impide la utilización del mecanismo procesal de la reconsideración como vehículo para alargar el proceso sumario que prima en las acciones por desahucio en precario. En definitiva, el apelante estaba llamado a presentar su escrito de apelación dentro del término sumarísimo de cinco días que el Código establece para el desahucio en precario, y no podía aspirar a expandir tal término mediante la presentación de una petición de reconsideración.

Por las razones expuestas, procede la desestimación del recurso de apelación por falta de jurisdicción.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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