

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN  
PANEL IV

RAFAEL LÓPEZ HERNÁNDEZ Y OTROS  Apelantes  v.  COOPERATIVA DE VIVIENDA EMPLEADOS DE LA UPR Y OTROS  Apelados	KLAN201500118	<i>Apelación</i> Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan  Caso Núm.:  K AC2009-1471  Sobre:  Incumplimiento de Contrato; Daños y Perjuicios
---	---------------	---

Panel integrado por su presidenta, la Juez García García, el Juez Hernández Sánchez y la Jueza Soroeta Kodesh

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de febrero de 2015.

Mediante un recurso de apelación presentado el 30 de enero de 2015, comparecen el Sr. Rafael López Hernández y otros (en adelante, los apelantes). Nos solicitan que revoquemos una *Sentencia Parcial* dictada el 24 de septiembre de 2014 y notificada el 30 de octubre de 2014, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de San Juan. Por medio del dictamen apelado, el TPI desestimó la reclamación de los apelantes en cuanto a la Cooperativa de Construcción y Mantenimiento (en adelante, COMACOOOP) y a la codemandada Alberto Hernández Real Estate, Inc. (en adelante, Alberto Hernández).

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se desestima el recurso de epígrafe por falta de jurisdicción.

I.

De acuerdo al expediente ante nuestra consideración, el 23 de noviembre de 2009, los apelantes instaron una *Demanda* sobre daños y perjuicios e incumplimiento de contrato en contra de la Cooperativa de Vivienda de Empleados de la UPR, del Sr. Urayoán Jordán (en adelante, el señor Jordán), Director Ejecutivo de dicha entidad, en su carácter personal, y de otros codemandados que incluían a Doral Bank, Alberto Hernández y COMACCOOP. En síntesis, los apelantes alegaron que fueron inducidos a adquirir apartamentos plagados de múltiples defectos de construcción en el Edificio Borinqueña 1058, localizado en la Calle González, Urbanización Santa Rita, Río Piedras, P.R.

Al cabo de varios trámites procesales de rigor, el 8 de enero de 2010, Alberto Hernández solicitó la desestimación de la acción en su contra. Adujo que el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante, DACo) tenía la jurisdicción primaria para atender las reclamaciones de los apelantes. Mediante una *Resolución* dictada el 23 de marzo de 2010, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la solicitud de desestimación de Alberto Hernández.

De otra parte, el 4 de marzo de 2010, Doral Bank presentó una *Moción de Desestimación de la Demanda en Cuanto a Doral Bank*. En primer lugar, alegó que actuó exclusivamente como proveedor de financiamiento y, por lo tanto, no le respondía a los apelantes. En

segundo lugar, sostuvo que la *Demanda* estaba prescrita, por haberse presentado fuera del término prescriptivo de un año que dispone nuestro ordenamiento para acciones de daños y perjuicios. El 30 de marzo de 2010, los apelantes se opusieron a la solicitud de desestimación de Doral Bank, por conducto de una *Moción en Oposición a Solicitud de Desestimación Presentada por el Codemandado Doral Bank*. El 22 de abril de 2010, el TPI denegó la solicitud de desestimación interpuesta por Doral Bank.

Mientras tanto, el 13 de abril de 2010, el señor Jordán presentó una *Moción por Derecho Propio* en la cual solicitó la desestimación de la reclamación instada en su contra. Explicó que aun si se tomaban como ciertas las alegaciones contenidas en la *Demanda*, esta no presentó una reclamación que justificara la concesión de un remedio de su parte, debido a que su intervención en los hechos fue en representación y dentro del marco de sus funciones como Director Ejecutivo de la Cooperativa de Vivienda de Empleados de la UPR. Es decir, en calidad de mandatario de dicha entidad y no en su carácter personal.

Posteriormente, el 7 de julio de 2010, los apelantes incoaron una *Moción Solicitando Enmendar la Demanda*. En síntesis, solicitaron la autorización del foro apelado para incluir a la Corporación de Supervisión y Seguro de Cooperativas (en adelante, COSSEC) como codemandada. Inicialmente, el TPI permitió la enmienda, según solicitada. Con posterioridad, el 29 de septiembre de 2009, dictó una

*Sentencia Parcial* en la que desestimó la reclamación en cuanto a COSSEC.

El 3 de febrero de 2011, el TPI dictó una *Resolución* mediante la cual declaró *No Ha Lugar* la solicitud de desestimación presentada por el señor Jordán. Inconforme con el referido resultado, el señor Jordán presentó un recurso de certiorari ante este Foro (KLCE201100295). En una *Resolución* dictada el 13 de mayo de 2011, otro Panel de este Tribunal expidió el auto de *certiorari* solicitado y revocó la *Resolución* recurrida. Subsecuentemente, dispuso la desestimación de la *Demanda* en cuanto al señor Jordán, en su carácter personal.

El 4 de octubre de 2011, el Sr. Roberto Colón (en adelante, el señor Colón), corredor de bienes raíces y otro de los codemandados, incoó una *Moción de Sentencia Sumaria*. En síntesis, alegó que no existían controversias de hechos que le impidieran concluir al TPI la ausencia de un nexo causal entre su persona y los apelantes. El 23 de diciembre de 2011, los apelantes instaron una *Moción en Oposición a Moción de Sentencia Sumaria Presentada por el Codemandado Roberto Colón*. Mediante una *Resolución* dictada el 15 de agosto de 2012, el TPI denegó la solicitud de sentencia sumaria del señor Colón.

Continuado el trámite procesal, el 29 de abril de 2014, Alberto Hernández presentó una *Solicitud de Desestimación*. En esencia, alegó que al ser un corredor de bienes raíces, fungió como agente de compraventas y no formó parte de dichos contratos. Por consiguiente, arguyó que no respondía por los alegados defectos de construcción e incumplimiento reclamados por los apelantes.

Por su parte, el 9 de mayo de 2014, la Cooperativa de Construcción y Mantenimiento (en adelante, COMACCOOP) instó una *Moción en Solicitud de Desestimación*. Informó que cerraba operaciones y se acogería a un procedimiento administrativo de liquidación de activos bajo la jurisdicción exclusiva de COSSEC y similar al procedimiento bajo el Código de Quiebras Federal.

El 24 de septiembre de 2014, notificada el 30 de septiembre de 2014, el TPI dictó una *Sentencia Parcial*. Básicamente, desestimó las reclamaciones en contra de Alberto Hernández y COMACCOOP.

Inconformes con la anterior determinación, el 15 de octubre de 2014, los apelantes incoaron una *Reconsideración*. Mediante una *Orden* dictada el 30 de diciembre de 2014 y notificada el 31 de diciembre de 2014, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración de los apelantes.

Insatisfechos con el dictamen aludido, el 30 de enero de 2015, los apelantes presentaron el recurso de apelación de epígrafe y adujeron que el TPI cometió cinco (5) errores, a saber:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al desestimar la Demanda en contra del co-demandado Alberto Hernández Real Estate.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que el co-demandado limitó sus funciones a aquellas de un corredor de bienes raíces.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al desestimar la Demanda en contra de Alberto Hernández Real Estate determinando (sic) que este no responde por los vicios de construcción obviando en su determinación que la reclamación es una por daños y perjuicios e incumplimiento de contrato.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al ser inconsistente con la Resolución que emitiera el 15 de agosto de 2012, en la que denegaba la solicitud de sentencia sumaria a Roberto Colón por no estar claro si responde solidariamente por los vicios de construcción del edificio.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no tomar en consideración el Reglamento de Ética Profesional al cual están sujetos los agentes de bienes raíces.

El 9 de febrero de 2015, dictamos una *Resolución* para concederle un término de treinta (30) días, a vencer el 2 de marzo de 2015, a la parte apelada de epígrafe para presentar su alegato. Por otro lado, el 6 de febrero de 2015, los apelantes instaron una *Moción Informativa y Para Mostrar Justa Causa*. En síntesis, el representante legal de los apelantes informó que notificó el recurso de epígrafe al foro apelado fuera del término de cumplimiento estricto de setenta y dos (72) horas y adujo las razones para dicho incumplimiento. A su vez, el 20 de febrero de 2015, Alberto Hernández presentó su *Alegato*.

En atención a los documentos que obran en autos y al trámite procesal antes detallado, procedemos a exponer el derecho aplicable.

## II.

### A.

Como cuestión de umbral, sabido es que ante la situación en la que un tribunal carece de autoridad para atender un recurso, solamente procede decretar la desestimación del caso ante su consideración. *Lozada Sánchez et al. v. JCA*, 184 D.P.R. 898, 909 (2012). Asimismo, los tribunales tenemos siempre la obligación de ser guardianes de nuestra propia jurisdicción, pues sin jurisdicción no

estamos autorizados a entrar a resolver los méritos del recurso. *Cordero et al. v. A.R.PE. et al.*, 187 D.P.R. 445, 457 (2012). “Las cuestiones de jurisdicción por ser privilegiadas deben ser resueltas con preferencia, y de carecer un tribunal de jurisdicción lo único que puede hacer es así declararlo”. *Autoridad Sobre Hogares v. Sagastivelza*, 71 D.P.R. 436, 439 (1950); véanse, además, *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 D.P.R. 216, 222 (2007); *Carattini v. Collazo Syst. Analysis, Inc.*, 158 D.P.R. 345, 355 (2003). Al hacer esta determinación, debe desestimarse la reclamación “sin entrar en los méritos de la cuestión ante sí”. *González Santos v. Bourns P.R., Inc.*, 125 D.P.R. 48, 63 (1989). En consecuencia, la ausencia de jurisdicción es insubsanable. *S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 D.P.R. 675, 683 (2011); *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 D.P.R. 513, 537 (1991).

Además, cabe destacar que “[la] jurisdicción es el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos y controversias”. *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 D.P.R. 109, 122 (2012); *S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, supra, a la pág. 682; *Asoc. Punta Las Marías v. A.R.PE.*, 170 D.P.R. 253, 263 n. 3 (2007); véase, además, *Cordero et al. v. A.R.PE. et al.*, supra, a la pág. 456. En particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha enfatizado consistentemente que la falta de jurisdicción “trae consigo las consecuencias siguientes: (1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal como tampoco puede éste arrogársela; (3) conlleva la nulidad de los

dictámenes emitidos; (4) impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; (5) impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y (6) puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal *motu proprio*". *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 D.P.R. 848, 855 (2009), citando a *Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño*, 143 D.P.R. 314, 326 (1997); véase, además, *Shell v. Srio. Hacienda*, *supra*.

B.

La jurisdicción y competencia de este Tribunal para atender un recurso de apelación están establecidas claramente en las disposiciones legales provistas por la Ley Núm. 103-2003, conocida como Ley de la Judicatura de 2003 (en adelante, Ley de la Judicatura de 2003), según enmendada, 4 L.P.R.A. secs. 24(t) *et seq.*, la Regla 52.2(a) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 52.2(a), y en la Regla 13 de nuestro Reglamento, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B R. 13.

A tales efectos, resulta imprescindible resaltar que al amparo del Artículo 4.006(a) de la Ley de la Judicatura de 2003, *supra*, 4 L.P.R.A. sec. 24(y)(a), este Tribunal conocerá mediante recurso de apelación de toda sentencia final dictada por el Tribunal de Primera Instancia. A su vez, la Regla 52.2(a) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 52.2(a), provee que los recursos de apelación para revisar sentencias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia deberán presentarse dentro del término jurisdiccional de treinta (30) días, contados a partir del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia emitida



por el tribunal apelado. Del mismo modo, la Regla 13(A) de nuestro Reglamento, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B R. 13(A), dispone de igual término. Dicho término es jurisdiccional y, por consiguiente, es un término fatal, improrrogable e insubsanable, atributos que explican por qué no puede acortarse, como tampoco puede extenderse. *Peerless Oil & Chemical v. Hnos. Torres Pérez*, 186 D.P.R. 239, 252 (2012); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 D.P.R. 873, 881-882 (2007).

Asimismo, con miras a ejercer nuestro poder revisor, se han precisado e impuesto ciertos requisitos para el perfeccionamiento de los recursos apelativos que la parte apelante debe cumplir. En reiteradas ocasiones, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que las normas sobre el perfeccionamiento de los recursos apelativos **deben observarse rigurosamente**. *Soto Pino v. Uno Radio Group*, 189 D.P.R. 84, 90 (2013) (Énfasis nuestro); *DACo v. Servidores Públicos Unidos*, 187 D.P.R. 704, 707 (2013). Estas tienen como propósito fundamental la marcha ordenada y efectiva de los procesos judiciales. *Id.* En consecuencia, no puede quedar al arbitrio de los abogados decidir qué disposiciones reglamentarias deben acatarse y cuándo. *Id.*, a la pág. 7; *DACo v. Servidores Públicos Unidos*, supra; *Arriaga v. F.S.E.*, 145 D.P.R. 122, 130 (1998). La observación rigurosa de las normas procesales facilita el proceso de revisión judicial, colocando a los tribunales apelativos en posición de decidir correctamente los casos. *Soto Pino v. Uno Radio Group*, supra.

Una de las formalidades de cumplimiento estricto, cuyo propósito es el perfeccionamiento adecuado de un recurso de

apelación es la notificación del recurso al foro apelado. De acuerdo a lo dispuesto en la Regla 14(B) de nuestro Reglamento:

De presentarse el original del recurso de apelación en la Secretaría del Tribunal de Apelaciones junto con el arancel correspondiente, la parte apelante deberá notificar la cubierta o primera página del escrito de apelación debidamente sellada con la fecha y hora de presentación, a la Secretaría de la sede del Tribunal de Primera Instancia que haya dictado la sentencia apelada, **dentro de las setenta y dos (72) horas siguientes a la presentación del escrito de apelación.** Este término será de cumplimiento estricto. 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B R. 14(B). (Énfasis nuestro).

Con relación a los términos de cumplimiento estricto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expuesto que este Tribunal no goza de discreción para prorrogar dichos términos de forma automática, ya que únicamente tiene discreción para extender tales términos cuando la parte que lo solicita demuestre justa causa para la tardanza. *DACo v. Servidores Públicos Unidos*, supra, a la pág. 708; *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, supra, a la pág. 881; *Rojas v. Axtmayer Ent., Inc.*, 150 D.P.R. 560, 564 (2000). “Esto significa que su observancia tardía es permisible sólo de existir y demostrarse a cabalidad una justa causa para no cumplir rigurosamente con el término en cuestión”. *Figueroa v. Del Rosario*, 147 D.P.R. 121, 127 (1998). Además, en ausencia de circunstancias que justifiquen la dilación, el tribunal carece de discreción para prorrogar el término y, por ende, acoger el recurso ante su consideración. *Rojas v. Axtmayer Ent., Inc.*, supra, a las págs. 564-565.

En torno a la acreditación de justa causa, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha aclarado que la existencia de justa causa debe

demostrarse con “*explicaciones concretas y particulares, debidamente evidenciadas, que le permitan al tribunal concluir que la tardanza o demora ocurrió por alguna circunstancia especial razonable*”. (Énfasis en el original). *Lugo v. Suárez*, 165 D.P.R. 729, 738-739 (2005); véanse, además, *In re Rivera Ramos*, 178 D.P.R. 651, 669 (2010); *Arriaga v. F.S.E.*, 145 D.P.R. 122, 132 (1998). “**Las vaguedades y las excusas o los planteamientos estereotipados no cumplen con el requisito de justa causa**”. *Soto Pino v. Uno Radio Group*, supra, a la pág. 93, citando a *Febles v. Romar*, 159 D.P.R. 714, 720 (2003) (Énfasis en el original).

Particularmente, el tribunal debe sopesar si en efecto existe justa causa para la dilación y, además, requerir que la parte interesada acredite de manera adecuada la justa causa. *Johnson & Johnson v. Mun. de San Juan*, 172 D.P.R. 840, 850 (2007). Por consiguiente, para establecer justa causa, la parte deberá demostrar al tribunal: (1) la existencia de justa causa para la dilación; y (2) las bases razonables que tiene para ella. *Peerless Oil & Chemical, Inc. v. Hnos. Torres Pérez, Inc.*, supra, a la pág. 253; *Rojas v. Axtmayer Ent., Inc.*, supra, a la pág. 565. **En ausencia de alguna de estas dos (2) condiciones, los tribunales carecen de discreción para prorrogar términos de cumplimiento estricto.** *Soto Pino v. Uno Radio Group*, supra.

Cónsono con los principios antes expuestos, procedemos a resolver si este Tribunal tiene jurisdicción para atender el recurso de epígrafe.

## III.

Examinado cuidadosamente el recurso ante nuestra consideración, a la luz del derecho vigente, resulta evidente que carecemos de discreción para prorrogar el término de cumplimiento estricto que tenían los apelantes para notificar el recurso de apelación al TPI. El recurso de apelación de epígrafe fue presentado el viernes, 30 de enero de 2015, ante este Tribunal. De acuerdo al marco jurídico previamente aludido, los apelantes debían notificar al TPI en un término de setenta y dos (72) horas, que venció el lunes, 2 de febrero de 2015. No obstante, según se desprende de la *Moción Informativa y Para Mostrar Justa Causa* presentada por los apelantes, el recurso fue notificado al día siguiente, martes, 3 de febrero de 2015. Explicaron que ello obedeció a un olvido del representante legal de los apelantes, ocasionado por un diagnóstico de Trastorno por Déficit de Atención. Los apelantes acompañaron la *Moción Informativa* de una *Certificación* para solicitar acomodo razonable para el examen de la reválida de derecho que evidencia dicha condición y una *Resolución* del 15 de febrero de 2013 del Tribunal Supremo de Puerto Rico en la que se le concedió tiempo extra al abogado para contestar el examen de reválida como acomodo razonable.

Lamentablemente, aunque estamos conscientes de los retos en el ámbito laboral que representa la condición médica aducida por el representante legal de los apelantes, nos parece que un letrado que conoce su padecimiento debe tomar las providencias y precauciones debidas para evitar olvidos o descuidos innecesarios. Resulta

menester puntualizar que el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha enfatizado reiteradamente que “los abogados vienen obligados a cumplir fielmente el trámite prescrito en las leyes y reglamentos aplicables para el perfeccionamiento de los recursos ante nos”. *Soto Pino v. Uno Radio Group*, supra, a la pág. 90, citando a *Matos v. Metropolitan Marble Corp.*, 104 D.P.R. 122, 125 (1975). Máxime así, cuando se trata de la notificación adecuada de un recurso.

En vista de todo lo anterior, resulta forzoso concluir que la notificación del recurso de autos al foro primario fue realizada fuera del término de cumplimiento estricto dispuesto para ello. A su vez, es innegable que los apelantes no justificaron debidamente dicho incumplimiento. Ante la falta de justa causa para la demora en la notificación del recurso de apelación, carecemos de discreción para autorizar su notificación tardía. Ello incide en el ejercicio de nuestra jurisdicción. Por consiguiente, estamos impedidos de atender el recurso de epígrafe por falta de jurisdicción y procede su desestimación.

#### IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, desestimamos el recurso de apelación por falta de jurisdicción. Véanse, Reglas 83(B)(1), 83(B)(3) y 83(C) del Reglamento de este Tribunal, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 83(B)(1), R. 83(B)(3) y R. 83(C).

KLAN201500118

14

Así lo acordó y ordena el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones