

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMON  
PANEL V

CONSEJO DE RESIDENTES  
DE FOREST HILLS, INC.;  
MIGUEL ÁNGEL  
RODRÍGUEZ TORRES,  
NILSALIES ADORNO  
MEDINA

Recurridos

v.

RAÚL ZAYAS HERNÁNDEZ

Peticionario

KLCE201500745

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de Bayamón

Civil Núm.  
D PE2014-0275

Sobre:  
Servidumbre en  
Equidad;  
Entredicho  
Provisional y  
Permanente

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González y las Juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Piñero González, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de junio de 2015.

Comparecen, Raúl Zayas Hernández, Manuel Zayas t/c/c Jesús Zayas Hernández, One Way Company, Inc., y Zayas Realty Group (los peticionarios), quienes presentan el recurso de *Certiorari* de título. Manifiestan que impugnan la Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, (TPI) el 4 de mayo de 2015, notificada el 6 de mayo del corriente. Sin embargo, de nuestro examen del recurso se desprende que la verdadera Resolución de la cual solicitan revisión es la que la parte peticionaria indica que fue dictada el 22 de abril de 2015 en donde el TPI "nos impone

sanciones por un asunto, reclamación y/o controversia que ya había sido resuelta por el mismo Tribunal". Véase pág. 4 del recurso. Surge también del expediente que inconformes con ese dictamen los peticionarios presentan el 30 de abril de 2015 ante el TPI *Moción de Reconsideración*, la cual es declarada NO HA LUGAR el 4 de mayo de 2015, notificada el 6 de mayo del año en curso.

Insatisfechos los peticionarios acuden a este Tribunal el 4 de junio de 2015 cuando presentan el recurso de título.

Es claro que para adjudicar este recurso se hace indispensable el examinar la Resolución y/o Minuta del TPI del 22 de abril del corriente. **Sin embargo, la referida Resolución y/o Minuta no ha sido incluida por ninguna de las partes en sus correspondientes comparecencias.**

De otro lado reconocemos que la parte recurrida en su comparecencia del 16 de junio del año en curso<sup>1</sup> expresa que "la vista en su fondo se celebró el 22 de abril de 2015, quedando sometido el caso para adjudicación en sus méritos; a saber: 1) si los demandados (aquí peticionarios) han violentado o no las condiciones restrictivas, 2) si procede o no mantener el dictamen del

---

<sup>1</sup> Dicha comparecencia se titula "Moción en Auxilio de Jurisdicción, Solicitando se Desestime de plano el Recurso por Encontrarse la Controversia Planteada ante el TPI."

*injunction* preliminar, 3) si procede o no emitir mandato de *injunction* permanente."

Considerando el contenido del recurso, así como su oposición y la moción solicitando desestimación de plano presentadas por la recurrida, en unión a la normativa de Derecho aplicable, determinamos desestimar este recurso por carecer el mismo de la Resolución y/o Minuta del 22 de abril de 2015, que, contrario a lo aseverado por los peticionarios, **es la verdadera determinación del foro de instancia que se pretende revisar.**

#### I

De las comparecencias de las partes se desprende que este caso se refiere a una Demanda presentada el 9 de abril de 2014 por, entre otros, el Consejo de Residentes de Forest Hills Inc. (el Consejo), aquí parte recurrida, en contra de los peticionarios. Posteriormente dicha Demanda es enmendada en varias ocasiones. Mediante dicha acción judicial el Consejo sostiene que los recurridos han desplegado cierta(s) conducta(s) en contravención de las servidumbres de equidad que afectan a la Urbanización Forest Hills constituidas mediante la Escritura Pública número once (11) otorgada el 14 de junio de 1955 ante el Notario Público Félix Ochoteco, Junior. Habida cuenta de lo anterior, los recurridos le solicitan al TPI el que emita primero orden de entredicho provisional y luego interdicto preliminar y

permanente, a los fines de hacer valer contra los peticionarios dichas servidumbres.

Indica la parte recurrida que el 27 de octubre de 2014 el TPI dictó Orden de *Injunction* Preliminar en contra de los peticionarios y que "dicha Orden de *Injunction* Preliminar fue dictada por acuerdo entre las partes...". (Véase comparecencia de la recurrida del 16 de junio de 2015.) Seguido el trámite del caso ambas partes reconocen que la vista en su fondo sobre la petición de *Injunction* Permanente se celebró el 22 de abril de 2015 y que a esta fecha el TPI no les ha notificado sentencia alguna sobre la controversia.<sup>2</sup>

## II

La Regla 32 (b) (1) de las de Administración del Tribunal de Primera Instancia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. II-B, R. 32 (b) (1), dispone en lo pertinente:

La minuta será el registro oficial de las incidencias más importantes ocurridas durante la vista judicial en el salón de sesiones y en cámara. La misma será preparada conforme con las normas que establezca el Director Administrativo o la Directora Administrativa de los Tribunales y será certificada por la Secretaria de Servicios a Sala.

La minuta original se unirá al expediente judicial. En aquellos casos consolidados, la minuta original será unida al expediente de mayor antigüedad. Se incluirá copia de la minuta en los expedientes consolidados restantes.

....

La minuta no será notificada a las partes o a sus abogados, **salvo que incluya una resolución u orden**

---

<sup>2</sup> Véase primer párrafo de la *Moción de Reconsideración* presentada por los peticionarios ante el TPI el 30 de abril de 2015, en la pág. 58 del Apéndice del recurso, en unión a comparecencia de la parte recurrida ante este Tribunal del 16 de junio de 2015.

**emitida por el juez o la jueza en corte abierta, en cuyo caso será firmada por el juez o la jueza y notificada a las partes.** (Énfasis nuestro). Véase además, *Sánchez et al. v. Hosp. Dr. Pila et al.*, 158 D.P.R. 255, 261 (2002).

Igualmente las Reglas, 34 (C)(c) y 34 (E)(b) de nuestro Reglamento requieren que toda petición de *Certiorari* incluya en su apéndice copia de la decisión del foro de instancia cuya revisión se solicita, así como acreditación de su correcta notificación a las partes.

De otra parte, un recurso tardío, al igual que uno prematuro, sencillamente adolece del grave e insubsanable defecto de falta de jurisdicción. Como tal, su presentación carece de eficacia y no produce ningún efecto jurídico, pues en ese momento no hay justificación para ejercer nuestra autoridad judicial y acogerlo. *Torres Martínez v. Ghigliotty*, 175 D.P.R. 83 (2008); *Szendrey v. F. Castillo*, 169 D.P.R. 873 (2007).

Es norma reiterada que la falta de jurisdicción sobre la materia no es susceptible de ser subsanada. *Szendrey v. F. Castillo*, 169 D.P.R. 873 (2007); *Lugo v. Suarez*, 165 D.P.R. 729 (2005); *Morán Ríos v. Martí Bardisona*, 165 D.P.R. 356 (2005).

La jurisdicción no se presume. La parte tiene que invocarla **y acreditarla**, toda vez que, previo a considerar los méritos de un recurso, el tribunal tiene que determinar si tiene facultad para entender en el mismo. *Soc. de Gananciales v. A.F.F.*, 108 D.P.R. 644 (1979). 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. *Szendrey v. F. Castillo, supra*; *Lugo v. Suarez, supra*; *Morán Ríos v. Martí Bardisona, supra*; *Carattini v. Collazo Systems*, 158 D.P.R. 345 (2003); *Ponce Fed. Bank v. Chubb Life In Gracia s., Co.*, 155 D.P.R. 309 (2001). Véase además, *Juliá et al. v. Epifanio Vidal S.E.*, 153 D.P.R. 357 (2001); *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 D.P.R. 513 (1991); *Gobernador de P.R. v. Alcalde de Juncos*, 121 D.P.R. 522 (1988).

En específico, para que se activen y comiencen a decursar los términos jurisdiccionales o de cumplimiento estricto para presentar una moción de reconsideración o un recurso ante este Tribunal, es preciso que la notificación de la resolución u orden interlocutoria se haya hecho correctamente. *Sánchez et al. v. Hosp. Dr. Pila et al.*, 158 D.P.R. 255, 260 (2002).

En el caso que nos ocupa la Minuta y/o Resolución del 22 de abril de 2015 que es –repetimos– el verdadero objeto de revisión no se encuentra incluida en el Apéndice. En consecuencia desconocemos si dicha determinación fue emitida mediante orden expresa, o mediante Minuta la cual se encuentre firmada por la juez. Tampoco sabemos en este momento si la Resolución u Orden ha sido notificada de forma idónea a las partes.

Por todo ello forzoso es concluir que los peticionarios han omitido acreditar nuestra jurisdicción. Ante tal situación carecemos en este momento de jurisdicción para entender en el asunto, por lo que procede la desestimación del recurso.

Téngase en cuenta de que la Regla 83 (B) de nuestro Reglamento confiere facultad a este Tribunal para desestimar por **iniciativa propia** un recurso por falta de jurisdicción.

### III

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales se hacen formar parte de esta Resolución, se desestima el recurso presentado ya que la parte peticionaria no ha acreditado que tengamos en este momento jurisdicción. Se autoriza a la Secretaría del Tribunal a desglosar los documentos del recurso, salvo los originales, a los fines de que la parte peticionaria los pueda utilizar en el futuro, de así interesarlo. Véase Regla 83 (E) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 83 (E).

**Adelántese inmediatamente por teléfono, correo electrónico o fax a todas las partes y a la Hon. Griselle M. Robles Ortiz, Jueza, Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón y notifíquese por la vía ordinaria.**

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones