

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

MARÍA C. SÁNCHEZ

Demandante-  
Peticionaria

v.

ORLANDO RUIZ  
ROQUE, SU ESPOSA  
FULANA DE TAL Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES  
COMPUESTA POR  
AMBOS

Demandados-  
Recurridos

CONSEJO DE  
TITULARES DEL  
CONDOMINIO SAN  
ILDEFONSO

Interventor

KLAN201600164

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
San Juan (se acoge  
como *certiorari*)

Civil. Núm.

K AC2015-0169 (906)

Sobre:

Sentencia  
Declaratoria

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

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de abril de 2016.

Mediante un recurso denominado *Apelación* presentado el 10 de febrero de 2016, comparece la Sra. María C. Sánchez (en adelante, la peticionaria). Nos solicita que revisemos una *Sentencia Parcial* dictada el 7 de diciembre de 2015 y notificada el 11 de diciembre de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de San Juan. A través del aludido dictamen, el TPI declaró *Ha Lugar* la *Moción de Desestimación* instada por el Sr. Orlando Ruiz Roque, su esposa y la sociedad de bienes gananciales compuesta por ambos (en adelante, los recurridos).

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se acoge el recurso de epígrafe como un *certiorari* por ser lo

procedente en derecho, aunque por razones de economía procesal conserve su actual designación alfanumérica (KLAN201600164). Así acogido y por los fundamentos que expresamos a continuación, se desestima el recurso por falta de jurisdicción por ser prematuro. Se devuelve al foro primario para que resuelva la reclamación pendiente con respecto a la remoción de rejas.

I.

El origen del recurso que nos ocupa se configuró con la presentación de una *Demanda* sobre *Sentencia Declaratoria* incoada el 26 de febrero de 2015, por la peticionaria en contra de los recurridos para que el TPI declarara medianera cierta pared divisoria entre los apartamentos pertenecientes a ambas partes, los cuales ubican en el Condominio San Ildefonso, en el Viejo San Juan, y el cual, a su vez, está sometido al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.* Dicha reclamación y la cual es objeto del recurso ante nuestra consideración se dilucida en el caso asignado alfanuméricamente KAC2015-0169.

No obstante, cabe destacar que surge de los documentos que constan en el expediente de autos, que el Consejo de Titulares del Condominio San Ildefonso (en adelante, el Consejo) interpuso una *Demanda* sobre *injunction permanente* en el caso Civil Núm. SJ2015CV00071 el 10 de marzo de 2015. En dicha *Demanda*, el Consejo solicitó que se declarase como elemento común necesario la pared que divide el apartamento de la peticionaria del apartamento A-1, propiedad de un vecino bajo el fundamento de que dicha pared es una de carga o maestra. De igual manera, peticionó que se decretara que constituía un elemento común necesario la pared que separa una habitación del apartamento de la peticionaria del patio interior de su propio apartamento. Además, el Consejo solicitó que, en atención a dichas

determinaciones solicitadas, se expidiera un *injunction permanente* en el que se ordenara a la peticionaria a remover las rejas instaladas en las paredes de su apartamento, toda vez que la Ley de Condominios, *supra*, prohíbe la realización de obras o alteración de elementos comunes necesarios, sin la aprobación del Consejo. La aquí peticionaria instó su *Contestación a Demanda* el 25 de marzo de 2015.

Así las cosas, el 19 de mayo de 2015, el foro de instancia emitió una *Sentencia* en la cual desestimó la petición de *injunction* del Consejo debido a que existe un remedio adecuado en ley. Ello así, ya que la controversia sometida ante la consideración del tribunal en el caso KAC2015-0169 podría disponer de las controversias entre las partes. Por lo tanto, se desestimó el reclamo del Consejo, sin perjuicio, al tener las partes un remedio adecuado en ley para resolver sus alegaciones que impedía que se expidiera el remedio interdictal solicitado.

En el ínterin, el 22 de abril de 2015, los recurridos presentaron una *Moción de Desestimación* en el caso KAC2015-0169. La peticionaria se opuso mediante una moción a esos efectos interpuesta el 19 de mayo de 2015. Por su parte, el Consejo instó una *Demanda de Intervención* el 1 de septiembre de 2015. Esencialmente, los recurridos y el Consejo rechazaron el carácter medianero de la pared divisoria en controversia y, por el contrario, indicaron que la misma constituía un elemento común necesario, por lo que, a su vez, no podía sostenerse la colocación de rejas en la pared instaladas por la peticionaria. En particular, el Consejo petitionó que el TPI declarara que las “paredes en controversia son un elemento común necesario y que la demandante o cualquier otra cosa está impedida de instalar en las

ventanas que allí existen ninguna reja, así como objetos o materiales que impidan el libre acceso del aire por las mismas”.<sup>1</sup>

En aras de atender la controversia suscitada entre las partes, el TPI celebró una inspección ocular el 16 de octubre de 2015, a la cual comparecieron las partes y, luego, celebró una vista argumentativa el 28 de octubre de 2015, en la que las partes expusieron sus respectivas posiciones.

Posteriormente, el 7 de diciembre de 2015, notificada el 11 de diciembre de 2015, el foro primario emitió la *Sentencia Parcial* recurrida, en la que **a pesar de declarar la pared divisoria como un elemento común, no dispuso del asunto sobre la remoción de las rejas instaladas por la peticionaria.** En torno a este particular, expresó lo siguiente: “Así pues, solo resta por resolver la controversia sobre las rejas presentada por el Consejo. El tribunal entiende que sería posible disponer de la misma por vía de mociones dispositivas. Por todo lo cual, se **ORDENA** a las partes a, en un término de 30 días, presentar aquellas mociones que entiendan pertinentes para la pronta resolución de este caso”.<sup>2</sup>

Inconforme con la aludida determinación, el 28 de diciembre de 2015, la peticionaria interpuso una *Moción de Reconsideración*. Por su parte, el 12 de enero de 2016, los recurridos presentaron su *Oposición a Moción de Reconsideración*. La solicitud de reconsideración fue declarada *No Ha Lugar* en una *Resolución* dictada el 4 de enero de 2016 y notificada el 11 de enero de 2016.

Insatisfecha aún, la peticionaria presentó el recurso ante nos el 10 de febrero de 2016 en el que adujo que el TPI cometió los siguientes errores:

Erró el TPI al concluir que la Ley de Condominios excluye de forma automática la aplicación del Código Civil, aún en cuanto a aquellos asuntos de dominio y

<sup>1</sup> Véase, *Demanda de Intervención*, Anejo 8 del Apéndice del recurso de *certiorari*, pág. 87.

<sup>2</sup> Véase, *Sentencia Parcial*, Anejo 2 del Apéndice del recurso de *certiorari*, pág. 19.

pleno disfrute de la propiedad privada que no están específicamente limitados en la Ley de Condominios, lo cual es contrario al espíritu y propósito de la propia Ley de Condominios.

Erró el TPI al legislar a través de su Sentencia y concluir que todas las paredes de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal son elementos comunes, a pesar de que la Ley de Condominios claramente establece que solo las paredes de carga o maestras son elementos comunes.

Erró el TPI al concluir que la Ley de Condominios excluye de forma automática la aplicación del Código Civil aún en cuanto a aquellos asuntos de dominio y pleno disfrute de la propiedad privada que no están específicamente limitados en la Ley de Condominios, lo cual es contrario al espíritu y propósito de la propia Ley de Condominios.

Erró el TPI al permitir la intervención del Consejo de Titulares del Condominio en este caso toda vez que el mismo no cuenta con legitimación activa para ello, ya que la pared en controversia no es un elemento común, y a pesar de que así fue declarado por el propio TPI mediante *Sentencia* de otra de sus salas.

Subsecuentemente, el 4 de marzo de 2016, los recurridos presentaron el escrito correspondiente y el 14 de marzo de 2016, el Consejo hizo lo propio. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, 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 DPR 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 DPR 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 DPR 436, 439 (1950); véanse, además, *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 222 (2007); *Carattini v. Collazo Syst. Analysis, Inc.*, 158 DPR 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 DPR 48, 63 (1989). En consecuencia, la ausencia de jurisdicción es insubsanable. *S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 683 (2011); *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 DPR 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 DPR 109, 122 (2012); *S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, supra, a la pág. 682; *Asoc. Punta Las Marías v. A.R.P.E.*, 170 DPR 253, 263 n. 3 (2007); véase, además, *Cordero et al. v. A.R.P.E. 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 DPR 848, 855 (2009), citando a *Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño*, 143 DPR 314, 326 (1997); véase, además, *Shell v. Srio. Hacienda*, supra.

En mérito de lo anterior, cuando un Tribunal de Apelaciones carece de jurisdicción “procede la inmediata desestimación del

recurso apelativo conforme lo ordenado por las leyes y reglamentos para el perfeccionamiento de estos recursos”. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 883 (2007). De igual forma, un recurso presentado prematura o tardíamente priva insubsanablemente de jurisdicción y autoridad al tribunal ante el cual se recurre para atender el asunto, caso o controversia. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, supra, a las págs. 883-884. Un recurso presentado prematura o tardíamente carece de eficacia y no produce ningún efecto jurídico, ya que al momento de su presentación, su naturaleza prematura o tardía hace que el foro apelativo no tenga autoridad alguna para acogerlo. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, supra, a la pág. 884. En esos casos, el tribunal desestimará la acción o el recurso y no entrará en los méritos de la cuestión ante sí. *Pérez López v. CFSE*, 189 DPR 877, 883 (2013); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, supra, a la pág. 883.

#### B.

La Regla 42.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA. Ap. V R. 42.3, permite que aquellas situaciones cuando en un litigio civil existan múltiples partes o reclamaciones sea posible adjudicar una de ellas de forma parcial sin disponer de la totalidad del pleito. Véase, *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 906 (2012). De acuerdo a la precitada Regla, una adjudicación constituye una sentencia parcial final cuando el foro de instancia concluye taxativamente al final del dictamen que “no existe razón para posponer que se dicte sentencia sobre tales reclamaciones [o partes] hasta la resolución total del pleito” y ordene el registro de la sentencia. Regla 42.3 de Procedimiento Civil, supra; véase, además, *Torres Capeles v. Rivera Alejandro*, 143 DPR 300, 312 (1997).

El motivo primordial por la cual debe disponerse de una sentencia parcial conforme con los términos de la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*, y ordenar su registro debidamente es que la parte afectada por el dictamen quede advertida de su derecho de apelar la sentencia dictada. *Figueroa v. Del Rosario*, 147 DPR 121, 127 (1998). A su vez, lo anterior le confiere finalidad a la sentencia parcial para todos los efectos, por lo que los términos para los remedios post sentencia disponibles comenzarán a decursar una vez se notifique la sentencia y se archive en autos. *Johnson & Johnson v. Mun. San de Juan*, 172 DPR 840, 849 (2007); *Rosario et al. v. Hosp. Gen. Menonita, Inc.*, 155 DPR 49, 57 (2001).

De carecer la referida determinación de la finalidad que exige la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*, una sentencia parcial no advendrá final y la misma no constituirá más que una resolución interlocutoria, que podría revisarse solamente mediante recurso de *certiorari* o mediante recurso de apelación cuando recaiga sentencia final en el caso sobre el resto de las reclamaciones. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 333-334 (2005); *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 95 (2008). Por esta razón, resulta imprescindible destacar la diferencia primordial que existe entre una sentencia y una resolución. Mientras que una sentencia adjudica de forma final la controversia entre las partes, una resolución es un dictamen interlocutorio que resuelve algún incidente dentro del litigio sin adjudicar de manera definitiva la controversia. Regla 42.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 42.1; *Cortés Pagán v. González Colón*, 184 DPR 807, 812 (2012); *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*, a la pág.94.

Por consiguiente, si la intención del TPI es disponer de la totalidad de las reclamaciones ante su consideración, así debe consignarlo expresamente en la parte dispositiva de su sentencia.



Véase, *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, supra, a la pág. 95. Cónsono con lo anterior, omitir la resolución de una reclamación en la parte dispositiva de una sentencia tiene el efecto de mantener tal reclamación viva y pendiente de adjudicación. *Cárdenas Maxán v. Rodríguez*, 119 DPR 642, 658 (1987).

A tenor con los principios antes detallados, procedemos a resolver si este Foro tiene jurisdicción para atender el recurso de epígrafe.

### III.

Examinado detenidamente el expediente del caso ante nuestra consideración, se desprende de manera inequívoca que en el dictamen recurrido, el TPI no dispuso de la reclamación instada en contra de la peticionaria con relación a la remoción de rejas. Tanto en la inspección ocular celebrada por el TPI con la comparecencia de las partes, como en la *Sentencia Parcial* recurrida, surge que la controversia central del caso era la naturaleza de la pared divisoria, con rejas instaladas por la peticionaria. Es decir, que el asunto esencial a resolver era si la pared en discusión era medianera, privativa o comunal. A su vez, también surge claramente que al resolverse la referida controversia la disposición en cuanto a la remoción de las rejas instaladas era una consecuencia natural e intrínseca a la controversia principal, esencial o íntegra, sobre la naturaleza de la pared.<sup>3</sup> Tanto es así, que el TPI, al final de su *Sentencia Parcial*, indicó que **“solo resta por resolver la controversia sobre las rejas presentada por el Consejo. El tribunal entiende que sería posible disponer de la misma por vía de mociones dispositivas”**.<sup>4</sup> A su vez, el TPI le

<sup>3</sup> Véase, *Sentencia Parcial*, Anejo 2 del Apéndice del recurso de *certiorari*, págs. 17-18; *Acta de la Inspección Ocular*, Anejo 12 del Apéndice del recurso de *certiorari*, pág. 146.

<sup>4</sup> Véase, *Sentencia Parcial*, Anejo 2 del Apéndice del recurso de *certiorari*, pág. 19.

concedió treinta (30) días a las partes para presentar las mociones que estimaran pertinentes. *Id.*

En consecuencia, la determinación recurrida no puede considerarse como una sentencia, sino como una resolución, toda vez que aún subsistía la reclamación en contra de la peticionaria en cuanto a la remoción de las rejas. Aclaremos que, a pesar de que el dictamen recurrido contiene el lenguaje categórico que exige la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*, para que podamos considerarlo como una sentencia parcial final, lo cierto es que, contradictoriamente, seguido al referido sacramental lenguaje, el TPI indicó que para disponer de la controversia del caso restaba someter mociones dispositivas. Ciertamente, la disposición parcial en torno al carácter comunal de la pared implicaba, a su vez, que la reja en cuestión tenía que ser removida. Por consiguiente, la controversia íntegra del caso no fue resuelta en su totalidad, de manera que se le pudiera imprimir finalidad al dictamen. A todas luces, el contenido y la esencia de la *Sentencia Parcial* en discusión privan de finalidad al dictamen emitido, que únicamente subsiste como un dictamen interlocutorio.

De acuerdo al marco jurídico antes expresado, si una sentencia parcial adolece de la referida determinación de finalidad que requiere la Regla 42.3 de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, no advendrá final y la misma no constituirá más que una resolución interlocutoria, que podría revisarse sólo mediante recurso de *certiorari*, en atención a lo dispuesto en la Regla 52.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA. Ap. V R. 52.1, o mediante recurso de apelación cuando recaiga sentencia final en el caso sobre el resto de las partes y/o controversias. Véase, *García v. Padró*, *supra*, a las págs. 333-334; *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*.

Debido a que el TPI pretendió dar finalidad a una decisión en sí interlocutoria, y que no dispuso de la totalidad de la controversia ante sí, de manera que pudiera revisarse mediante un recurso de apelación, concluimos que procede devolver el caso al foro primario para que resuelva la reclamación en cuanto a la remoción de las rejas de la pared comunal, que aún está pendiente de adjudicación.

En virtud de lo antes expresado, el recurso de *certiorari* de epígrafe es prematuro y carecemos de jurisdicción para atenderlo, por lo cual nos vemos obligados a desestimarlo. Una vez se resuelva el caso en su totalidad, las partes podrán presentar el recurso de apelación que estimen procedente.

#### IV.

Por los fundamentos que anteceden, se desestima el recurso de epígrafe por falta de jurisdicción y se devuelve al foro primario para que disponga de la reclamación pendiente de adjudicación. Véanse, Reglas 83(B)(1) y 83(C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B R. 83(B)(1) y 83(C). Con el objetivo de evitar mayores costos de litigación, se autoriza a la Secretaria del Tribunal de Apelaciones que desglose las copias del Apéndice del recurso de epígrafe. Regla 83 (E) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B R. 83 (E); *Ruiz v. P.R.T.Co.*, 150 DPR 200, 201 (2000).

**Notifíquese inmediatamente por correo electrónico o por facsímil y, posteriormente, por la vía ordinaria.**

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones