

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

ASOCIACIÓN DE
RESIDENTES DE
SABANERA DORADO, INC.;
HACIENDA SAN MARTÍN,
INC.

Apelada

v.

SR. EDGAR TORRES
PLAZA, TANYA ZAPATA Y
LA SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Apelantes

KLAN201900395

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Bayamón

Sobre: Sentencia
Declaratoria

Caso Número:
D PE2013-0651

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Soroeta Kodesh

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

Los apelantes, el señor Edgard Torres Plaza, su señora esposa, Tanya Zapata y la Sociedad Legal de Gananciales por ambos compuesta, comparece ante nos para que dejemos sin efecto la *Sentencia* emitida el 30 de enero de 2019, notificada el 4 de febrero de 2019. Mediante la misma, el tribunal primario declaró *Ha Lugar* una acción civil sobre incumplimiento de servidumbre de equidad y orden de demolición promovida por la Asociación de Residentes de Sabanera Dorado, Inc. y Hacienda San Martín, Inc. (parte apelada).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la sentencia apelada. Sin embargo, nos declaramos sin jurisdicción para atender el planteamiento relativo a la alegada concesión de las costas del pleito.

I

El presente recurso constituye la tercera comparecencia de los apelantes ante nos. En virtud de ello y a fin de ceñirnos al asunto

que estrictamente nos compete, hacemos referencia a los hechos del caso según expuestos en los dictámenes correspondientes a los casos KLAN2013-1510 y KLCE2018-0174.

En lo pertinente, mediante *Sentencia* del 16 de abril de 2018, según emitida en el caso KLCE2018-0174, este Tribunal determinó que los aquí apelantes, titulares de una propiedad sita en la Urbanización Sabanera de Dorado, incumplieron las condiciones restrictivas impuestas en la Escritura Núm. 4 sobre Servidumbre de Equidad, así como el Reglamento del Comité de Control Arquitectónico de la entidad aplicables al referido desarrollo. Como resultado, este Foro determinó que la construcción de un segundo nivel en su residencia, así como de una expansión de la casa, eran ilegales. Así, devolvimos el caso al foro primario para que tomara las providencias necesarias a la luz de lo resuelto. No obstante, en desacuerdo, los apelantes presentaron un recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico cuya expedición se denegó.

En consecuencia y luego de recaer el mandato relativo al dictamen emitido por esta Curia, el 30 de enero de 2019, con notificación del 4 de febrero siguiente, el Tribunal de Primera Instancia dictó la *Sentencia* que nos ocupa. En virtud de la misma, decretó la paralización de toda obra de construcción en su residencia que fuera contraria a las restricciones aplicables. Igualmente, ordenó la demolición del segundo nivel que erigieron en su propiedad, así como la expansión no autorizada que incumplió con la distancia mínima requerida. De este modo, se declaró *Ha Lugar* la demanda promovida por la entidad apelada.

Así las cosas, el 14 de febrero de 2019, la parte apelada presentó una *Moción Reiterando Solicitud de Costas*. En el referido pliego, aludió a la previa presentación de una petición a tal fin, ello con fecha del 10 de agosto de 2018, y se reafirmó en el desembolso a su favor de \$9,382.27 por concepto de las costas del pleito, todo a

tenor con las disposiciones de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1. Al presente, el tribunal primario no ha emitido ni notificado el pronunciamiento pertinente al antedicho requerimiento.

Por su parte, el 19 de febrero de 2019, los apelantes presentaron una *Moción sobre Reconsideración* respecto a la sentencia aquí apelada, petición que se denegó.

Inconformes, el 10 de abril de 2019, los apelantes comparecieron ante nos mediante el presente recurso de apelación.

En el mismo formulan los siguientes planteamientos:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar la Moción de Reconsideración sobre la orden de demolición presentada por el matrimonio Torres Zapata y proveyendo un remedio a la Parte Apelada contrario a nuestro ordenamiento jurídico y pronunciamientos del Tribunal de Apelaciones.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al conceder costas y honorarios de abogados improcedentes según dispuesto por la Regla 44 de Procedimiento Civil, según enmendadas, 32 LPRA Ap. V, R. 44.

Luego de examinar el expediente de autos y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, estamos en posición de disponer del asunto en controversia.

II

Sabido es que los derechos y obligaciones debidamente adjudicados en el ámbito judicial mediante un dictamen firme, ello por haber transcurrido el término provisto para el trámite en alzada correspondiente, sin que hayan sido modificados o revocados, constituyen la *ley del caso*. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros*, 195 DPR 1 (2016); *Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599 (2000). En nuestro estado de derecho, la referida doctrina se percibe con una manifestación conveniente de la premisa que establece que las determinaciones emitidas por un foro competente deben gozar de finalidad, puesto que contribuye al trámite ordenado de los litigios, así como a la certeza de la aplicación del derecho. *Félix v.*

Las Haciendas, 165 DPR 832 (2005); *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. ELA*, supra. En específico, la doctrina reconoce que las determinaciones emitidas por un foro apelativo respecto a todas las cuestiones por él consideradas, generalmente obligan tanto al tribunal primario, como también al intermedio, ello en caso de que la controversia les sea devuelta para una futura atención. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros*, supra; *Félix v. Las Haciendas*, supra. Por tanto, el estado de derecho reconoce que la norma en cuestión “solo puede invocarse cuando exista una decisión final de la controversia en sus méritos.” *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros*, supra, pág. 9. Así pues, de ordinario y salvo se atente contra los principios básicos de justicia, los planteamientos sometidos a la consideración de determinado tribunal, que han sido dirimidos anteriormente, están impedidos de ser reexaminados. *Íd.*

B

Por su parte, es por todos sabido que los tribunales de justicia deben ser celosos guardianes de su jurisdicción, estando obligados a considerar tal asunto aún en defecto de señalamiento del mismo. *Mun. De San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652 (2014); *Moreno González v. Coop. Ahorro Añasco*, 177 DPR 854 (2010); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873 (2007). Las cuestiones relativas a la jurisdicción son de carácter privilegiado y las mismas deben resolverse con preferencia a cualesquiera otras. *Torres Alvarado v. Madera Atilas*, Res. 9 de mayo de 2019, 2019 TSPR 91; *Ríos Martínez, Com. Alt. PNP v. CLE*, 196 DPR 289 (2016); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, supra; *Arriaga v. FSE*, 145 DPR 122 (1998). La falta de jurisdicción no es susceptible de ser subsanada y, ante lo determinante de este aspecto, los tribunales pueden considerarlo, incluso, *motu proprio*. *Mun. De San Sebastián v. QMC Telecom*, supra; *Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, supra; *García v. Hormigonera Mayagüezana*, 172 DPR 1 (2007).

En lo aquí pertinente, la doctrina vigente establece que un recurso apelativo prematuro, al igual que uno tardío, adolece del grave e insubsanable defecto de falta de jurisdicción del tribunal al que se recurre. *Juliá, et als v. Epifanio Vidal, S.E.*, 153 DPR 357 (2001); *Pérez v. C.R. Jiménez Inc.*, 148 DPR 153 (1999). Un recurso en alzada que se presenta antes de tiempo no produce efecto jurídico alguno, por lo que no puede atenderse en sus méritos. De igual forma, el tribunal intermedio está impedido de conservarlo con el propósito de reactivarlo posteriormente mediante una moción informativa. En consecuencia, el mismo tiene que ser nuevamente presentado. *Juliá Padró et al. v. Epifanio Vidal, S.E.*, supra.

III

En la presente causa, los apelantes alegan que incidió el Tribunal de Primera Instancia al ordenar la demolición de las estructuras en disputa, a su juicio, en contravención a ordenamiento jurídico aplicable a la materia en controversia, así como, también, a lo resuelto por este Foro en un caso, a su juicio, “idéntico” al de autos. Por igual, plantean que el tribunal sentenciador incurrió en error al “conceder” costas y honorarios de abogado a la parte aquí apelada. Habiendo entendido sobre los referidos señalamientos a la luz del derecho aplicable y de las particularidades acontecidas, confirmamos la sentencia apelada. No obstante, nos declaramos sin jurisdicción para expresarnos en torno a la alegada concesión de las costas. Nos explicamos.

El expediente apelativo de la causa que atendemos revela que la presente comparecencia es una reproducción de previas argumentaciones las cuales se adjudicaron en su totalidad. En esencia, la contención de los apelantes en el recurso de epígrafe nos invita a pasar juicio sobre la legalidad de la construcción objeto de disputa, asunto que, en virtud de sentencia final y firme, quedó resuelto. A los fines de que soslayemos la obligación legal que nos

impide reexaminar dicha cuestión, invocan la determinación emitida por un Panel hermano en el caso *Asociación de Residentes de Sabanera v. Ariel Rodríguez Rodríguez*, KLAN2018-0855. Sin embargo, al atender lo allí acontecido, surge que, contrario a lo afirmado por los apelantes, se trata de hechos distinguibles a los de autos, que ningún efecto tienen sobre la controversia de epígrafe. Ante ello, podemos colegir que la invitación que proponen para que consideramos el ejercicio judicial allí empleado, constituye un subterfugio a los efectos de que actuemos nuevamente sobre sus planteamientos, ello a pesar de que los derechos y obligaciones pertinentes quedaron establecidos mediante un dictamen que goza de finalidad. Siendo así, dado al carácter final y firme que reviste a la determinación judicial por la cual se dispuso que la construcción erigida por los apelantes en su residencia es una ilegal, solo podemos expresar que la misma prevalece y constituye la ley del caso. De este modo, estamos impedidos de ejercer las funciones revisoras que se nos solicitan, por lo que solo podemos confirmar los términos del decreto aquí apelado. De este modo, únicamente resta proceder con la demolición ordenada, todo en los términos dispuestos por el foro sentenciador.

De otra parte, sobre el señalamiento relativo a la alegada concesión de costas y honorarios de abogado a favor de la parte apelada, nada podemos proveer en esta etapa de los procedimientos. Ante la ausencia de documento alguno en el expediente que acreditara la disposición de la *Moción Reiterando Solicitud de Costas*, por conducto de la Secretaría de este Tribunal, solicitamos se nos proveyera la correspondiente determinación judicial emitida al respecto. Sin embargo, tras cumplimentarse el trámite correspondiente, advinimos al conocimiento de que el tribunal

concernido no ha dispuesto del asunto.¹ Como resultado, el planteamiento propuesto por los apelantes constituye un llamado anticipado al ejercicio legítimo de nuestras funciones de revisión. Así pues, por tratarse de una controversia de carácter prematuro, no ostentamos jurisdicción para entender sobre sus méritos.

En mérito de lo antes expuesto, sostenemos lo resuelto por el Tribunal de Primera Instancia. La determinación aquí impugnada es el resultado final de la previa adjudicación de los derechos y obligaciones de todas las partes involucradas durante las distintas etapas y trámites procesales en los que se dilucidó la causa de autos.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la sentencia apelada. Del mismo modo, nos declaramos sin jurisdicción para disponer del señalamiento relativo a la concesión de las costas legales.

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

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

¹ Véase: *Orden* de 15 de mayo de 2019, notificada el 16 del mismo mes y año.