

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel IX

ASOCIACIÓN DE
PROPIETARIOS Y
RESIDENTES DE
VISTAMAR MARINA ESTE,
INC.

Demandantes-Recurrida

v.

MANSIONES DE
VISTAMAR MARINA
COMMUNITY
ASSOCIATION, INC.

Demandado-Peticionaria

KLCE202100023

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Carolina

Caso Núm.
CA2020CV02029

Sobre:
Interdicto Preliminar
y Permanente de
Condiciones
Restrictivas,
Incumplimiento de
Sentencia, Desacato,
Daños y Perjuicios,
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la juez Birriel Cardona, el juez Bonilla Ortiz y la jueza Cortés González

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de febrero de 2021.

Comparece Mansiones de Vista Marina Community Association, Inc., (Mansiones), acude a este foro mediante Petición de *Certiorari* y nos solicita la revisión de dos *Resoluciones* interlocutorias emitidas los días 7 y 15 de diciembre de 2020 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina. El 7 de diciembre de 2020, el foro recurrido denegó la *Moción de Desestimación* instada en la etapa que se encontraba el procedimiento. Mediante la determinación emitida el 15 de diciembre de 2020, se abstuvo de continuar atendiendo la controversia y ordenó a las partes a someter tres nombres de mediadores de conflictos privados a los fines de designar a uno a quien habría de referir atender las controversias entre las partes y proveerle un informe.

NÚMERO IDENTIFICADOR

RES _____

Con el beneficio de la postura de la parte recurrida, tras el examen detenido de los escritos y de los documentos que conforman el Apéndice, resolvemos expedir el auto solicitado y revocar los dictámenes interlocutorios, por los fundamentos que pasamos a consignar.

I.

La Asociación de Propietarios y Residentes de Vistamar Marina Este, Inc. (Asociación) presentaron, el 25 de septiembre de 2020, una demanda sobre interdicto preliminar y permanente, incumplimiento con condiciones restrictivas, incumplimiento de sentencia, desacato, daños y perjuicios, y cobro de dinero contra los aquí peticionarios.

En síntesis, la Asociación alegó que conforme a una Sentencia Parcial¹ final, ellos y los propietarios que formarían la comunidad de Mansiones acordaron crear una asociación que los agrupara de forma conjunta para co-administrar y aportar a los costos de mantenimiento y la operación del control de acceso. Alegó que, a tales efectos, se incorporó la entidad Vistamar Marina East Community Association, Inc. (VMECA), cuyos incorporadores fueron la Asociación y Mansiones. Adujo que, a partir de mayo de 2020, Mansiones dejó de cumplir con sus obligaciones ante VMECA. Alegó que las actuaciones de Mansiones, las cuales incluían reducir su aportación mensual a VMECA y un patrón de resistencia y entorpecimiento relacionado a las operaciones administrativas de VMECA, le habían causado daños reales, existentes, inminentes e irreparables de no ser atendidos con premura mediante la expedición de una orden de interdicto. La Asociación le solicitó al Tribunal de Primera Instancia que ordenara a Mansiones: a cumplir con sus obligaciones como

¹ Dictada en el caso: *Omega Development v. Corp. v. Asociación de Propietarios de Vistamar Marina Este, Inc., et als*, Civil Núm. FPE 1999-0438.

miembro de VMECA para coadministrar y aportar a los costos de mantenimiento y control de acceso; a efectuar el pago adeudado por el impago de los meses de mayo a septiembre de 2020 y las subsiguientes mensualidades; a no interferir con el control de acceso, personal de seguridad y contratos de VMECA dirigidos a la coadministración del control de acceso; a indemnizar a la Asociación por una cantidad de cien mil dólares por los daños y perjuicios causados; y le aplicara a Mansiones el pago a favor de la Asociación de las costas, gastos y honorarios de abogado por temeridad litigiosa en una suma no menor de treinta mil dólares.

Así las cosas, Mansiones presentó una *Moción de Desestimación*. Arguyó que las alegaciones de la demanda eran un intento de la Asociación de usurpar los poderes y personalidad jurídica de VMECA. Adujo que había una ausencia de capacidad legal por parte de la Asociación para presentar la demanda en el caso de epígrafe. Expuso que los asuntos y controversias aducidas en la demanda no le competían a la Asociación, sino a VMECA. Mansiones señaló que conforme a la Regla 10.2 y 10.8 de Procedimiento Civil, procedía la desestimación del caso por carecer el Tribunal de jurisdicción sobre la materia. Sostuvo que la controversia de autos era si Mansiones tenía derecho a solicitar la disolución de VMECA conforme a la Ley de Corporaciones y a la jurisprudencia, y que tal asunto debía atenderse en el marco corporativo de VMECA. Arguyó que VMECA es una persona distinta de sus miembros, entiéndase la Asociación y Mansiones, y no eran ellos, ni privada ni conjuntamente, los dueños de la corporación, ni de los bienes concretos de ésta, por lo que procedía desestimar la demanda. Alegó que la Asociación tenía una obligación de agotar los remedios administrativos internos en VMECA, antes de acudir al foro judicial, ello conforme al reglamento y obligaciones contractuales que establecía el

procedimiento interno de VMECA. Indicó que no procedía el interdicto solicitado y alegó que se requería la prestación de una fianza previo a la expedición de cualquier orden de interdicto.

En lo relacionado a la solicitud de desestimación por parte de Mansiones, el foro primario emitió el 5 de octubre de 2020, una Orden en la que dispuso: “Enterado. La posición de las partes y en torno a la presente controversia habrá de ser discutida durante el señalamiento calendarizado para este día”. Celebrada la vista el 5 de octubre de 2020, el Tribunal de Primera Instancia emitió varias órdenes, no obstante, no adjudicó la solicitud de desestimación de Mansiones.

Luego de varios trámites procesales, Mansiones compareció ante el tribunal primario mediante una *Moción en Cumplimiento de Orden, de Oposición a Solicitud Urgente y Reiterando Solicitud Desestimatoria*. En lo aquí pertinente, arguyó que VMECA estaba solvente, que tiene fondos de Mansiones para cubrir los servicios de octubre y noviembre de 2020 y que había cumplido con su obligación en VMECA. Solicitó que, conforme a la solicitud de desestimación presentada por ellos previamente, se desestimara la petición de interdicto y todas las causas de acción incoadas.

El 3 de diciembre de 2020, Mansiones presentó ante el Tribunal de Primera Instancia una *Moción Solicitando Determinación en Torno a la Falta de Jurisdicción del Tribunal*. Sostuvo que en el caso se había pautado una vista evidenciaria y el término para contestar la demanda estaba próximo a vencer, por lo cual solicitaba al foro primario que emitiera una determinación sobre la moción de desestimación por falta de jurisdicción.

Sobre la solicitud de desestimación presentada por Mansiones, el Tribunal de Primera Instancia emitió una Orden el 7 de diciembre de 2020. En ella, declaró no ha lugar la solicitud de desestimación en esta etapa de los procedimientos, consignó que

entendió que el interés de la parte demandada, Mansiones, debía ser resolver la controversia de conformidad y respetar el interés colectivo de los integrantes de la comunidad. Indicó, además, que por tratarse de un pleito al amparo de las Reglas 56 y siguientes de las de Procedimiento Civil, si la Asociación no lograra probar, durante la celebración del señalamiento pautado para ese mismo día, alguno o todos los criterios estatuidos por la Regla 57.3 de las de Procedimiento Civil, a Mansiones le asistía el derecho de solicitar nuevamente la desestimación.

En la vista celebrada el 7 de diciembre de 2020, el tribunal primario pronunció, respecto a la solicitud de desestimación planteada por Mansiones que, aunque ya se había manifestado sobre tal asunto, entendía que el presente procedimiento estaba amparado en la Regla 56 y subsiguientes, por lo que no había que determinar si el tribunal tenía o no jurisdicción, sino más bien si el remedio procedía o no, y si era el más adecuado en ley. Durante la celebración de dicha vista el tribunal expresó que no había controversia de derecho que resolver y solo había una diferencia de apreciación de las partes sobre el presupuesto de VMECA.

El mismo 7 de diciembre de 2020, el Tribunal de Primera Instancia notificó otra Orden en la que dispuso que, luego de atender los argumentos de las partes en la vista celebrada, el tribunal pudo establecer que el último presupuesto aprobado por las partes fue del 2018. Tal determinación fue objeto de una solicitud de reconsideración por parte de Mansiones. En relación con la solicitud de reconsideración de Mansiones, y otras mociones presentadas por las partes, el Tribunal de Primera Instancia emitió una Orden el 15 de diciembre de 2020. Dispuso que se iba a abstener de continuar atendiendo la controversia y ordenó a las partes a que, en diez días, sometieran mediante escrito conjunto tres nombres de mediadores de conflictos privados. Estableció que

posterior a su designación, el mediador continuaría atendiendo las controversias entre las partes y sometería un informe detallado al Tribunal en sesenta días. Sostuvo que luego de que esto ocurriera, entonces el tribunal determinaría las controversias judiciales que podrían restar de disposición.

Inconforme con la Orden emitida el 15 de diciembre de 2020 y la Orden dictada el 7 de diciembre de 2020 que atendió la moción de desestimación, Mansiones nos presenta este recurso de *certiorari* y atribuye los siguientes señalamientos de error:

Primer Error:

Cometió error el Tribunal de Primera Instancia al denegar la solicitud de Mansiones de Vistamar Marina Community Association, Inc. para la desestimación de la demanda basada en la ausencia de jurisdicción sobre la materia y en que la parte demandante-recurrida carece de acción legitimada para promover el litigio para resolver controversias y asuntos internos de la administración VMECA, ente jurídico que no es parte en el caso.

Segundo Error

Es errada la decisión del foro de instancia de designar un mediador para entender en las controversias ya que ello resulta contrario a los artículos de incorporación y el Reglamento de VMECA que establecen un procedimiento interno cuando los miembros de la junta de directores no logran un acuerdo con respecto a determinada controversia o asunto.

II.

-A-

El *certiorari* es un recurso extraordinario discrecional expedido por un tribunal superior a otro inferior, mediante el cual el primero está facultado para enmendar errores cometidos por el segundo, cuando el procedimiento adoptado no esté de acuerdo con las prescripciones de la ley. Artículo 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3491; *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917-918 (2008). La expedición del auto descansa en la sana discreción del tribunal. *Medina Nazario v. McNeill Healthcare*, 194 DPR 723, 729 (2016).

En casos civiles, la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, delimita las instancias en que el Tribunal de Apelaciones expedirá un recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia. Es decir, cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 de Procedimiento Civil o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. Asimismo, dispone los supuestos en que este foro intermedio podrá revisarlas, con carácter discrecional. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, este foro intermedio podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Regla 52.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*.

En ese ejercicio discrecional, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, nos sirve de guía y establece los criterios que este foro debe tomar en consideración al atender una solicitud de expedición bajo el recurso de *certiorari*. Estos son:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

- (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

-B-

La jurisdicción es el poder o la autoridad que tienen los tribunales para considerar y decidir casos o controversias. *Cancel Rivera v. González Ruiz*, 200 DPR 319 (2018); *Ruiz Camilo v. Trafon Group Inc.*, 200 DPR 354 (2018). Como corolario de lo anterior, en toda situación jurídica que se presente ante un foro adjudicativo, lo primero que debe ser considerado es el aspecto jurisdiccional. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008). Ello en consonancia con la norma reiterada de que los tribunales estamos llamados a ser fieles guardianes de nuestra jurisdicción. *Ruiz Camilo v. Trafon Group Inc.*, *supra*. Así que, nos corresponde en primer lugar, determinar si poseemos autoridad para atender la controversia. *SLG Szendrey Ramos v. F Castillo*, 169 DPR 973, 882 (2007). De tal forma que aun cuando no se haya señalado tal defecto, *motu proprio*, los juzgadores venimos obligados a considerar si poseemos la autoridad para evaluar en los méritos un asunto. *Carattini v. Collazo Systems Analysis, Inc.*, 158 DPR 345 (2003); *Juliá et al. v. Epifanio Vidal, SE*, 153 DPR 357 (2001).

Recientemente nuestro Tribunal Supremo expresó: "... es deber ministerial de todo tribunal, cuestionada su jurisdicción por alguna de las partes o incluso cuando no haya sido planteado por éstas, examinar y evaluar con rigurosidad el asunto jurisdiccional, pues éste incide directamente sobre el poder mismo para adjudicar una controversia". *Ruiz Camilo v. Trafon Group Inc.*, *supra*; *SLG Szendrey Ramos v. F Castillo*, *supra*, a la pág. 883. Así pues, ante la carencia de jurisdicción, lo único que podemos hacer es así declararlo y desestimar el recurso sin entrar en los méritos de la

controversia. *Carattini v. Collazo Systems Analysis, Inc, supra; Vega et al. v. Telefónica*, 156 DPR 584 (2002). Puesto que los tribunales no tenemos discreción para asumir jurisdicción donde no la hay, “... procede la inmediata desestimación del recurso apelativo según lo ordenado por las leyes y los reglamentos para el perfeccionamiento de estos recursos”. *Ruiz Camilo v. Trafon Group Inc., supra*.

La falta de jurisdicción tiene las siguientes consecuencias: “(1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal como tampoco puede éste atribuírsela; (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*”. *Solá Gutiérrez et al. v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011), citando a *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 885 (2009). En consecuencia, al emitirse una sentencia sin tener jurisdicción, el mandato será judicialmente inexistente o *ultravires*. *Cordero et al. v. ARPE et al.*, 187 DPR 445, 447 (2012).

III.

En su recurso, la parte peticionaria sostiene que erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar su solicitud de desestimación en el pleito. Entiende que en este caso procede la desestimación de la demanda por el tribunal carecer de jurisdicción sobre la materia, por ausencia de acción legitimada de la Asociación para instar la demanda, por la falta de parte indispensable y por no haberse agotado los remedios provistos en el certificado de incorporación. Sostiene que, ante un planteamiento de esta naturaleza, es deber del foro primario

resolverlo, como cuestión de umbral, máxime cuando está ante su consideración un recurso extraordinario.

El expediente apelativo revela que, ante la petición de interdicto preliminar y permanente instada por la Asociación, el tribunal primario ha pautado varias vistas intentando definir las controversias entre las partes. En el trámite judicial pautó una vista evidenciaría que no se ha celebrado y ha hecho un llamado a las partes para que resuelvan entre sí sus diferencias. Tales actuaciones en el manejo del caso son parte de las facultades discrecionales que atañen a los juzgadores de primera instancia y a las que le debemos deferencia².

No obstante, durante el proceso, Mansiones, interpuso una solicitud de desestimación del pleito y entre sus argumentos planteó ausencia de jurisdicción sobre la materia y señaló que la Asociación no tiene la capacidad jurídica para incoar la petición que instó. Mediante una Orden, emitida el 7 de diciembre de 2020, el foro primario denegó la solicitud de desestimación de Mansiones; más, sin embargo, consignó que, este es un procedimiento al amparo de la Regla 56 y las demás reglas subsiguientes, por tanto, no es ni siquiera una cuestión en la que hay que determinar si el tribunal tiene o no jurisdicción. Razonó que, lo que debe atender es si el remedio procede o no, si es el más adecuado o no lo es y en tanto no se pase la prueba el tribunal no puede tomar esta determinación³. No obstante, no celebró la vista para ello.

² En lo relacionado a la evaluación de las determinaciones interlocutorias del Tribunal de Primera Instancia en el manejo del caso, nuestro más alto foro judicial ha dispuesto que éstas merecen la deferencia de los foro apelativos y que “de ordinario, no se intervendrá con el ejercicio de discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial”. *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

³ Véase: Minuta de la vista celebrada el 7 de diciembre de 2020, apéndice 41 de la parte peticionaria, págs. 463-464.

En síntesis, aun cuando, hubo un planteamiento jurisdiccional, este no ha sido atendido como cuestión primordial. Observamos que tampoco se ha celebrado la vista urgente que requiere el procedimiento especial y extraordinario instado.

Sabido es que, conforme lo establece nuestro ordenamiento jurídico, cuestionada la jurisdicción del tribunal por alguna de las partes, es deber ministerial, examinar y evaluar con rigurosidad el asunto jurisdiccional, “pues éste incide directamente sobre el poder mismo para adjudicar una controversia”. *Ruiz Camilo v. Trafon Group Inc., supra; SLG Szendrey Ramos v. F Castillo, supra,* a la pág. 883.

Si bien, hemos observado que durante el trámite del pleito el foro primario ha sido proactivo en identificar las controversias que se han suscitado entre las partes y los medios para que se aclaren y diluciden las alegaciones y los argumentos planteados, lo cierto es que no procede atender nada sobre las alegaciones hasta que se establezca que se posee la autoridad para ello. De tenerla, entonces procede disponer de las alegaciones tomando en cuenta la naturaleza del proceso judicial instado. Las controversias que subsistan, conciernen que, sean adjudicadas por el Juez asignado a presidir el proceso. Recordemos, que la mediación es un medio para la resolución de conflictos que es voluntario para las partes, que promueve la comunicación para alcanzar acuerdos entre estas, pero en el que la participación del mediador o mediadora es como ente neutral. Esta figura no resuelve controversias ni tiene el deber de rendir informes que implique divulgar lo conversado entre las partes.

En suma, le corresponde al foro primario celebrar las vistas de interdicto correspondientes y no delegar la evaluación de las controversias a un mediador. Ante ello, ejercemos nuestra facultad discrecional para intervenir con los dictámenes interlocutorios

objeto del recurso y en atención a lo expresado, determinamos revocarlos. Regla 40 incisos (A), (E) y (F), supra.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se EXPIDE el auto de *certiorari* y se REVOCAN las dos determinaciones impugnadas. Por consiguiente, se devuelve el caso al foro de origen a los fines de que sea atendido el planteamiento jurisdiccional y de determinarse que dicho foro posee jurisdicción, paute con carácter prioritario el proceso judicial a seguir.

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

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