

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

Viviane Cósimi Ancher
Margarite Cósimi
Ancher

Recurridas

vs.

Undare, Inc.

Peticionario

KLCE202200609

CERTIORARI

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Civil Núm.:
SJ2020CV01458

Sobre:
Daños y Perjuicios
Cobro de Dinero –
Ordinario

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, la Juez Lebrón Nieves y el Juez Rodríguez Flores.

Rivera Colón, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 6 de julio de 2022.

Comparece ante nos, UNDARE, Inc. (UNDARE o parte peticionaria), quien presenta recurso de *Certiorari* en el que solicita la revocación de la “Resolución” emitida el 21 de abril de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. En lo pertinente, el Foro Primario declaró No Ha Lugar la “Moción para Desestimar la Segunda Demanda Enmendada” presentada por la parte peticionaria.

Examinada la solicitud de autos, la totalidad del expediente y el estado de derecho aplicable ante nuestra consideración, desestimamos el recurso presentado mediante los fundamentos que exponremos a continuación.

I.

El 18 de febrero de 2020, las señoras Viviani Cósimi Ancher (Sra. Viviani Cósimi) y Margarite Cósimi Ancher (Sra. Margarite Cósimi) (en conjunto, parte recurrida) presentaron una “Demanda”

Número Identificador

RES2022 _____

por cobro de dinero contra UNDARE. En síntesis, alegaron que, tras el fallecimiento de su padre, ambas hermanas heredaron una propiedad ubicada en la Calle Petunia 1912 de la Urb. Santa María, Río Piedras, Puerto Rico. Aducen que, para la fecha del 15 de noviembre de 1995, representantes de UNDARE visitaron la propiedad antes descrita, y les solicitaron que suscribieran un documento intitulado “Certificado de Aceptación/Adopción”, el cual disponía “[q]ue no tengo objeción a que se implante el control de acceso, según se establece en dicho dictamen, accediendo a que se dicte RESOLUCIÓN FINAL a este respecto”. Afirmaron que, aunque inicialmente la Sra. Viviane Cósimi se negó a firmar el referido documento, ésta lo suscribió después de que uno de los representantes de UNDARE le informara que dicho documento no era para acogerse al control de acceso, sino para consignar que no se oponía al mismo.

No obstante lo anterior, la parte recurrida sostiene que, a partir del 15 de noviembre de 1995, UNDARE comenzó a exigirles el pago de las cuotas de mantenimiento. Señaló que, ante la negativa de emitir los pagos requeridos, ha sido coaccionada al pago de una cuota que se le ha cobrado de manera ilegal e injustificada. Por consiguiente, solicitó la restitución de \$13,342.80, cantidad que le fue pagada a la parte peticionaria en concepto de cuotas de mantenimiento. La parte recurrida argumentó que dicha cantidad se pagó sin el previo consentimiento del titular registral de la propiedad para aceptar la implantación del control de acceso. Así, arguyó que nunca se obligó a pagar las cuotas de mantenimiento, y UNDARE tampoco ha tenido derecho alguno como acreedor para reclamar el pago de dichas cuotas. En fin, apuntó que la deuda reclamada surge de un cuasicontrato de cobro de lo indebido.

Posteriormente, el 1 de julio de 2020, la parte recurrida presentó una “Demanda Enmendada” en la cual reiteró sus alegaciones y, en lo pertinente, señaló que, como el inmueble estaba inscrito a favor de varias personas,¹ el consentimiento de la Sra. Viviane Cósimi al pago de las cuotas requería de un acuerdo mayoritario. Así, adujo que, como esta última era dueña de una cuarta (1/4) parte de la comunidad de bienes, su firma en el “Certificado de Adopción/Aceptación” no es representativa y, en consecuencia, no obliga a los demás codueños de la cosa a aceptar el control de acceso. Asimismo, y de conformidad con el principio de publicidad registral, la parte recurrida alegó que UNDARE no ignoraba el hecho de que la Sra. Viviane Cósimi no era la única dueña de la propiedad. Además, la parte recurrida expuso que el “Certificado de Aceptación/Adopción” no cumple con lo requerido por la Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987, 23 LPRA sec. 64, *et seq.*, mejor conocida como la “Ley de Control de Acceso”, según enmendada. Argumentó que, el precitado estatuto requiere que las autorizaciones para solicitar el permiso de control de acceso se hagan de forma expresa,² requisito que no surge del “Certificado de Aceptación/Adopción”. Por último, la parte recurrida sostuvo que, UNDARE estaba cometiendo actos ilegales al privarles de ciertos derechos adquiridos al amparo de la Ley Núm. 121-2019, 8 LPRA sec. 1511 *et seq.*, también conocida como la “Carta de Derechos y la Política Pública del Gobierno a Favor de los Adultos Mayores”, según enmendada.

En respuesta, el 9 de octubre de 2020, UNDARE presentó una “Contestación a Demanda y Reconvención” en la cual, entre otras cosas, alegó que hubo consentimiento válido por parte de los

¹ La parte recurrida arguyó que la propiedad estaba inscrita en favor de la Sra. Viviani Cósimi, la Sra. Margarite Cósimi y la señora Marguerite Louise Ancher (esposa del fenecido padre de las hermanas Cósimi). Ambas hermanas compartían el 50% de la titularidad del inmueble, mientras que la esposa poseía el otro 50% de esta.

² Véase 23 LPRA sec. 64(a)(c).

comuneros para someter el inmueble al control de acceso. Además, indicó que el “Certificado de Adopción/Aceptación” fue evaluado por el Municipio de San Juan, entidad que determinó que dicho documento cumple con la ley. Por su parte, reclamó la cantidad de \$34,508.53 por concepto de cuotas de mantenimiento y sistema de control de acceso. El 21 de octubre de 2020, la parte recurrida presentó su “Réplica a Reconvención” y, en esencia, adujo que, la obligación reclamada es inexistente, puesto que entre ambas partes no se constituyó la obligación que surge de la Ley Núm. 21, *supra*.

Tras varios trámites procesales, el 30 de noviembre de 2021, UNDARE presentó una “Moción para que se Dicte Sentencia Sumaria” y, en lo pertinente, argumentó que la Sra. Viviane Cósimi estaba obligada a pagar las cuotas de mantenimiento, pues autorizó el control de acceso al firmar el “Certificado de Aceptación/Adopción”. Asimismo, indicó que, la Sra. Margarite Cósimi estaba igualmente obligada al pago de las cuotas de mantenimiento porque, aunque ella no lo firmó, su hermana estaba autorizada por todas las propietarias del inmueble a suscribir el aludido certificado. Adicionalmente, sostuvo que, la reclamación estaba prescrita, ya que la “Demanda” se presentó el 18 de febrero de 2020, y la parte recurrida tenía hasta el 15 de septiembre de 1999 para impugnar el “Certificado de Aceptación/Adopción” por vicios del consentimiento.³ Además, adujo que, el Foro Primario carecía de jurisdicción para atender el planteamiento, a los efectos de que el contenido del “Certificado de Aceptación/Adopción” no cumple con la Ley Núm. 21, *supra*.

Posteriormente, el 21 de diciembre de 2021, la parte recurrida presentó una “Segunda Demanda Enmendada” a los

³ El Art. 1253 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3512, disponía que, en los casos de error, dolo o falsedad de la causa, la acción de nulidad prescribirá a los cuatro (4) años.

efectos de alegar que, para el 15 de noviembre de 1995, fecha en que la Sra. Viviane Cósimi firmó el “Certificado de Aceptación/Adopción”, UNDARE no contaba con el endoso del propietario de la Petunia 1912 a la Solicitud de Autorización, el cual es requerido por ley.⁴ Posteriormente, el 20 de enero de 2022, UNDARE presentó una “Moción para Desestimar la Segunda Demanda Enmendada” y, en síntesis, argumentó lo siguiente: (1) que la Sra. Viviane Cósimi estaba obligada a pagar las cuotas de mantenimiento, porque es propietaria del inmueble y firmó el “Certificado de Adopción/Aceptación”; (2) que el consentimiento prestado por la Sra. Viviane Cósimi es vinculante para todos los propietarios del inmueble, por lo que la Sra. Margarite Cósimi también está obligada al pago de las aludidas cuotas; (3) que el foro recurrido no posee jurisdicción para determinar si el “Certificado de Aceptación/Adopción” cumple o no con lo requerido por la Ley Núm. 21, *supra*; (4) que cualquier reclamo contra UNDARE estaría prescrito, por lo que procede su desestimación; (5) que las alegaciones sobre violaciones a la Ley Núm 121-2019, *supra*, deben ser desestimadas toda vez que la parte recurrida no reclamó ningún remedio relacionado con ésta, y dicha controversia debe dilucidarse en la Sala Municipal; y (6) que no se configuran los elementos necesarios para la causa de acción de cobro de lo indebido.

Así las cosas, el 7 de febrero de 2022, la parte recurrida presentó su “Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial a Favor

⁴ A esos efectos, sostuvo que, UNDARE preparó una solicitud de autorización para el cierre de las calles de las urbanizaciones (Primera Solicitud de Autorización), de acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 21, *supra*. Indicó que, para la radicación de la Primera Solicitud de Autorización ante el Municipio de San Juan, era condición indispensable que la solicitud de autorización fuese adoptada por tres cuartas (3/4) partes de los propietarios de las viviendas allí establecidas. Sin embargo, apuntó que la Primera Solicitud de Autorización preparada por UNDARE fue endosada por la Sra. Viviane Cósimi y su esposo, el señor Jaime Fortuño. Sin embargo, alegó que este último no era propietario de la Petunia 1912. Por ende, aduce que no se cumplió con el criterio de las tres cuartas (3/4) partes, ya que la Sra. Viviane Cósimi era dueña de una cuarta (1/4) parte de la propiedad.

de las Demandantes y en Oposición a Moción de Sentencia Sumaria de la Parte Demandada”. En lo pertinente, argumentó que la Sra. Viviane Cósimi nunca estuvo obligada a pagar las cuotas de mantenimiento, ya que el “Certificado de Aceptación/Adopción” firmado por ésta es un endoso a un Dictamen Preliminar, el cual no obliga al pago de la cuota de mantenimiento.⁵ Por su parte, señaló que la “Demanda” no estaba prescrita, puesto que el referido endoso no constituye un contrato. Por último, recalcó que, como el “Certificado de Aceptación/Adopción” es un endoso y no una solicitud de autorización, el foro *a quo* tiene jurisdicción para determinar si este cumple o no con lo requerido por la Ley Núm. 21, *supra*.

Por otro lado, el 10 de febrero de 2022, la parte recurrida presentó su “Moción en Oposición a Moción para Desestimar la Segunda Demanda Enmendada”. Reiteró sus argumentos en torno a que la Sra. Viviane Cósimi y la Sra. Margarite Cósimi no estaban obligadas a pagar las cuotas de mantenimiento. Asimismo, recalcó que la “Demanda” no estaba prescrita y que el Tribunal de Instancia posee jurisdicción para atender las alegaciones sobre la validez legal del endoso. Adicionalmente, aclaró que las alegaciones sobre violaciones a la Ley Núm 121-2019, *supra*, pueden presentarse ante cualquier sala del foro primario, y que, como mínimo, al amparo de esta legislación se alegó una violación a los derechos de la parte recurrida.

Un mes después, UNDARE presentó su “Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria de la Parte Demandante Contendida en la Entrada 111 del Expediente de SUMAC” y, en esencia, sostuvo la improcedencia de la solicitud presentada por la parte recurrida bajo los siguientes fundamentos: (1) que no lograron demostrar que se configuró una revocación de la autorización a la

⁵ Véase 23 LPRA sec. 64a (c).

solicitud de control de acceso; y (2) que no demostraron que el término para solicitar revisión judicial del dictamen emitido por el Municipio de San Juan fue interrumpido.

Atendidas las posiciones de ambas partes, el 21 de abril de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió una “Resolución” mediante la cual declaró No Ha Lugar la “Moción para Desestimar la Segunda Demanda Enmendada” presentada por UNDARE. Razonó que, si se toman como ciertos todos los hechos bien alegados, la parte recurrida tiene la posibilidad de establecer una causa de acción. Además, resaltó el hecho de que, “existiendo solicitudes de sentencia sumaria recíprocas paralelas se resolverá lo que proceda”. Insatisfecho con dicha determinación, UNDARE presentó una “Moción Solicitando Reconsideración”, la cual fue declarada No Ha Lugar el 9 de mayo de 2022.⁶

Aún inconforme, UNDARE recurre ante este foro apelativo intermedio y plantea la comisión de los siguientes errores, a saber:

- A. *Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no desestimar la demanda en cuanto a la codemandante Viviane Cosimi Ancher toda vez que surge de los propios hechos alegados en la Demanda que dicha parte prestó su consentimiento expreso para que se implantara el control de acceso en su urbanización.*
- B. *Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia [al] no desestimar la [demanda] en cuanto a la codemandante Marguerite Cosimi Ancher toda vez que dicha codemandante no expuso hechos suficientes para establecer que la autorización firmada por su hermana Viviane no fue “en representación” de la vivienda.*
- C. *Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no declararse sin jurisdicción para atender el reclamo de las demandantes de que el contenido del “Certificado de Aceptación/Adopción” es inválido por incumplir con los requisitos de la Ley de Control de Acceso.*

⁶ Véase “Orden” emitida y notificada el 9 de mayo de 2022.

D. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no concluir que la reclamación de las demandantes está prescrita.

E. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no desestimar y/o eliminar las alegaciones sobre violaciones de UNDARE a la Ley 121 toda vez que las demandantes no reclaman ningún remedio relacionado con dicha Ley y son controversias que se atienden en la Sala Municipal.

F. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no desestimar la causa de acción sobre cobro de lo indebido.

G. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no emitir una Resolución fundamentada para denegar la moción de desestimación ni atender de [forma] particular los planteamientos presentados en la misma.

II.

Los tribunales tienen la responsabilidad de examinar su propia jurisdicción, así como la del foro de donde procede el recurso ante su consideración. *Torres Alvarado v. Madera Atilas*, 202 DPR 495, 500 (2019). La jurisdicción se refiere al “poder o la autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos o controversias”. *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652, 660 (2014). Los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción y no tienen discreción para asumir jurisdicción donde no la hay. *Pueblo v. Ríos Nieves*, 2022 TSPR 49. Por consiguiente, los foros judiciales de Puerto Rico tienen autoridad para atender cualquier causa de acción, salvo que no tengan jurisdicción sobre la materia. *Rodríguez Rivera v. De León Otaño*, 191 DPR 700, 708 (2014).

La jurisdicción sobre la materia “se refiere a la capacidad del tribunal para atender y resolver una controversia sobre un aspecto legal”. J.A. Echevarría Vargas, Procedimiento Civil Puertorriqueño, [s.l.], [ed. del autor], 2010, pág. 25. “[P]ara privar a un ‘tribunal de jurisdicción general’ de su actividad para entender en algún asunto

en particular, es necesario que así se haya dispuesto expresamente en algún estatuto o que ello surja del mismo por implicación necesaria”. D. Fernández Quiñones, Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme 582 (3ra ed. 2013). La ausencia de jurisdicción sobre la materia da lugar a 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. Beltrán Cintrón et al v. ELA et al, 204 DPR 89, 101-102 (2020).

Si un tribunal carece de jurisdicción, solo resta declararlo así y desestimar la reclamación sin entrar en los méritos de la controversia. *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom, supra*, a la pág. 660. La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRa Ap. XXII-B R. 40, enumera los criterios que dicho foro deberá considerar para poder decidir si atiende o no las controversias que le son planteadas. *Pueblo v. Ríos Nieves, supra*. La referida regla dispone que, al determinar si el recurso fue presentado en la etapa más oportuna para su consideración, el tribunal considerará los siguientes factores, a saber:

*(1) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho. (2) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema. (3) Si ha mediado prejuicio, parcialidad, o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia. (4) 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. (5) **Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.** (6) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio. (7) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa*

evita un fracaso de la justicia. Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

(Énfasis nuestro).

A tenor, le corresponde al foro apelativo intermedio evaluar la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada, con el propósito de determinar si es la más apropiada para intervenir. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). Así, este foro apelativo está impedido de atender recursos prematuros o tardíos, pues ambos adolecen del mismo defecto insubsanable: privar de jurisdicción al tribunal al cual se recurre. *Yumac Home v. Empresas Massó*, 194 DPR 96, 107 (2015). Un recurso es prematuro cuando se ha presentado con relación a una determinación que aún no ha sido finalmente resuelta. *Íd.* O sea, es aquel que se presenta en la secretaría de un tribunal apelativo antes de que este adquiera jurisdicción. *Pueblo v. Ríos Nieves, supra*. En cambio, un recurso tardío es el que se presenta luego de transcurrido el término dispuesto para recurrir. *Yumac Home v. Empresas Massó, supra*, a la pág. 107. Ahora bien, las consecuencias de uno y otro son distintas. Un recurso desestimado por tardío priva fatalmente a la parte de presentarlo nuevamente. *Íd.* Sin embargo, un recurso desestimado por prematuro le permite a la parte volver a presentarlo cuando el foro apelado resuelva lo que tenía ante su consideración. *Íd.* En sintonía con lo anterior, el Tribunal de Apelaciones puede desestimar *motu proprio* un recurso por falta de jurisdicción.

III.

En el caso ante nos, UNDARE presentó un recurso de *Certiorari* mediante el cual nos solicita la revisión de siete (7) errores, los cuales los primeros cuatro (4) todavía se encuentran ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia. Como ya anticipamos, el 30 de noviembre de 2021, la parte peticionaria

presentó una “Moción para que se Dicte Sentencia Sumaria” en la cual argumentó lo siguiente: (1) que la Sra. Viviane Cósimi estaba obligada a pagar las cuotas de mantenimiento, pues autorizó el control de acceso al firmar el “Certificado de Aceptación/Adopción”, (2) que la Sra. Margarite Cósimi estaba igualmente obligada al pago de las cuotas de mantenimiento porque, aunque no firmó, su hermana estaba autorizada por todas las propietarias del inmueble a suscribir el aludido certificado, (3) que la reclamación estaba prescrita, ya que la “Demanda” se presentó el 18 de febrero de 2020, y la parte recurrida tenía hasta el 15 de septiembre de 1999 para impugnar el “Certificado de Aceptación/Adopción” por vicios del consentimiento, (4) que el foro primario carecía de jurisdicción para atender el planteamiento a los efectos de que el contenido del “Certificado de Aceptación/Adopción” no cumple con la Ley Núm. 21, *supra*.

Cada uno de estos argumentos se trae ante la consideración de este foro apelativo, cuando el Tribunal de Instancia aún no se ha expresado sobre las mociones que ambas partes han presentado solicitando que se dicte sentencia por la vía sumaria. Esto se desprende de la propia “Resolución” emitida por el foro primario el 21 de abril de 2022, en la que se expresó que **“existiendo solicitudes de sentencia sumaria recíprocas paralelas se resolverá lo que proceda”**. Expresión que fue reiterada en la “Minuta” de la Conferencia con Antelación al Juicio celebrada el 10 de mayo de 2022,⁷ de la cual se desprende que “[f]ueron presentadas mociones de sentencia sumaria recíprocas, las cuales [el tribunal] **está trabajando. En su momento, serán resueltas conforme a los méritos**”.

Por su parte, los errores cinco (5) y seis (6) que nos presenta la parte peticionaria dependen de la determinación que efectúe el

⁷ Transcrita el 12 de mayo de 2022.

foro primario sobre las sentencias sumarias recíprocas que están ante su consideración. En consecuencia, estamos igualmente impedidos de expresarnos sobre ellos en esta etapa del pleito. Finalmente, el error número siete (7) va dirigido a cuestionar la “Resolución” emitida por el foro *a quo* bajo el pretexto de que no estuvo fundamentada. No obstante, somos del criterio que de esta se desprende con suficiente claridad que la “Moción para Desestimar la Segunda Demanda Enmendada” se declaró No Ha Lugar porque “si se toman como ciertos todos los hechos bien alegados y se toman de la forma más favorable a la parte demandante, existe la posibilidad de establecer una causa de acción”. Dicho razonamiento constituye un fundamento válido para denegar la moción presentada, de conformidad con lo resuelto por nuestro Tribunal Supremo en *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008). En fin, el tracto procesal del caso demuestra que **estamos ante la consideración un recurso prematuro, en el cual se solicita nuestra intervención en asuntos sobre los cuales el foro recurrido aún no ha hecho determinación alguna.** Siendo ello así, nos corresponde desestimar el caso por falta de jurisdicción, pues **la etapa del procedimiento en que se presenta el caso no es la más propicia para su consideración.**

IV.

Por los fundamentos expuestos, los que hacemos formar parte de este dictamen, desestimamos el recurso de *Certiorari* solicitado por el peticionario.

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