

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**TRIBUNAL DE APELACIONES**  
**PANEL IX**

Gables Towers Inc.  
Demandante-Recurrida  
vs.  
Barreras, Inc.  
Demandado-Recurrido  
Las Brisas Property  
Management, Corp.  
Jacobó Ortiz Blanes  
Peticionario

KLCE202201117

**CERTIORARI**  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de San  
Juan  
Civil Núm.:  
K AC2016-1090  
(908)  
Sobre: Revisión de  
Laudo

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Ronda del Toro y la Jueza Díaz Rivera.

Rivera Colón, Juez Ponente.

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de octubre de 2022.

Comparece ante nos, Las Brisas Property Management, Corp. (Las Brisas Property o parte peticionaria), quien presenta recurso de *Certiorari* en el que solicita la revocación de la “Resolución” emitida el 6 de septiembre de 2022,<sup>1</sup> por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. En lo pertinente, el foro primario declaró No Ha Lugar la “Moción Solicitando Resolución Judicial” 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 dictamen mediante los fundamentos que exponaremos a continuación.

**I.**

El recurso ante nuestra consideración tiene su génesis en una reclamación por incumplimiento contractual instada por

---

<sup>1</sup> Notificada en igual fecha.

Barreras, Inc. (Barreras o parte recurrida) contra Gables Towers Inc. (Gables Towers). De conformidad con los términos del susodicho contrato, la controversia se sometió a un procedimiento de arbitraje. Tras evaluar la controversia ante sí, el Centro Internacional de Resolución de Disputas emitió un Laudo mediante el cual, en lo pertinente, declaró Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por Barreras, y determinó que Gables Towers incumplió con el contrato de arrendamiento, por lo que la parte recurrida terminó el contrato válidamente. Asimismo, concluyó que, como resultado de la terminación y según los términos del contrato, Barreras tenía derecho a recibir el pleno dominio sobre el edificio. Así, ordenó el desahucio de Gables Towers.

Inconforme con esta determinación, Gables Towers solicitó la revisión del Laudo ante el Tribunal de Primera Instancia, el cual emitió una “Sentencia” el 6 de diciembre de 2017.<sup>2</sup> Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró No Ha Lugar la petición de revisión de Laudo. Razonó que Gables Towers incumplió el contrato de arrendamiento, y que dicho incumplimiento daba lugar a la resolución del acuerdo.

Advenido final y firme el antedicho dictamen, el 4 de mayo de 2020, Barreras presentó una “Urgente Moción en Solicitud de Orden de Lanzamiento en Ejecución de Sentencia” mediante la cual alegó que Gables Towers se mantuvo poseyendo la propiedad hasta diciembre de 2014, mes en que cedió su posesión a WM Capital Partners 53, LLC (WM Capital). Además, arguyó que WM Capital estaba explotando económicamente la propiedad a través de su agente administrador, Las Brisas Property. Así, solicitó el lanzamiento de Gables Towers y/o WM Capital y/o Las Brisas Property y/o de quien quiera se encontrase detentando la posesión

---

<sup>2</sup> Notificada el 18 de diciembre de 2017.

material de la propiedad de la parte recurrida. Sin embargo, dicha solicitud fue declarada No Ha Lugar, toda vez que no se estaban autorizando lanzamientos ante la pandemia del coronavirus.

Por esta razón, el 9 de febrero de 2022, Barreras presentó una “Segunda Solicitud de Orden de Lanzamiento en Ejecución de Sentencia” en la cual reiteró su solicitud de lanzamiento. Tras evaluar dicha solicitud, el 14 de febrero de 2022, el foro recurrido emitió una “Orden de Lanzamiento” en la que ordenó el desalojo inmediato de Gables Towers y/o WM Capital y/o Las Brisas Property y/o de quien quiera se encontrase detentando la posesión material de la propiedad de la parte recurrida y/o de quien quiera se encontrase actuando como agente administrador de la propiedad. Asimismo, solicitó la transferencia de, entre otras cosas, los contratos de arrendamiento vigentes de todos los inquilinos de los edificios, con sus correspondientes depósitos y/o fianzas.

Así las cosas, el 15 de julio de 2022, Las Brisas Property presentó una “Moción Solicitando Resolución Judicial sobre Consignación de Fondos ante Pleitos Activos Relacionados” en la cual enfatizó que, como administrador de la propiedad en cuestión, identificó varios litigios que podían afectar los fondos de fianza. Por esta razón, adujo que poseía un deber fiduciario de manejar responsablemente dichos fondos, por lo que no dispondría de estos sin una orden expresa del tribunal. Así, solicitó que el foro *a quo* se expresara en torno a si correspondía la retención de dichos fondos o la consignación de los mismos.

Por su parte, el 25 de agosto de 2022, Barreras presentó una “Réplica a Moción Solicitando Resolución Judicial...” mediante la cual argumentó lo siguiente: (1) Las Brisas Property no es el ente administrador de la propiedad; (2) que no hay tales casos activos, pues fueron desestimados; (3) que dichos casos no tienen efecto

directo en las fianzas y depósitos; (4) que la retención o consignación no cumplen con la “Orden de Lanzamiento”.

Analizadas las comparecencias de las partes, el 6 de septiembre de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió una “Resolución” en la que declaró No Ha Lugar la “Moción Solicitando Resolución Judicial sobre Consignación de Fondos ante Pleitos Activos Relacionados” presentada por la parte apelante. De esta forma, le condenó a cumplir fiel y cabalmente la “Orden de Lanzamiento” emitida el 14 de febrero de 2022.

Insatisfecha, Las Brisas Property recurre ante este foro apelativo intermedio y señala la comisión del siguiente error, a saber:

*Erró el TPI al emitir determinaciones y/u órdenes dirigidas a Las Brisas a pesar de que **nunca adquirió jurisdicción sobre ésta**, y a pesar de que La Brisas es una **parte indispensable** en la disputa de ejecución del laudo de arbitraje en la medida en que pretendía ordenar a una parte ajena al pleito que devolviera fondos de fianza. Ello constituye una abierta violación a su derecho al **debido proceso de ley**.*

## 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. 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. En sintonía con lo anterior, el Tribunal de Apelaciones puede desestimar *motu proprio* un recurso por falta de jurisdicción.

Según ha resuelto nuestro Tribunal Supremo, “[e]s un principio de derecho arraigado en nuestro ordenamiento que, en apelación, nos abstendremos de adjudicar cuestiones no planteadas ante el Tribunal de Primera Instancia”. *Abengoa, SA v. American Intl. Ins.*, 176 DPR 512, 526 (2009). Por esta razón, como tribunal apelativo, no podemos pasar juicio sobre aquellas cuestiones que no fueron presentada ni atendida por los tribunales inferiores. Ello se fundamenta en la premisa de que, como tribunal revisor, no podemos ejercer nuestra función principal, pues no tenemos nada que revisar, ya que el foro recurrido no se expresó al respecto.

### III.

Al examinar el trámite procesal ya discutido, notamos que, el Tribunal de Primera Instancia emitió una “Orden de Lanzamiento” dirigida contra Las Brisas Property, y le ordenó la transferencia de, entre otras cosas, los depósitos y/o fianzas de todos los inquilinos de los edificios. Ante tal mandamiento, el 15 de julio de 2022, la parte peticionaria presentó una “Moción Solicitando Resolución Judicial sobre Consignación de Fondos ante Pleitos Activos Relacionados”, y argumentó que, como administrador de la propiedad en cuestión, poseía un deber fiduciario de manejar responsablemente los fondos, incluyendo los depósitos y/o fianzas de todos los inquilinos. Alegó que, como identificó varios litigios que podían afectar los fondos de fianza, resultaba necesario que el foro primario se expresara en torno a si correspondía la retención de dichos fondos o la consignación de los mismos.

Tras evaluar la antedicha moción presentada por Las Brisas Property, **no surge que ésta haya argüido falta de jurisdicción, que se le hubiese violentado su debido proceso de ley, ni**

**mucho menos que, por no habersele incluido en el pleito, faltó la acumulación de una parte indispensable. Del expediente tampoco surge alguna otra moción presentada por la parte peticionaria, en la cual se hubiese argumentado lo anterior.**

Por consiguiente, cuando el Tribunal de Primera Instancia emitió su “Resolución”, éste nunca pasó juicio sobre estas cuestiones, pues nunca estuvieron ante su consideración.

En otras palabras, Las Brisas Property no planteó tales argumentos ante el foro *a quo*. No obstante, recurre ante este foro apelativo y, por primera vez, levanta los argumentos antes señalados como fundamento para solicitar la revocación del dictamen recurrido. Por esta razón **no podemos, en etapa de revisión, pasar juicio sobre tales cuestiones, ya que éstas no fueron presentadas ni atendidas por el tribunal inferior.** Por ende, y como acertadamente aduce Barreras en su alegato, nos encontramos ante un planteamiento que no fue presentado oportunamente en el Tribunal de Primera Instancia.

Adoptar la postura de la parte peticionaria resulta incompatible con la normativa vigente, toda vez que este Tribunal de Apelaciones está impedido de considerar cuestiones de derecho que no fueron presentadas ante el foro revisado. Por lo antedicho, no podemos evaluar los méritos de su señalamiento de error. Siendo ello así, no poseemos jurisdicción para entender en los méritos de su planteamiento, toda vez que no fue planteado ante el Tribunal de Primera Instancia. Así pues, si bien los tribunales deben conceder lo que en derecho procede, independientemente del remedio solicitado, los hechos deben formularse adecuadamente ante el foro revisado. *Dorante v. Wrangler of P.R.*, 145 DPR 408, 414 (1998). **Así, se mantienen en vigor los dictámenes del Tribunal de Primera Instancia.**

**IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, desestimamos el recurso ante nuestra consideración, toda vez que los méritos de su planteamiento no fueron presentados ante el Tribunal de Primera Instancia.

**Notifíquese inmediatamente.**

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