

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-GUAYAMA
PANEL VIII

Consejo de Titulares
Condominio Buena Vista

APELANTE

v.

Isabelle M. Nicole
Sauri

APELADA

KLAN201501669

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia

Sala de Ponce

Caso Núm.:
J PE2009-0333

Sobre:
Injunction

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres y el Juez Sánchez Ramos.

Brau Ramírez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de enero de 2016.

-I-

El Condominio Buena Vista de Ponce es un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, 31 L.P.R.A. secs. 1291 y ss.¹ La apelada Isabelle Nicole Sauri es titular de dos apartamentos en el Condominio.

Bajo el referido régimen, a los titulares se les requiere, entre otras cosas, mantener uniformidad en los elementos que constituyen la fachada del condominio, incluyendo las ventanas.

Las ventanas originales del Condominio dejaron de fabricarse. En abril de 2003, la entonces constituida Junta de Directores del Consejo de Titulares del Condominio autorizó a uno de los titulares a modificar las ventanas de su apartamento, sujeto a ciertos parámetros. Esta determinación no fue objeto de

¹ Fue sometido al régimen mediante la Escritura Número 3 otorgada en Ponce el 1 de abril de 1974 ante el Notario Público Juan Boscio Monllor.

convocatoria y discusión por parte de los integrantes del Consejo de Titulares. No obstante, ninguno de los titulares del Condominio la impugnó.

Con posterioridad a dicha determinación, otros titulares del Condominio modificaron sus ventanas, de conformidad con los parámetros que se fijaron en 2003.

A principios de 2009, la apelada informó a la Junta que se disponía a llevar a cabo ciertas obras de remodelación de sus apartamentos. Las obras contempladas incluían la modificación de las ventanas.

El 24 de febrero de 2009, la Junta de Directores autorizó a la apelada a sustituir sus ventanas. Al igual que se había hecho anteriormente, la Junta condicionó la autorización a que se siguieran ciertos parámetros expresados en su comunicación, dirigidos a preservar la uniformidad en la fachada del Condominio.

Al llegar a cabo las obras en sus apartamentos, sin embargo, la apelada se apartó de los parámetros que le habían sido fijados. Adujo que las ventanas específicas que se le había requerido instalar no estaban disponibles en el mercado.

El mayo de 2009, el Consejo de Titulares instó la presente demanda de *injunctio*n contra la apelada ante el Tribunal de Primera Instancia, sala Superior de Ponce, para que desistiese de continuar con las obras de remodelación de manera contraria a los parámetros que se le habían establecido.

La apelada contestó la demanda y negó las alegaciones. Alegó que los cambios se habían producido por causas ajenas a su voluntad, debido a que las ventanas requeridas habían sido retiradas del mercado.

Durante la discusión del caso se planteó que la Junta había estado actuando de manera ilegal al autorizar cambios a la fachada sin convocar a los titulares. Las partes acordaron someter la controversia mediante una estipulación de hechos y a base de memorandos de derecho.

El 7 de julio de 2015, el Tribunal de Primera Instancia declaró con lugar la demanda y ordenó a la apelada revertir la fachada de sus apartamentos a su estado original. Oportunamente, el Consejo de Titulares presentó una moción de reconsideración, solicitando al Tribunal que determinara que la apelada había actuado con temeridad y suplicando que se le condenara al pago de honorarios de abogado.

Mediante resolución emitida el 21 de septiembre de 2015, el Tribunal denegó la moción.

Insatisfecho, el Consejo de Titulares acudió ante este Tribunal.

-II-

En su recurso, el Consejo de Titulares plantea que el Tribunal erró al no determinar que la apelada actuó de manera temeraria y al no imponerle el pago de honorarios de abogado.

La Regla 44.1(d) de las de Procedimiento Civil autoriza al Tribunal a imponer honorarios de abogado cuando una parte o su abogado hubiera procedido con temeridad.² El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha aclarado que la conducta que amerita la imposición de este tipo de condena es aquella que haga necesario un pleito que se pudo evitar, que lo prolongue

² El artículo 42(e) también autoriza este tipo de condena a favor del Consejo de Titulares cuando el Tribunal determine que la parte contraria ha procedido con temeridad, 31 L:P.R.A. sec. 1293f(e).

innecesariamente o que produzca la necesidad de que otra parte incurra en gestiones evitables. C.O.P.R. v. S.P.U., 181 D.P.R. 299, 342-343 (2011); S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg, 173 D.P.R. 843, 866 (2008); véase, además, Fernández v. San Juan Cement Co., Inc., 118 D.P.R. 713, 718-719 (1987).

La determinación de imponer o no honorarios de abogado está conferida a la discreción del Tribunal de Primera Instancia. Quiñones López v. Manzano Pozas, 141 D.P.R. 139, 181 (1996). En ausencia de un claro abuso de discreción, no intervendremos con este tipo de determinación. Báez v. Bossolo López, 143 D.P.R. 567, 571-572 (1997); Cotto Morales v. Ríos, 140 D.P.R. 604, 626 (1996).

Tampoco debe penalizarse a una parte por el mero hecho de no prevalecer en un caso. Santos Bermúdez v. Texaco P.R., Inc., 123 D.P.R. 351, 355 (1989).

En el caso de autos, según hemos visto, el Tribunal de Primera Instancia optó por no imponer honorarios a la apelada. El Consejo alega que la apelada actuó temerariamente ya que el récord refleja que la excusa ofrecida por ella (viz, que las ventanas que se le requerían no estaban en el mercado) fue falsa.

Lo cierto es que el récord refleja que el Condominio ha actuado con cierta informalidad con respecto a los cambios de fachada, al no seguir el trámite exigido por la Ley. La conducta procesal de la apelada no parece haber sido una contumaz, por cuanto el pleito fue finalmente adjudicado mediante una estipulación de los hechos.

Tratándose de una determinación asignada a la discreción del Tribunal de Primera Instancia, no habremos de sustituir el criterio de la Sala recurrida, que está en mejor posición que este Tribunal para juzgar sobre la temeridad de las partes.

Por los fundamentos expresados, se confirma la sentencia apelada.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones