

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-GUAYAMA  
PANEL VIII

Consejo de Titulares  
Del Condominio Torre  
de Playa Santa

Recurridos

v.

Sucn. De Enrique  
Gordils, Et Als

Peticionarios

KLCE201501911

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Ponce

Caso Núm.  
J AC2014-0681

Sobre:  
Cumplimiento  
Específico con  
Reglamento de  
Condominio e  
Injunction

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

**S E N T E N C I A**

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de enero de 2016.

I.

El Consejo de Titulares del Condominio Torre Playa Santa demandó a la Sucesión del Sr. Enrique Gordils compuesta por su viuda, Sra. Clara M. González y sus hijos Yamilet, Ronald y Michael todos de apellidos Gordils González. El Consejo alegó que los demandados son codueños de dos apartamentos en la Torre Playa Santa y que éstos tienen la costumbre de arrendar los inmuebles por periodos menores a seis meses. Aseveran que estos arrendamientos cortos violan el reglamento del condominio que prohíbe arrendar un apartamento por periodo menor de seis meses. Añaden que los codemandados también faltan al Reglamento al no proveer copia de los contratos de alquiler al Director del Consejo.

En consecuencia solicitan al Tribunal de Primera Instancia que ordene a los codemandados a cumplir con el reglamento del

Condominio y piden una suma en concepto de honorarios de abogado.

Los Sres. Gordils González comparecieron ante el Foro primario para solicitar la desestimación de la *Demanda*. A través de varios escritos adujeron que la Sra. González y la Sra. Gordils González fueron emplazadas fuera del término de ciento veinte días que disponen la Reglas de Procedimiento Civil. Como segunda razón para desestimar indicaron que por ser éstas partes indispensables en el pleito, el Tribunal debería también desestimar el pleito en cuanto a ellos.

El Consejo compareció para oponerse. Explicaron que solicitaron nuevos emplazamientos, para la Sra. González y la Sra. Gordils González, ya que su primer intento de emplazar fue infructuoso. En específico, que el primer emplazador no pudo entrar a la urbanización donde residen las codemandadas. El Consejo expuso que el abogado que los representa trató de comunicarse con el emplazador, por varios medios y en varias ocasiones, pero éste nunca respondió. Por ello solicitaron el Tribunal de Primera Instancia que expidiera nuevos emplazamientos y que fueran diligenciados por la Oficina de los Alguaciles.

El Foro primario accedió, emitió los nuevos emplazamientos y la Sra. González y la Sra. Gordils González fueron emplazadas. Sin embargo, los codemandados insistieron en la desestimación por haberse emplazado fuera del término de ciento veinte días y alegaron que la excusa presentada por el abogado no era justa causa.

Ahora bien, y al mismo tiempo, los codemandados presentaron otra *Moción para desestimar* pero en base a que el Consejo debió agotar remedios ante el Comité de Conciliación del Condominio y luego ante el Departamento de Asuntos del

Consumidor y posteriormente recurrir al Tribunal de Primera Instancia. El Consejo presentó oposición y en esencia aseveró que por ser esta una demanda del Consejo en contra de un dueño de apartamento, el Tribunal de Primera Instancia tiene jurisdicción para ventilar la acción presentada. El Tribunal consideró todos los escritos de las partes y denegó la *Solicitud de desestimación* de los codemandados.

Insatisfechos, comparecen ante nosotros para que revisemos la *Resolución* expedida por el Tribunal. Por medio de siete errores básicamente argumentan dos asuntos. **Primero**, que el Tribunal debió desestimar por haberse emplazado a la Sra. González y a la Sra. Gordils González fuera del término reglamentario de ciento veinte días; como **segundo** argumento, exponen que el Foro primario debió desestimar por razón de que el Consejo debió agotar remedios primero ante el Comité Conciliador y luego ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

El término reglamentario para que el Consejo compareciera expiró y éste no presentó escrito. En consecuencia, resolvemos sin el beneficio de su comparecencia.

## II.

El *Certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por el tribunal recurrido.<sup>1</sup> Distinto al recurso de apelación, el tribunal apelativo tiene la facultad de expedir un *Certiorari* de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. Sin embargo, nuestra discreción debe ejercerse de manera razonable, procurando siempre lograr una solución justiciera.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999).

<sup>2</sup> *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un *Certiorari*. Sobre el particular dispone:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- 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.<sup>3</sup>

### III.

Luego de examinar cuidadosamente el expediente para este recurso concluimos que el remedio y la disposición dispuesta por el Tribunal de Primera Instancia en la *Resolución* recurrida están conformes a derecho y no sobrepasan al ámbito de discreción que cubre las actuaciones de la sala sentenciadora. Es por ello que *expedimos* el recurso solicitado para *confirmar* la *Resolución* recurrida.

---

<sup>3</sup> Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

## A.

Es principio cardinal de convivencia en propiedad horizontal que el ejercicio del dominio en una propiedad sometida a la Ley de Condominios “está limitado por los derechos de los demás condóminos y... el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de convivencia y el respeto al derecho ajeno”.<sup>4</sup>

En ese sentido, la ley establece que la Junta de Directores, constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares, tendrá el deber de “[a]tender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares”.<sup>5</sup>

Como es sabido, el Art. 42 de la Ley de Condominios reglamenta acciones legales en contra de los acuerdos y las determinaciones del Consejo de Titulares de un condominio, así como las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores. El inciso (a) del Art. 42 persigue la reducción del número de querellas ante el Departamento de Asuntos del Consumidor previo a finalizar un procedimiento inicial de conciliación ante los organismos internos del propio condominio.<sup>6</sup>

Es claro que la aplicación del referido artículo presupone que lo que se cuestionará será un acuerdo, una omisión o una acción tomada por un órgano director con autoridad o por sus representantes.<sup>7</sup> Es decir, aplica a los cuestionamientos de un titular contra las acciones, las omisiones o los acuerdos tomados

---

<sup>4</sup> M.J. Godreau, *La Nueva Ley de Condominios* San Juan, Ed. Dictum, 2003, pág. 19.

<sup>5</sup> Art. 38-D, Ley de Condominios, 31 LPRA 1293b-4.

<sup>6</sup> *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez, supra*, pág. 327.

<sup>7</sup> *Id.*, pág. 333.

por el Consejo de Titulares o la Junta de Directores. En todo momento el Art. 42, se refiere a las reclamaciones de un titular hacia el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, y no a la inversa.<sup>8</sup>

Ahora bien, el vehículo procesal adecuado para cuestionar las acciones de un titular que van contra lo establecido en la ley, el reglamento o la escritura matriz, es un acción propiamente judicial, que hasta puede dar lugar a una acción por daños.<sup>9</sup>

En ese aspecto, el Reglamento de Condominios Núm. 6728 de Departamento de Asuntos del Consumidor de 2 de diciembre de 2003, regula la jurisdicción de la agencia para atender las querellas que se presentan al amparo de la Ley de Condominios de Puerto Rico.<sup>10</sup> En lo que nos concierne, la Sec. 26 dispone como sigue:

**Igualmente quedan excluidos las querellas entre titulares o cuando el Consejo de Titulares o el Director o la Junta de Directores entable reclamación contra uno o varios titulares o residentes del condominio. La jurisdicción para ventilar estas acciones corresponderá al Tribunal de Primera Instancia.**<sup>11</sup>

Es por lo anterior que el foro con jurisdicción para atender el asunto presentado en la *Demanda* es el Tribunal de Primera Instancia. Por ello, no erró el Tribunal al denegar la solicitud de desestimación presentada por los recurrentes por supuesta falta de jurisdicción.

#### B.

La Regla 4.3 (c) de Procedimiento Civil,<sup>12</sup> vigente a partir de julio de 2010,<sup>13</sup> introdujo un cambio en el término disponible para diligenciar los emplazamientos, así como en la consecuencia de no

---

<sup>8</sup> *Id.*

<sup>9</sup> *Id.*

<sup>10</sup> *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, 190 DPR 547, 566 (2014).

<sup>11</sup> Reglamento de Condominios Núm. 6728, *supra*, Sec. 26, pág. 43.

<sup>12</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 4.3. (c).

<sup>13</sup> Regla 74 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 74.

cumplir oportunamente con el referido término. En lo pertinente, la precitada Regla provee lo siguiente:

(c) El emplazamiento será diligenciado en el término de ciento veinte (120) días a partir de la presentación de la demanda o de la fecha de expedición del emplazamiento por edicto. El Secretario o Secretaria deberá expedir los emplazamientos el mismo día en que se presenta la demanda. Si el Secretario o Secretaria no los expide el mismo día, el tiempo que demore será el mismo tiempo adicional que los tribunales otorgarán para diligenciar los emplazamientos una vez la parte demandante haya presentado de forma oportuna una solicitud de prórroga. *Transcurrido dicho término sin que se haya diligenciado el emplazamiento, el tribunal deberá dictar sentencia decretando la desestimación y archivo sin perjuicio.*<sup>14</sup>

Según se desprende de la Regla, el término para diligenciar los emplazamientos es de ciento veinte días, y de no diligenciarse los emplazamientos dentro de dicho término, el Tribunal *dictará* sentencia decretando la desestimación de la demanda y su archivo sin perjuicio, a no ser que se conceda una prórroga, según lo dispone la Regla 68.2 de Procedimiento Civil.<sup>15</sup>

Para fines comparativos, es menester señalar que la derogada Regla 4.3 (b) de Procedimiento Civil,<sup>16</sup> disponía de un término de seis meses para el diligenciamiento de los emplazamientos, y su incumplimiento conllevaba la consecuencia de considerar la reclamación de la parte demandante desistida con perjuicio. A pesar de que el lenguaje de la derogada Regla 4.3 (b) de Procedimiento Civil parecía ser uno taxativo, su jurisprudencia interpretativa atemperó sus consecuencias.

De esta manera, el Tribunal Supremo permitió que un litigante presentara una moción de prórroga para diligenciar los emplazamientos, aun fuera del término establecido, siempre que mediara *justa causa*.<sup>17</sup> La concesión de esta prórroga dependería

<sup>14</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 4.3 (c). (Énfasis suplido).

<sup>15</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 68.2.

<sup>16</sup> 32 LPRA Ap. III.

<sup>17</sup> *Banco Metropolitano v. Berríos*, 110 DPR 721, 724-725 (1981).

de la sana discreción del juzgador de primera instancia, que existieran hechos que justificaran tal concesión.<sup>18</sup>

Como adelantamos arriba, esta norma también se contempla en la actual Regla 68.2 de Procedimiento Civil que establece lo siguiente:

Cuando por estas reglas o por una notificación dada en virtud de sus disposiciones, o por una orden del tribunal se requiera o permita la realización de un acto en o dentro de un plazo especificado, el tribunal podrá, **por justa causa, en cualquier momento y en el ejercicio de su discreción:** (1) previa moción o notificación, o sin ellas, ordenar que se prorrogue o acorte el término si así se solicita antes de expirar el término originalmente prescrito o según prorrogado por orden anterior, o (2) **en virtud de moción presentada después de haber expirado el plazo especificado, permitir que el acto se realice si la omisión se debió a justa causa**, pero no podrá prorrogar o reducir el plazo para actuar bajo las disposiciones de las Reglas 43.1, 44.1, 47, 48.2, 48.4, 49.2 y 52.2 todas de este apéndice, salvo lo dispuesto en las mismas bajo las condiciones en ellas prescritas.<sup>19</sup>

En vista de que la Regla transcrita no excluye de su aplicación a la Regla 4 de Procedimiento Civil, estimamos que el nuevo término de ciento veinte días establecido en la Regla 4.3 (c) de Procedimiento Civil, puede extenderse al corroborarse la existencia de justa causa para ello, a pesar de su lenguaje taxativo.

Sobre este punto, el tratadista Cuevas Segarra expone que “[e]l promovente de una solicitud para prorrogar el término para diligenciar el emplazamiento viene obligado a justificar con referencia a hechos y circunstancias la razón o motivo para haber dejado transcurrir los términos de la Regla 4.3 (c) de Procedimiento Civil”.<sup>20</sup>

La Regla 68.2 de Procedimiento Civil, le brinda flexibilidad al Foro recurrido para prorrogar el término de ciento veinte días decretado en la Regla 4.3 (c) de Procedimiento Civil. Esta

<sup>18</sup> *Global v. Salaam*, 164 DPR 474, 481 (2005).

<sup>19</sup> Regla 68.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 68.2. (Énfasis suplido.)

<sup>20</sup> J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da. ed., Publicaciones JTS, 2011, T. I, pág. 315.



flexibilidad está supeditada a la existencia de causa justificada, la cual el Tribunal de Primera Instancia entendió está presente en este caso.

De otra parte, el Tribunal Supremo, al relacionar la anterior Regla 4.3 (b), ahora 4.3 (c), con la Regla 39.2 de las de Procedimiento Civil,<sup>21</sup> que regula las desestimaciones por inactividad o dejadez, expresó que ambas Reglas “son mecanismos que tiene a su discreción el tribunal para darle fin a un caso que ha sido desatendido por un litigante”.<sup>22</sup> Luego de destacar que para aquella época en ambas circunstancias se podía ordenar la desestimación de la demanda con perjuicio, el Tribunal Supremo enfatizó la necesidad de atemperar las mencionadas reglas a la política pública que favorece que los casos se ventilen en sus méritos. De igual forma, resaltó el interés y diligencia mostrados por el demandante en ese caso.<sup>23</sup>

Al igual que en aquel caso, este caso no presenta una situación extrema de desatención y abandono.<sup>24</sup> Es cierto que la solicitud para expedir nuevos emplazamientos, con la acreditación de justa causa, fue presentada expirado el término de ciento veinte días. Sin embargo, también es cierto que Tribunal de Primera Instancia tiene la facultad para prorrogar el término para diligenciar los emplazamientos cuando *ya ha vencido el término, siempre y cuando la parte solicitante haya demostrado justa causa para ello.*

En Foro primario entendió que la excusa presentada por el Consejo constituyó justa causa. No intervendremos con esa decisión. Desestimar un pleito, sin perjuicio, por entregar tarde el emplazamiento a dos de los cuatro codemandados va en contra de la clara política judicial de que los casos se ventilen en sus

---

<sup>21</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 39.2.

<sup>22</sup> *Sánchez Rodríguez v. Adm. De Corrección*, 177 DPR 714, 720-721 (2009).

<sup>23</sup> *Id.*

<sup>24</sup> *Mejías at al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 298 (2012).

méritos.<sup>25</sup> Especialmente cuando el Consejo demostró justa causa y no desentendió o abandonó el pleito.

Es por lo anterior que no erró el Foro primario al conceder la prórroga y permitir los emplazamiento.

#### C.

Por último, los recurrentes plantean, por primera vez en este recurso, que el emplazamiento de la Sra. Clara González es nulo pues no contiene la fecha de entrega personal. Sin embargo, no surge del expediente que levantara ante el Tribunal de Primera Instancia el asunto.

Sobre el particular, es norma de derecho apelativo firmemente establecida, que al revisar una determinación de un foro recurrido, no podemos considerar “teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo”.<sup>26</sup> Argumentos que pudieron haber sido presentados y que no fueron sometidos ante el Tribunal de Primera Instancia no podrán ser evaluados por los tribunales apelativos.<sup>27</sup> Por tal razón, no habremos de considerar el planteamiento hecho por los recurrentes.

Es por las razones que anteceden que no encontramos indicio alguno de arbitrariedad en el proceso decisional del Foro primario. Por el contrario, nos parece que el Tribunal de Primera Instancia aplicó de forma balanceada las normas pertinentes, a la totalidad de las circunstancias del caso ante su consideración, tal como surgen del expediente y del tracto procesal del caso.

#### IV.

Por los fundamentos anteriormente esbozados, *expedimos* el recurso solicitado, para *confirmar* la *Resolución* recurrida y

---

<sup>25</sup> S.L.G. *Sierra v. Rodríguez*, 163 DPR 738, 746 (2005); *Rivera et al. v. Superior Pkg., Inc. et al.*, 132 DPR 115, 124 (1992).

<sup>26</sup> *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 335 (2004).

<sup>27</sup> Véase: *Ortiz Torres v. K & A Developers, Inc.*, 136 DPR 192 (1994).

devolvemos el pleito al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones