

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL III

CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDominio
WASHINGTON 60,
REPRESENTADO POR
SU PRESIDENTE, JUAN
C. RODRÍGUEZ
HERNÁNDEZ

Recurrido

v.

CHARLES J.
GONZÁLEZ ET ALS

Peticionario

KLCE201502071

CERTIORARI
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

CIVIL NÚM.
K AC2014-0742
(503)

SOBRE:
SOLICITUD PARA
HACER CUMPLIR
CON
DISPOSICIONES DE
LA LEY DE
CONDominIOS

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Juez Colom García, el Juez Steidel Figueroa y la Juez Cortés González. El Juez Steidel Figueroa no interviene.¹

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de abril de 2016.

Comparecen Charles J. González, su esposa la señora Leticia Rodríguez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (los González-Rodríguez) y mediante la presentación de un recurso de *Certiorari*, solicitan la revisión y revocación de una determinación del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI). En la referida determinación, el TPI declaró *No Ha Lugar* la solicitud de desestimación presentada por los aquí peticionarios y ordenó la continuación de los procedimientos.

Examinado el recurso ante nuestra consideración, DENEGAMOS el auto presentado. Veamos.

¹ Mediante la Orden Administrativa TA-2016-002 el Panel III de la Región de San Juan está compuesto por el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Juez Colom García, el Juez Steidel Figueroa y la Juez Cortés González.

I

El Consejo de Titulares del Condominio Washington 60, representado por su presidente, el señor Juan C. Rodríguez Hernández, presentó una demanda contra los González-Rodríguez, sobre una solicitud para hacer cumplir con las disposiciones de la Ley de Condominios. En la demanda se alegó: que los demandados son titulares del apartamento 203, según el Registro de Titulares del Condominio; que la Junta de Directores del Condominio le envió un comunicado, en febrero de 2014, para que se removiera un portón que había sido instalado en el pasillo del piso 2, frente a su apartamento; que el pasillo del piso 2, es un área común, que sirve a los apartamentos 201, 202 y 203; y que en abril de 2014, el representante legal de la Junta de Directores le envió un requerimiento extrajudicial a los demandados, para que cumplieran con la Ley de Propiedad Horizontal y removieran el portón, que estaba localizado frente a la puerta de los apartamentos 202 y 203 del pasillo del piso 2.

La demanda sostuvo: que tal portón no se ha removido; que obstaculiza la entrada del apartamento 202; que impide el mantenimiento de esa área del pasillo; y que el portón se encuentra en violación del Reglamento y de los Códigos del Departamento de Bomberos. Solicitó al TPI que se ordenara a la parte demandada, los González-Rodríguez, a remover el portón instalado en el pasillo del piso 2 y le impusiera la cantidad de \$2,000 en honorarios de abogado.

Los González-Rodríguez presentaron una *Moción en Solicitud de Desestimación al amparo de la Regla 10 de Procedimiento Civil*. Alegaron que el TPI carecía de jurisdicción sobre la materia en este caso, porque el procedimiento adecuado para ventilar las controversias entre vecinos era la Ley Núm. 140

de 23 de julio de 1974, según enmendada. Además, señalaron que el señor Rodríguez Hernández, era vecino inmediato de los codemandados y titular de los otros apartamentos del segundo piso, 201 y 202; y que el señor Rodríguez Hernández fue quien entabló la acción a nombre del Consejo de Titulares, sin obtener la debida autorización para ello. Adujeron, que el caso era una pugna entre titulares, por lo que el Consejo de Titulares carecía de legitimación activa para presentar la acción. Además, arguyeron que la demanda dejaba de acumular una parte indispensable; esto es, al señor Rodríguez Hernández, su esposa y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ellos. Finalmente, la solicitud de desestimación concluye que en este caso la demanda dejaba de exponer una reclamación que justificara un remedio, por lo que procedía la desestimación del caso.

La parte demandante se opuso, planteó que el Art. 15 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, faculta al Consejo de Titulares a incoar una acción para hacer cumplir una disposición de la escritura matriz, puede incorporar una acción en daños y perjuicios e *injunction*. Además alegaron que conforme al artículo 38 D de la Ley Núm. 104, supra, según enmendada por la Ley Núm. 103-2003, se permite al Director o Junta de Directores entablar la acción.

El TPI emitió una Resolución en la que declaró *No Ha Lugar* la solicitud de desestimación presentada. Entendió que, conforme a las alegaciones de la demanda, este caso trata sobre una controversia relacionada con el uso indebido por parte del demandando de elementos comunes, generales y limitados del Condominio; que está sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, y no es una controversia entre vecinos, como se

alega en la solicitud de desestimación. Resolvió que en este caso existía jurisdicción sobre la materia; y que la Ley Núm. 140, *supra*, sobre los estados provisionales de derecho, provee un remedio de naturaleza temporera para controversias generales de vecinos, y este no era ese caso. Reconoció al Consejo de Titulares como el ente jurídico con legitimación activa para canalizar judicialmente el cumplimiento con las disposiciones relativas a los elementos comunes generales del Condominio.

Inconforme comparecen los González-Rodríguez, en recurso de *Certiorari*, y sostienen que erró el foro de instancia al:

[...] [N]o at[ender] ni discut[ir] en sus méritos la defensa de falta de acumulación de parte indispensable alegada por la Sociedad González-Rodríguez en su solicitud de desestimación.

[...] [N]o cumplir con los mandatos y exigencias de las Reglas 10.2 y 36.4 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V. Rs. 10.2, 36.4. al: (i) No hacer determinaciones sobre todos los hechos materiales sobre los cuales no hay controversia; (ii) NO fundamentar las conclusiones de la Resolución en determinaciones de hechos.

[...] [C]oncluir que el pasillo en cuestión es un elemento común general y no uno común limitado.

[...] [N]egar que en este caso el procedimiento adecuado para ventilar la controversia, entre vecinos, es el dispuesto en la ley Núm. 140 de 23 de julio de 1974, según enmendada.

[...] [D]eterminar que el Consejo de Titulares tiene legitimación activa o "standing" para presentar esta acción.

II

A. El *Certiorari*

El Tribunal Supremo ha señalado que el auto de *certiorari* constituye "un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior". IG Builders et al. v. BBVAPR, 185 DPR 307, 337-338 (2012); Pueblo v. Díaz de León, 176 DPR 913, 917 (2009); García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005). La

expedición o no del recurso descansa en la sana discreción del foro apelativo. García v. Padró, *supra*, pág. 334. Por discreción se entiende el “tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción”. García v. Asociación, 165 DPR 311, 321 (2005). No obstante, “el adecuado ejercicio de la discreción está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. *Ibíd.*

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso de *certiorari*, nuestros oficios se encuentran enmarcados en el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, que en la Regla 40 señala los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. La referida regla dispone lo siguiente:

- 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.

Es sabido que “[l]a característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos”. IG Builders et

al. v. BBVAPR, *supra*, pág. 338. De ahí que, el Tribunal Supremo ha dispuesto que:

[D]e 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.

(Énfasis suplido). Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co., 132 DPR 170, 181 (1992); Lluch v. España Service Sta., 117 DPR 729, 745 (1986).

B. Ley de Condominios

La Ley de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, fue enmendada por la Ley Núm. 103 - de 2003, conocida como la Ley de Condominios, 31 L.P.R.A. sec. 1291 *et seq.* Esta ley se promulgó con el propósito de fortalecer el Régimen de Propiedad Horizontal y adecuarlo a la realidad social del país. Consejo de Titulares v. Williams Hospitality, 168 DPR 101 (2006). Asimismo el fin de la Ley de Condominios es "mejorar y fortalecer aun más el régimen existente, como sistema revestido de interés público por la función social que desempeña en nuestro desarrollo urbano." Exposición de Motivos, Ley Núm. 103 - de 2003. Esta ley estableció los mecanismos para tramitar los inevitables conflictos que surgen al residir en una estructura con elementos comunes con diversos titulares. DACo v. Junta Cond. Sandy Hills, 169 DPR 586 (2006); Amill Bracer v. Junta de Directores Condominio Pumarada, 156 DPR 495 (2002); Srio. D.A.C.O. v. J. Condominos C. Martí, 121 DPR 807 (1988). Como parte del esquema legislativo, la propia ley proveyó los organismos que componen el gobierno interno del régimen, identificándolos como la Junta de Directores,

incluyendo su Presidente, y el Consejo de Titulares. *Id.*; DACo v. Junta Cond. Sandy Hills, *supra*.

El Consejo de Titulares está compuesto por la totalidad de los titulares del condominio. Es el organismo rector y deliberativo que goza de personalidad jurídica y es por medio de su existencia que se hace viable la administración de las áreas comunes del inmueble por todos los titulares. Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez, 186 DPR 311 (2012); D.A.Co. v. Junta Cond. Sandy Hills, *supra*.

En cuanto al Consejo de Titulares, la Ley de Condominios, *supra*, en su Art. 38, 31 L.P.R.A. Sec. 1293b dispone, lo siguiente:

El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Estará integrado por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio.
[...].

El Consejo de Titulares tiene autoridad para intervenir y tomar decisiones sobre aquellos asuntos de interés general para la comunidad, así como tomar las medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común. Art. 38 de la ley Núm. 104, según enmendada., 31 LPRA 1293b. La Junta de Directores del Consejo de Titulares tiene entre sus deberes y facultades "el atender todo lo relacionado con el buen gobierno, la 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". Art 38 D de la Ley Núm. 104, según enmendada, 31 LPRA 1293b-4. Así como

de cumplir y hacer cumplir las disposiciones de este capítulo, reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares. *Id.*

En lo correspondiente a las facultades del Presidente del Consejo de Titulares, el Artículo 38-E dispone lo siguiente:

El Presidente representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten y presidirá las reuniones del Consejo. Comparecerá a nombre del condominio para otorgar las escrituras y demás documentos en los que el Consejo de Titulares sea parte.

Cuando se trate de acciones para hacer cumplir ésta o cualquier otra ley aplicable, el Reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares, o cuando el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, en representación de éste, deba comparecer en pleito como demandado o querellado, el Presidente podrá comparecer a nombre de dichos órganos y presentar las acciones y defensas que estime procedentes, seleccionando la representación legal que estime conveniente, previa consulta a la Junta. De las acciones tomadas, deberá notificar a los titulares a la brevedad posible, convocando al Consejo para adoptar los acuerdos que se estimen convenientes.

Toda transacción judicial o extrajudicial que exceda de cinco mil dólares (\$5,000) deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. En los condominios comerciales o profesionales, el Reglamento podrá fijar otra suma.

En todo caso, se presumirá que el Presidente del condominio cuenta con la autorización del Consejo de Titulares para comparecer a nombre de éste en los foros pertinentes.

31 LPRA 1293b-4A.

En resumen, de las disposiciones antes citadas de la Ley de Condominios, sobre las facultades del Consejo de Titulares se desprende que éste tiene como objetivo velar por el bienestar común. Procedería entonces, cualquier acción procedente del Consejo de Titulares, encaminada a lograr el cumplimiento de las facultades de este. Véase: M. J. Godreau, *Personalidad jurídica, legitimación activa y propiedad horizontal: Capacidad legal de la Junta de Directores y del presidente para llevar acciones a nombre del condominio*, 64 Rev. Jur. U.P.R. 481, 486 (1995).

C. Desestimación

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 10.2, permite que la parte demandada solicite la desestimación de una demanda en su contra por:

- (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio [y,] (6) [por] dejar de acumular una parte indispensable.

Esto le permite al demandado solicitar que se desestime la reclamación en su contra cuando de las alegaciones es evidente que alguna de las defensas afirmativas prosperará. Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp., 184 DPR 689, 701 (2012).

Al evaluar una moción de desestimación bajo el inciso 5 de esta regla, el Tribunal debe tomar "como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda, que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas". Colón v. Lotería de Puerto Rico, 167 DPR 625, 649 (2006); Roldán Rosario v. Lutrón, S.M., Inc., 151 DPR 883, 890 (2000). En este ejercicio, las alegaciones hechas en la demanda hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente y de la manera más favorable para la parte demandante. Sánchez v. Autoridad de los Puertos, 153 DPR 559, 570 (2001).

Así nuestro Tribunal Supremo ha puntualizado, que en estos casos que se pide la desestimación de una demanda:

[E]l que formula la moción hace el siguiente planteamiento: '[y]o acepto para los propósitos de mi moción de desestimación que todo lo que se dicte en esta demanda es cierto, pero aun así, no aduce una reclamación que justifique la concesión de un remedio'. Es decir, a los efectos de considerar esta moción no se ponen en duda los hechos aseverados porque se ataca por un vicio intrínseco de la demanda o del proceso seguido.

Roldán Rosario v. Lutrón, S.M., Inc., *supra*, págs. 890, citando a R. Hernández Colón, Manual de Derecho Procesal Civil, Hato Rey, Ed. Equity, 1969, pág. 212.

Es por esto que un **Tribunal únicamente procederá a desestimar la demanda si la parte demandada demuestra que el demandante no tiene derecho a la concesión de remedio alguno, irrespectivamente de los hechos que pueda probar en apoyo a su reclamación.** (Énfasis suplido). Autoridad de Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp., 174 DPR 409, 429 (2008); Dorante v. Wrangler de P.R., 145 DPR 408, 414 (1998).

Respecto a las alegaciones, las Reglas de Procedimiento Civil disponen que “[u]na alegación que exponga una solicitud de remedio contendrá: (1) una relación sucinta y sencilla de los hechos demostrativos de que la parte peticionaria tiene derecho a un remedio, y (2) una solicitud del remedio a que crea tener derechos”. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 6.1. Citando a Hernández Colón, el Tribunal Supremo ha señalado que:

nuestro ordenamiento procesal le brinda gran flexibilidad a las partes para que planteen sus reclamaciones ante el foro judicial. **Las alegaciones tienen como objetivo meramente informar a la parte contraria, en anchas pinceladas, las reclamaciones lanzadas en su contra de tal forma que pueda comparecer a defenderse si lo desea.**

(Citas omitidas; énfasis suplido). León v. Rest. El Tropical, 154 DPR 249, 262 (2001).

III

En el presente caso no se ha demostrado que el foro de instancia, al denegar la solicitud de desestimación por la Regla 10 de Procedimiento Civil, haya abusado de su discreción. Sus actuaciones no demuestran parcialidad y tampoco se ha

equivocado en la aplicación de alguna norma procesal o de derecho, que amerite nuestra intervención, en estos momentos.

En su moción, los aquí peticionarios solicitan la desestimación del caso, al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, y alegan -para fundamentar tal solicitud- que este es un pleito entre vecinos, por lo cual debe resolverse la controversia al amparo de la Ley Núm. 140, *supra*, y falta una parte indispensable; que el Presidente del Consejo de Titulares no puede representar a este cuerpo; y que de las alegaciones de la demanda no se aduce la concesión de un remedio.

Conforme a las alegaciones de la demanda, este caso trata de un alegado uso indebido del pasillo, al instalar un portón en un área común, que obstruye el acceso a los apartamentos del piso y obstaculiza el mantenimiento del área común. A tono con tales alegaciones, el Consejo de Titulares, representado por su presidente, solicita al TPI que ordene a la parte demandada y aquí peticionaria a remover el portón.

De una interpretación liberal, conjunta y favorable de las alegaciones realizadas en la demanda, surge la concesión de un remedio; y la legitimación del Consejo de Titulares para entablar la demanda, a través de su presidente, de proteger un espacio de uso común.

Conforme a la doctrina legal y jurídica de Puerto Rico, en el ámbito de Propiedad Horizontal, el Consejo de Titulares puede comparecer al Tribunal y hacer cumplir con las disposiciones de la ley siempre que se encuentre dentro de sus facultades. Entre dichas facultades está el velar por el funcionamiento del régimen, en especial, lo relativo a las cosas y a los elementos de uso común. Además, la propia ley le concede al Presidente del

Consejo de Titulares, la facultad de comparecer al Tribunal, en representación de este, en los asuntos que le afecten. En la medida que la reclamación -como la presente- esté encaminada a reclamar un remedio para la protección de un elemento de uso común, como sostienen las alegaciones de la demanda, el Consejo de Titulares puede presentar la demanda y no sería necesaria la inclusión, en la presente acción, del señor Rodríguez Hernández en su capacidad de vecino.

Ante la solicitud de desestimar la acción presentada, por razón de que la reclamación no expone la concesión de un remedio; y el señalamiento de que el TPI no tiene jurisdicción sobre la materia para atender este asunto, basta señalar que, conforme a las alegaciones de la demanda, se desprende la existencia de una controversia que puede ser atendida por el TPI. Al igual que puede, el presidente del Consejo de Titulares, representar a este cuerpo en el foro judicial, ello a tono con las disposiciones de la Ley de Condominios. Todo ello, conforme a lo que entendió el TPI en este caso. Actuó correctamente el foro de instancia al denegar la desestimación al amparo de la Regla 10.2, *supra*, presentada.

IV

Por lo antes expuesto, DENEGAMOS el auto de *Certiorari* presentado.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones