

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE GUAYAMA, FAJARDO Y HUMACAO

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO THE
OCEAN CLUB AT SEVEN
SEAS

Demandante-Apelante

Vs.

LUIS E. ORTIZ RIVERA Y
EVA MARRERO PAGÁN, POR
SÍ Y EN REPRESENTACIÓN
DE LA SOCIEDAD DE
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS

Demandados-Apelados

KLAN201700480

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Fajardo

Caso Núm.:
NACI2015-01083
(301)

Sobre: Cobro
de Dinero,
Regla 60

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí,
la Juez Lebrón Nieves y la Juez Méndez Miró

Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2017.

El Consejo de Titulares del *Condominio The Ocean Club at Seven Seas* (Consejo) solicita que este Tribunal revoque la *Sentencia* que emitió el TPI, Sala de Fajardo (TPI)¹. En esta, el TPI declaró no ha lugar la *Demanda* por cobro de dinero que instó el Consejo.

Como consecuencia, el TPI ordenó al Consejo eliminar a Luis E. Ortiz Rivera y Eva Marrero Pagán (el matrimonio) cualquier deuda que se reflejara en sus sistemas de contabilidad por concepto de intereses y penalidades por mantenimiento y derrama del estacionamiento de bote Núm. 40. El TPI requirió, además, que el Consejo pague \$2,000.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado. Se confirma.

¹ El TPI la notificó el 10 de enero de 2017.

I. Tracto Procesal

MSJ Las Croabas Properties, Inc. (Desarrollador) fue el desarrollador del Condominio *The Ocean Club at Seven Seas* (Condominio). El 5 de agosto de 2009, el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), mediante *Resolución*, ordenó al Desarrollador, quien para ese entonces fungía como administrador interino del Condominio, que entregara al matrimonio un espacio de estacionamiento de bote, según fue acordado en el contrato de compraventa. El DACO instruyó, además, a que el Desarrollador enmendara la escritura de compraventa del apartamento y la presentara ante el Registro de la Propiedad.

Posteriormente, luego de la radicación de quiebra del Desarrollador y administrador interino, un síndico del Tribunal de Quiebras efectuó la transferencia de la administración del Condominio. Durante la transferencia, el síndico se limitó a entregar un listado de los inquilinos del Condominio. De la transcripción de la Vista en su Fondo, la cual se celebró el 13 de abril de 2016, surge que dicho listado no incluía al matrimonio como titulares de estacionamiento de bote alguno. En julio de 2012, el Consejo asumió la administración del Condominio y el cobro de las cuotas.

En agosto de 2015, *Preferred Home Services*, que gestiona el cobro de la cuota del Condominio, facturó al matrimonio --por primera vez-- por concepto del mantenimiento del estacionamiento de bote. Facturó, además, por la derrama de pintura. El periodo facturado cubrió desde julio de 2012 hasta agosto de 2015.

El 23 de octubre de 2015, el matrimonio se comunicó con el Consejo mediante una carta. Disputó los cargos por concepto de intereses, recargos o penalidades sobre el mantenimiento y la derrama. Adicionalmente, ofreció transigir la deuda, mediante el pago correspondiente al mantenimiento del estacionamiento de bote y la derrama de pintura (\$2,302.88). El Consejo no contestó la carta.

El 6 de noviembre de 2015, el Consejo presentó ante el TPI una *Demanda* por Cobro de Dinero en contra del matrimonio. Alegó que se le adeudan \$3,341.18, según se desglosa:

- o \$2,069.48 por concepto de la cuota de mantenimiento del estacionamiento de bote #40;
- o \$584.94 por concepto de intereses y penalidades de la cuota;
- o \$233.40 por concepto de derrama de pintura;
- o \$115.00 por concepto de estudio de título;
y
- o \$329.41 en concepto de seguro comunal.

Indicó que el matrimonio es responsable de pagar la cantidad de \$54.46 mensuales por el mantenimiento de su unidad de estacionamiento de bote número 40. Indican que el matrimonio incumplió con su responsabilidad de emitir el pago desde julio de 2012.

El matrimonio no presentó una contestación a la *Demanda*. El 25 de noviembre de 2015, luego de que el Consejo demandó al matrimonio, este pagó a *Preferred Home Services* la cantidad de \$2,302.88 por concepto de la cuota de mantenimiento del estacionamiento de bote y la derrama de pintura. El Consejo mantuvo la *Demanda* en cobro de dinero por los intereses y las penalidades sobre la cuota de mantenimiento del estacionamiento y la derrama.

El 13 de enero de 2016, se efectuó una vista. Las partes notificaron la presentación de cierta oferta del matrimonio para transigir la deuda y solicitaron posponer la vista. El TPI accedió y la pautó para el 13 de abril de 2016. Durante la vista, las partes anunciaron que no se logró transigir la reclamación, declararon estar preparados y el TPI la vio en su fondo. En esta, entre otras, se presentó una tabla con los cálculos realizados y la cuantía de la deuda que se alegó. Durante la vista, testificó la administradora del Condominio, la Sra. Jay Morales Rosado (administradora). Nótese que la administradora también había sido parte del Comité de Transición durante el cambio de administración del Condominio.

Adicionalmente, se llevó a conocimiento del TPI el pago del principal de la deuda por parte del matrimonio, posterior a la presentación de la *Demanda*. Se alertó, además, que desde que se estableció el Consejo en julio de 2012, estos nunca habían fallado en pagar la cuota de mantenimiento de \$333.41 que el Consejo les cobra el primero de cada mes.

El 29 de julio de 2016, el TPI emitió una *Sentencia*. Declaró no ha lugar la *Demanda* que instó el Consejo. Ordenó al Consejo: 1) eliminar cualquier deuda que reflejaran los sistemas de contabilidad por concepto de intereses y penalidades por el mantenimiento del estacionamiento de bote número 40 y la derrama; y 2) pagar \$2,000.00 a favor del matrimonio por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

El 25 de enero de 2017, el Consejo presentó una *Moción Solicitando Reconsideración*. El 24 de febrero de 2017, el TPI la declaró no ha lugar.

Inconforme, el 19 de septiembre de 2016, el Consejo presentó un *Recurso de Apelación* ante este Tribunal. Debido a que el TPI no había notificado la *Sentencia* al abogado del Consejo, un panel hermano emitió una *Sentencia* el 29 de septiembre de 2016. Desestimó el recurso por prematuro.

El 10 de enero de 2017, se notificó la *Sentencia* correctamente. El 25 de enero de 2017, el Consejo presentó una *Moción Solicitando Reconsideración*. El 24 de febrero de 2017, notificada el 6 de marzo de 2017, el TPI la declaró no ha lugar.

Aún inconforme, el 5 de abril de 2017, el Consejo presentó un *Recurso de Apelación*. Formuló los señalamientos de error siguientes:

PRIMER ERROR: Erró el Honorable TPI al desestimar la demanda.

SEGUNDO ERROR: Erró el Honorable TPI al establecer hechos que no se sustentan con la prueba presentada.

TERCER ERROR: Erró el Honorable TPI al determinar que es no responsabilidad del Titular adquirente de una unidad sometida al Régimen de Propiedad Horizontal el notificar haber adquirido tal unidad.

CUARTO ERROR: Erró el Honorable TPI al declarar temerari[o] a[l] [Consejo].

QUINTO ERROR: Erró el Honorable TPI al imponer a[l] [Consejo] la cantidad de \$2,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

El 25 de mayo de 2017, el matrimonio presentó una *Oposición Al Recurso de Apelación*. Indicó que, contrario a lo que argumentó el Consejo:

1. El TPI no desestimó la demanda de cobro, sino que la adjudicó en los méritos mediante *Sentencia*.
2. El TPI basó su *Sentencia* y determinaciones de hecho en la totalidad de la prueba que presentaron las partes.
3. El TPI nunca determinó que los demandados [el matrimonio] no eran responsables de notificar su adquisición del condominio (sic.) y el

estacionamiento de bote, sino que dicha obligación si se realizó.

4. El TPI determinó correctamente que el Consejo [...] actuó de manera temeraria al insistir en un pleito a sabiendas que su acreencia había sido satisfecha.
5. El TPI impuso correctamente al Consejo [...] el pago por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

Este Tribunal examinó las comparecencias, así como la evidencia que se presentó ante el TPI. Además, estudió, minuciosamente, la transcripción de la vista del 13 de abril de 2016 y se resuelve según sigue.

II. Marco Legal

A. Apreciación de la Prueba

Como norma general los foros apelativos no deben intervenir con las determinaciones de hechos que hace un TPI, ni tampoco sustituir su criterio por el del juzgador. *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 DPR 431, 448 (2012). La razón jurídica tras esta normativa es ser deferente a un proceso que ha ocurrido, principalmente, ante los ojos del juzgador de instancia. Es ese juzgador quien observa y percibe el comportamiento de los testigos al momento de declarar y, basándose en ello, adjudica la credibilidad que le merecen sus testimonios. *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, 177 DPR 345, 357 (2009).

A tenor, se le concede respeto a la adjudicación de credibilidad que realiza el juzgador primario de los hechos, dado que el foro apelativo cuenta solamente con récords mudos e inexpressivos. *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001). Por tal razón, las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas. Regla 42.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R

42.2.

De ordinario, el pronunciamiento del TPI será sostenido en toda su extensión por el tribunal apelativo en ausencia de prejuicio, parcialidad, error manifiesto o abuso de discreción. *Trans Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689 (2012). Es decir, se podrá intervenir con la apreciación de la prueba cuando de un examen detenido de la misma, el foro revisor se convenza de que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o que fundamentó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables. *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972).

Asimismo, aunque la apreciación del juzgador de los hechos es respetable y merece deferencia, no es absoluta, y una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de este foro apelativo. *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26,36 (1996). Así, por ejemplo, lo que constituye pasión, prejuicio o parcialidad se determinará caso a caso de acuerdo con las circunstancias particulares. Si la conducta del juzgador de instancia demuestra que su valoración de la prueba y sus determinaciones de hechos fueron producto de valores, creencias, opiniones y concepciones personales ajenas al derecho, ello supone que no adjudicó la controversia con la imparcialidad, la objetividad y el desinterés que garantizan un proceso justo. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 777 (2013).

Por otra parte, si de un análisis integral de la prueba surge que las conclusiones del tribunal primario están en conflicto con el balance más racional,

justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida, éste ha cometido un error manifiesto. *Íd.*, pág. 36. A saber, en los casos donde un análisis integral de la prueba cause insatisfacción o intranquilidad de conciencia, tal que conmueva el sentido básico de justicia, procede la intervención con la apreciación y la adjudicación de credibilidad en relación con la prueba testifical. *Pueblo v. Cabán Torres*, 117 DPR 645, 648 (1986). Las determinaciones de hecho no deben ser rechazadas de forma arbitraria, ni sustituidas por el criterio del foro apelativo, salvo que éstas carezcan de fundamento suficiente a la luz de la prueba presentada. Se podrán dejar sin efecto las determinaciones de hecho basadas en testimonio oral, cuando las mismas sean claramente erróneas. *Méndez v. Morales*, *supra*. pág.36.

B. Forma de Establecer los Errores

Todo abogado tiene la obligación y el deber de cumplir a cabalidad y con rigurosidad con los requisitos dispuestos en las leyes y en los reglamentos respecto el perfeccionamiento de los recursos apelativos presentados. *Arriaga v. F.S.E.*, 145 DPR 122 (1998); *Matos v. Metropolitan Marble Corp.*, 104 DPR 122 (1975). Los abogados deben "demostrar celo, cuidado y diligencia en la tramitación de todos los asuntos judiciales". *Pellot v. Avon*, 160 DPR 125 (2003). No puede quedar al arbitrio de los abogados decidir qué disposiciones reglamentarias deben acatarse y cuáles no. *Matos v. Metropolitan Marble Corp.*, *supra*, pág. 125. Las partes, o el foro apelativo, no pueden "soslayar injustificadamente el cumplimiento del reglamento del Tribunal de Apelaciones". *Arriaga v. F.S.E.*, *supra*, pág. 130. (Énfasis nuestro).

El Tribunal Supremo ha expresado la exigencia de que la apelación que se presente contenga una discusión de los errores que se le imputan al foro primario, pues no se habrá de admitir alegato o memorando de autoridades con posterioridad a la presentación del escrito de apelación. Hace claro también que el señalamiento de error omitido o no discutido se tendrá por no puesto, por lo que no se considerará por el foro apelativo intermedio. *Morán v. Manti*, 165 DPR 356, 365 (2005).

La Regla 16 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, recoge este mismo principio. Dicha regla describe el contenido del escrito de apelación en casos civiles. El inciso (C), específicamente, establece el contenido del cuerpo de la apelación. La misma en sus incisos (e) y (f), exige que el escrito presentado contenga:

- (e) Un señalamiento breve y conciso de los errores que a juicio de la parte apelante cometió el TPI.
- (f) Una discusión de los errores señalados, incluyendo las disposiciones de ley y la jurisprudencia aplicable.

La apelación en nuestro sistema no es automática; presupone una notificación, un diligenciamiento y su perfeccionamiento. Se presume, además, que nuestros tribunales actúan con corrección, por lo que compete al apelante la obligación de demostrar lo contrario. *Pérez Aldarondo v. Tribunal Superior*, 102 DPR 1 (1974). El apelante tiene, por lo tanto, la obligación de perfeccionar su recurso según lo exige la ley y el Reglamento de este Tribunal, para así colocarnos en posición de poder revisar al tribunal de instancia. *Moran v. Manti, supra*.

C. Ley de Condominios

De una parte, el Art. 38 de la Ley de Condominios, 31 LPRA 1293b, establece que:

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 tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros responderán los titulares de forma subsidiaria y sólo con su apartamento.

El Consejo de Titulares no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad. (Énfasis nuestro).

De otra parte, el Art. 15-A de la Ley de Condominios expresa:

Todo titular debe comunicar al Director o Junta de Directores dentro de los treinta días siguientes a la fecha de adquisición de su apartamento, su nombre, apellido, datos generales y dirección, la fecha y demás particulares de la adquisición de su apartamento, presentando los documentos fehacientes que acrediten dicho extremo, además de registrar su firma en el Libro de Titulares. (Énfasis nuestro).

En caso de venta, cesión o arrendamiento del apartamento el titular deberá ponerlo en conocimiento del Director o la Junta de Directores, con expresión del nombre, apellidos, datos generales y dirección del adquirente o del arrendatario en su caso. Además, deberá exigir al adquirente o al arrendatario la expresión de que conoce y observará plenamente los preceptos de este capítulo, el reglamento y demás bases del régimen de la propiedad horizontal, en la escritura en que conste la transferencia o en el contrato de arrendamiento en su caso.

El titular arrendador seguirá siendo el responsable exclusivo de las contribuciones para los gastos comunes y además responderá del cumplimiento de este capítulo y del reglamento por parte del arrendatario.

Finalmente, el Art. 36-A de la misma Ley menciona:

El titular o los titulares que sometan el inmueble al régimen de propiedad horizontal, asumirán la administración inicial del

inmueble, con todos los poderes y deberes que este capítulo confiere e impone, y los que el Reglamento confiera e imponga al Director o a la Junta de Directores, al Presidente y al Secretario. (Énfasis nuestro).

[...]

D. Temeridad

Como se sabe, la concesión de costas en un pleito es una materia que gobierna la Regla 44 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44. El inciso (d) de dicha Regla dispone que, en caso de que cualquier parte o su abogado haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda corresponde a la conducta.

Aunque la parte victoriosa en un pleito tiene el derecho a cobrar costas, la concesión de las mismas no es automática, pues no procede concederlas sin que dicha parte haya presentado un memorando de costas, detallando los gastos en los cuales incurrió dentro del término de diez días provisto por ley. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance*, 185 DPR 880 (2012).

No todos los gastos de litigio son recobrables. *Andino Nieves v. A.A.A.*, 123 DPR 712, 716 (1989). “[L]as costas procesales no cubren la totalidad de los gastos que ocasiona el proceso; ya que no son sinónimos de los gastos del litigio y tienen una interpretación restrictiva que se justifica tradicionalmente en el interés de garantizar el mayor acceso a los litigantes de manera económica”. J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, 2^{da} ed., San Juan, Pubs. JTS, 2011, T. IV, pág. 1266.

De otra parte, la facultad de imponer honorarios en casos en los que intervenga temeridad o frivolidad,

surge de la propia Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*. En *Fernández v. San Juan Cement Co. Inc.*, 118 DPR 713, 718 (1987), nuestra más Alta Curia citó la siguiente definición del entonces Juez de este Tribunal, Lcdo.

Hiram Sánchez Martínez:

La temeridad es una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y administración de la justicia. También sujeta al litigante inocente a la ordalía del proceso judicial y lo expone a gastos innecesarios y a la contratación de servicios profesionales, incluyendo abogados, con el gravamen a veces exorbitante para su peculio. H. Sánchez, *Rebelde sin Costas*, 4(2) Boletín Judicial 14 (1982).

Se entiende que un litigante actúa con temeridad cuando "por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito". *Andamios de P.R. v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 520 (2010); *S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg*, 173 DPR 843, 866 (2008).

La evaluación de si ha mediado o no temeridad recae sobre la sana discreción del tribunal sentenciador y solo se intervendrá con ella en casos en que ese foro haya abusado de tal facultad. *S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg*, 173 DPR 843, 866 (2008). Los tribunales apelativos no deben intervenir con el ejercicio de esa discreción, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción; que el foro recurrido actuó con prejuicio o parcialidad; que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, o cuando la cuantía impuesta sea excesiva. *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486, 511 (2005). Sin embargo, una vez fijada la existencia de temeridad,

la imposición del pago de honorarios de abogado es mandatoria.

III. Discusión

El Consejo mantiene que el TPI se equivocó al: 1) desestimar el caso; 2) establecer hechos que no se sustentan con la prueba; 3) determinar que el adquirente de una unidad no tiene la responsabilidad de notificar al Consejo cuando la adquiere; y 4) declarar al Consejo temerario e imponerle \$2,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

En cuanto al primer error (cuestionamiento respecto a supuesta desestimación del caso), el Consejo no tiene razón. Como cuestión de hecho, no lo discutió ni lo fundamentó en incumplimiento craso con la normativa en cuanto a cómo establecer los errores. De hecho, este Tribunal desconoce de dónde proviene esta alegación, ya que del expediente surge, de forma clara, que se efectuó una vista en su fondo previo a que el TPI alcanzara determinación alguna o adjudicara la controversia. Durante la vista, las partes tuvieron la oportunidad de presentar prueba testifical y documental. Incluso, el propio Consejo identificó a la administradora como testigo. Esta declaró ampliamente. No existe base para alegar la comisión de este error. Se concluye que el TPI no cometió el primer error.

En cuanto al segundo error, el Consejo objetó que el TPI emitiera las siguientes determinaciones de hechos: a) que el Comité de Transición no solicitó al Desarrollador, ni al Síndico asignado por el Tribunal de Quiebras, los documentos que acreditaran la titularidad de los inquilinos; b) que la administradora había discutido con *Preferred Home Services* que estos debían

cobrar la deuda en su totalidad, y no aceptar pagos parciales; y c) que el 25 de noviembre, *Preferred Home Services* aceptó la cantidad de \$2,302.88 como pago de la deuda reclamada.

Como ya se expuso, los tribunales apelativos no debemos intervenir con las determinaciones de hechos, ni con la adjudicación de credibilidad del TPI. Esto solo procede cuando este último haya incurrido en error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad. Luego de estudiar la transcripción de la vista en su fondo, este Tribunal concluye --al igual que el TPI-- que la administradora no solicitó, efectivamente, los documentos que acreditaran la titularidad de los inquilinos del condominio. En particular, cuando en la misma vista se expresó la exigencia del Art. 36 (e) de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293-1, que establece que el Comité de Transición es responsable de obtener toda la información y la documentación pertinente a la gestión administrativa interina. Si bien es cierto que la administradora mencionó que solicitó algún documento que acreditara la titularidad del estacionamiento en controversia, el TPI no le creyó.

Adicionalmente, en los autos del caso obra prueba testifical que sustenta que la administradora, luego de recibir la oferta de transacción, se comunicó con *Preferred Home Services* y le instruyó a que no aceptaran pagos parciales.² De igual forma, en el expediente obra prueba testifical que establece que el 25 de noviembre el matrimonio realizó un pago de \$2,302.88 para atender la deuda que reclamó el Consejo.³ No se encuentra

² Transcripción de la vista del 13 de abril de 2016, pág. 59, líneas 21-25 y pág. 60, línea 1.

³ Transcripción de la vista del 13 de abril de 2016, págs. 58-59.

fundamento para dejar sin efecto las determinaciones de hechos basadas en el testimonio verbal de la administradora y la prueba que el TPI tuvo ante sí. El segundo error no se cometió.

El Consejo establece que el TPI se equivocó al concluir que el titular adquirente de una unidad sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, no es responsable de notificar la adquisición de tal unidad. El Consejo, específicamente, mantuvo que el matrimonio nunca notificó la titularidad del estacionamiento al Consejo o a la Junta de Directores. Esto, según el Consejo, violó el Art. 15-A de la Ley de Condominios, *supra*. Este Tribunal discrepa.

Primero, el TPI no hizo tal determinación. Incluso, no surge de su *Sentencia* que haya efectuado interpretación alguna al respecto. Segundo, el Art. 15-A, *supra*, obliga a todo titular a presentar los documentos fehacientes que acrediten la adquisición. Para ello, concede un término de 30 días, contados a partir de la misma. De los hechos surge que el matrimonio no supo lo relativo al estacionamiento de bote hasta que el DACO, mediante *Resolución* de 5 de agosto de 2009, ordenó al Desarrollador entregarle el estacionamiento. Debido a que el Consejo y la Junta de Directores se establecieron en julio de 2012, no podían alegar que el matrimonio incumplió con sus obligaciones por hechos que ocurrieron antes de su propia constitución.

De igual forma, el Art. 18 de la Ley de Condominios, *supra*, establece que el Consejo tendrá personalidad jurídica propia. Cualquier incumplimiento del matrimonio con el Desarrollador o con el administrador interino allá para cuando adquirió dicho estacionamiento, no

representa un incumplimiento automático con el Consejo. Se reitera, este se estableció años después. El tercer error no se cometió.

Para fines de la discusión, este Tribunal determina resolver los errores 4 y 5, conjuntamente. El Consejo plantea como error que el TPI lo declaró temerario e impuso el pago de \$2,000.00 por concepto de honorarios de abogados. El trámite procesal en este caso y los hechos que el TPI tuvo al determinar al respecto establecen que:

- 1) el Comité de Transición no requirió al administrador interino que acreditara la titularidad de los inquilinos. Si lo hizo, no demostró que realizara acto alguno para su cumplimiento efectivo. De haberse obtenido dicha información, como lo obliga la ley, el Consejo hubiera conocido la titularidad del estacionamiento de bote;
- 2) al Consejo percatarse de la titularidad del estacionamiento, emitió una factura en la que incluyó cuantías por concepto de penalidades e intereses. Ello, a pesar de que el matrimonio había cumplido, en todo momento, con el pago de las cuotas, según facturadas por *Preferred Home Services*;
- 3) luego de notificar la deuda, el matrimonio actuó diligente y oportunamente para dilucidar la misma y evitar un pleito judicial;
- 4) el matrimonio emitió una oferta de pago de la deuda y el Consejo, sin considerar o responder la misma, presentó una demanda de cobro de dinero ante el TPI; y
- 5) luego de que el Consejo cobró la deuda, continuó con el pleito para cobrar ciertas penalidades e intereses calculados desde julio de 2012. Esto, a pesar de que es un hecho que fueron facturadas, por primera vez, en agosto de 2015.

Este Tribunal no pudo identificar actuación que demuestre que el TPI abusó de su facultad o de su discreción. Tampoco identificó alguna actuación que demuestre perjuicio o parcialidad en la imposición de honorarios por temeridad. La enumeración que antecede es

emblemática de la mala fe del Consejo al tramitar el recobro de una deuda, cuya procedencia era como mínimo, objetable y como máximo, absolutamente improcedente. A fin de cuentas, el Consejo mantuvo al matrimonio en un pleito judicial por \$708.89. No se cometieron los errores 4 y 5.

IV.

Por todo lo expuesto, se confirma al TPI.

Notifíquese.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones