

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
PANEL II

MARITERE
HERNÁNDEZ,
ALEJANDRO BELLVER,
Y LA SOCIEDAD LEGAL
DE GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Peticionarios

v.

ASOCIACIÓN DE
TITULARES DEL
CONDominio
QUANTUM
METROCENTER, INC. Y
OTROS

Recurridos

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia
Sala de San Juan

Civil Núm.
SJ2017CV00209
(907)

SOBRE:
INJUNCTION
PRELIMINAR Y
PERMANENTE Y
OTROS

KLCE201701121

Panel integrado por su presidente el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Bonilla Ortiz

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de agosto de 2017.

Comparecen Maritere Hernández Almodóvar, Alejandro Bellver y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, en adelante, peticionarios, y solicitan la revisión de una Resolución de 6 de junio de 2017, emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI). Mediante esta Resolución el TPI desestimó motu proprio, por académico, el *Injunction* Preliminar solicitado.¹

Evaluados los argumentos de las partes y considerados los voluminosos apéndices de documentos complementarios a estos,

¹ Mediante Resolución de 21 de junio de 2017, atendimos una Moción en Auxilio de Jurisdicción de la parte peticionaria, y ordenamos la paralización de los efectos de la Resolución de 6 de junio de 2017, particularmente el calendario de deposiciones pautado.

se EXPIDE la petición de Certiorari solicitado y se CONFIRMA la Resolución y Orden recurrida. Exponemos.

I

Mediante demanda presentada el 27 de abril de 2017, sobre *Injunction* Preliminar y Permanente, Daños y Perjuicios y otras causales, en contra del Consejo de Titulares y la Junta de Directores del Condominio Quantum Metrocenter, Inc., (Quantum), la parte aquí peticionaria solicitó del TPI la expedición de un interdicto preliminar y/o permanente, confirmando ciertas actuaciones realizadas² por dicha parte en un local comercial de su propiedad sito en el referido condominio. (Quantum).³

También solicitó en su demanda, se le ordene a la Junta de Directores proveerle una facilidad comunal para que los peticionarios puedan gozar de una planta eléctrica y que se determine que el apartamento comercial tiene derecho a que no se le limite su uso y que el Consejo de Titulares y la Junta de Directores debe buscarle soluciones al área comercial para que ésta sea operable, entre otras solicitudes. En lo pertinente, también solicitaron se deje sin efecto la carta de 6 de abril de 2017, y 20 de marzo de 2017, que fueron determinantes para la paralización de la remodelación.⁴

El 25 de abril de 2017, el TPI notificó Orden y Citación para una vista de *injunction* el 2 de mayo de 2017, y ordenó a los demandantes-peticionarios emplazar a todos los demandados, en o antes del 28 de abril de 2017. Los días 26 y 27 de abril de 2017, los demandantes informaron que todos los demandados habían

² Estas actuaciones son resumidas por la parte peticionaria en su Petición de Certiorari como "las demoliciones y perforaciones autorizadas previamente por la Junta de Directores y el Comité de Arquitectura". (Página 5, primer párrafo).

³ El referido local comercial resulta ser el único apartamento comercial del Condominio Quantum. Los restantes apartamentos son residenciales.

⁴ Apéndice peticionarios, pág. 1-175, anejos VIII y IX.

sido emplazados o renunciaron al diligenciamiento del emplazamiento. El 27 de abril de 2017, la parte demandante presentó Moción Solicitando la Paralización de reunión de la Junta de Directores, sosteniendo que dicha junta convocó por correo electrónico a todos sus miembros, incluyendo al demandante-peticionario, señor Bellver, quien es vocal de dicha junta, para una reunión el 27 de abril de 2017, a las 7:00 p.m., para discutir diversos asuntos, incluidos los temas que habrían de ser discutidos en la vista de *injunctio*n, pautada para el 2 de mayo de 2017.

En esa misma fecha (27 de abril de 2017), el TPI dictó Orden denegando la paralización solicitada, pero instando a las partes a "obrar de buena fe" y añade que "actos posteriores a la presentación de la demanda podrán tomarse en consideración durante la vista pautada para el 2 de mayo de 2017, para los remedios que puedan ser evaluados por el tribunal".⁵

El 2 de mayo de 2017, se celebró una vista de *injunctio*n que fue convertida en vista de status argumentativa, en la cual el TPI ordenó a las partes estipular hechos y señaló vista evidenciaría para el 8 de mayo de 2017.⁶

El 5 de mayo de 2017, los demandados-recurridos presentaron una Moción Informativa Urgente Conjunta, en la cual le informaron al tribunal de los acercamientos acaecidos entre las partes para pedir de forma conjunta (demandantes y

⁵ Apéndice peticionarios, págs. 303-305.

⁶ Surge de la minuta sobre las incidencias de la vista del 2 de mayo de 2017, que se marcaron 16 exhibits de prueba documental estipulada entre las partes, entre las cuales se encuentra el exhibit núm. 3, que es la Escritura Núm. 9 sobre Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal para el Condominio Quantum Metrocenter, otorgada el 29 de septiembre de 2011. El exhibit núm. 4 de la Escritura de Constitución, conocido como Reglamento de Administración y co-propiedad; y la Escritura Núm. 11 sobre Individualización, Liberación y Compraventa de Unidad Comercial y Unidades de Estacionamiento, otorgada el 23 de junio de 2016.

demandados), la paralización de los procedimientos ante el TPI, mientras se celebraba la Asamblea Extraordinaria en la cual el demandante, señor Bellver, tendría la oportunidad de presentar sus reclamos ante el Consejo de Titulares. Al no concretarse el acuerdo no se solicitó la paralización de los procedimientos, aunque se continuó con la convocatoria a la Asamblea Extraordinaria por el Consejo de Titulares.⁷

La parte demandante-peticionaria, presentó Urgente Oposición a Moción Informativa Urgente Conjunta, Moción Solicitando Sanciones por Violación a la Regla 408 de Evidencia y Solicitud de Remedio Provisional. En ésta objetó la convocatoria a la Asamblea Extraordinaria en que se discutirían asuntos incluidos en la demanda original radicada, e incluso plantearon que dicha convocatoria no había sido consentida ni solicitada por éstos, por lo que solicitaron del TPI, dejara sin efecto la convocatoria, o que se enmendara para que incluyeran los asuntos sugeridos por ellos en el proyecto de convocatoria remitido el 4 de mayo de 2017, y que los demandados adjuntaron a su Moción Informativa y en interés de que los titulares tuvieran conocimiento de antemano de los documentos que los demandantes querían presentar y que se incluyeron como anejos de la referida moción.

De manera que, en términos procesales del caso ante el TPI, se tenía una vista de *injunctio* pautada para el 15 de mayo de 2017, para dilucidar los reclamos de la demanda original⁸,

⁷ El 8 de mayo de 2017, el TPI re señaló la vista evidenciaría para el 15 de mayo de 2017.

⁸ Éstas son la aprobación o denegatoria de la solicitud de la parte demandante sobre: 1. La demolición de las paredes exteriores para la instalación de condensadores de aire acondicionado y un portón perforado; 2. La apertura de paredes comunales para la instalación de unos *air louvers*; 3. la conexión del apartamento comercial a la planta eléctrica comunal; y 4. la posibilidad de proveer una facilidad comunal para la instalación de una planta eléctrica que sirva al apartamento comercial. Véase Resolución y Orden de 6 de junio de 2017. Apéndice peticionarios, pág. 895.

mientras que a nivel de la comunidad de titulares se había convocado a una Asamblea Extraordinaria para dilucidar, entre otros asuntos, los mismos reclamos de los demandantes en su demanda original.

Ante la pretensión de la parte demandante de que el TPI dejara sin efecto la convocatoria a la Asamblea o modificara su contenido, el TPI se reiteró en no hacerlo, pero aclaró en su Orden que, "no obstante, en cuanto a la Asamblea convocada para el 16 y 17 de mayo de 2017, este tribunal lo puede tomar en consideración en cuanto a los remedios a proveerse en su momento, conforme a la prueba presentada".⁹ Posteriormente, el TPI recalendarizó la vista de *injunction* para el 6 de junio de 2017.¹⁰

El 15 de mayo de 2017, la Junta de Directores presentó Moción para que se desestimara la demanda en cuanto a los miembros de la Junta de Directores en su carácter personal. Ello porque no se alegó contra los individuos, supuesta negligencia crasa, fraude o delito.¹¹ Esta fue opuesta por los demandantes.¹²

El 25 de mayo de 2017, tanto el Consejo de Titulares como la Junta de Directores, presentaron sentencia sumaria y/o desestimación, alegando que la demanda debía ser desestimada por no cumplir con los requisitos del *injunction* y que además no exponían una reclamación que justifique la concesión de un remedio.¹³ A esta moción se opuso la parte demandante, planteando que la misma se había convertido en "académica"

⁹ Apéndice peticionarios, pág. 443.

¹⁰ Apéndice peticionarios, págs. 444-445.

¹¹ Apéndice peticionarios, págs. 447-453.

¹² Apéndice peticionarios, págs. 454-472.

¹³ Apéndice peticionarios, págs. 473-824.

luego de que la parte demandante presentara una Demanda Enmendada.¹⁴

El 2 de junio de 2017, la parte demandante-peticionaria, presentó Demanda Enmendada y Petición de *Injunction* Preliminar y Permanente, en la cual, además de reiterar los reclamos de su demanda original, se impugnaron los acuerdos del Consejo de Titulares en su Asamblea Extraordinaria de 16 de mayo de 2017.¹⁵

Los demandantes sostienen que la convocatoria a la Asamblea por parte del Consejo de Titulares indujo a error a los titulares. Que el 12 de mayo de 2017, la Junta de Directores le remitió comunicación a los Condómines advirtiéndoles que los demandantes demandaron al Consejo de Titulares y a la Junta de Directores, con el claro propósito de indisponerlos. Que le ocultaron documentos relevantes a los titulares e incluyeron otros irrelevantes. Que el día de la Asamblea, (16 de mayo de 2017) los demandados dialogaron con los residentes explicándoles su visión antes de que se celebrara la Asamblea.

Finalmente, se celebró la Asamblea y los miembros de la Junta de Directores y los residentes votaron en contra de las propuestas de los demandantes. Éstos sostienen que tal desenlace ocurrió por el mero hecho de la radicación del pleito en contra del Consejo de Titulares.¹⁶

¹⁴ Apéndice peticionarios, págs. 825-826.

¹⁵ La parte demandante-peticionaria reiteró su planteamiento de que fue la Junta de Directores motu proprio, quien decidió convocar la Asamblea Extraordinaria, sin el consentimiento de los demandantes.

¹⁶ La parte demandante impugna los "acuerdos del Consejo de Titulares alcanzados en la Asamblea del 16 de mayo de 2017, notificados el 1 de junio de 2017, toda vez que los rechazos a las remodelaciones de los demandantes fueron bajo una oposición absurda, caprichosa, de represalia por el mero hecho de radicar la demanda, y producto de una manipulación de la Junta de Directores, con el único interés de que los demandantes no puedan operar su negocio para que ellos lo puedan adquirir". Además, los aquí peticionarios continúan sosteniendo que el *status quo* a mantener es que se le permita continuar con la remodelación de su oficina, que incluye la instalación de los 7 *louvers*, la instalación de los aires acondicionados y por consiguiente la demolición de dos paredes parciales y la instalación de un portón perforado, y además la conexión a una planta eléctrica. Demanda Enmendada, apéndice 23, pág. 846.

Llegado el día de la vista de *injunctio*n preliminar el 6 de junio de 2017, previo al inicio de la misma, el TPI emitió una Resolución y Orden, en la cual, a) denegó la Moción de Desestimación; b) denegó la Moción de Sentencia Sumaria y/o Desestimación por académica. No obstante, desestimó motu proprio, el *Injunctio*n Preliminar por academicidad.

Razonó el tribunal que:

Precisamente ante las alegaciones de la demanda enmendada y el hecho de que el 16 de mayo de 2017, se celebró una Asamblea Extraordinaria por el Consejo de Titulares en la cual se discutieron las solicitudes¹⁷ planteadas en la demanda original, no hay *status quo* que mantener. Esto es, en la Asamblea Extraordinaria el Consejo de Titulares no aprobó las solicitudes de alteración, remodelación, construcción, presentadas por la parte demandante y que son objeto de su solicitud de *injunctio*n preliminar.

Conforme a ello, se desestima dicha petición por academicidad en cuanto a las solicitudes rechazadas por el Consejo de Titulares, en la Asamblea Extraordinaria. Así pues, las demás causas de acción continuarán su curso ordinario. No obstante, en virtud de la Demanda Enmendada, la parte demandante tiene en su haber la reclamación de impugnación de los acuerdos del Consejo de Titulares, conforme lo expone en el párrafo 9 de la súplica de su moción.¹⁸

La vista del 6 de junio de 2017 no se celebró, puesto que, emitida la Resolución y Orden mencionada, el TPI ordenó se continuara con los procedimientos en cuanto al *Injunctio*n Permanente y concedió a la parte demandada presentar su contestación a la demanda en un término final de 20 días. El 8 de

¹⁷ Éstas son la aprobación o denegación de la solicitud de la parte demandante sobre: 1) la demolición de dos paredes exteriores para la instalación de condensadores de aire acondicionado y un portón perforado; 2) la apertura de paredes comunales para la instalación de unos *air louvers*; 3) la conexión del apartamento comercial a la planta eléctrica comunal, y 4) la posibilidad de proveer una facilidad comunal para la instalación de una plante eléctrica que sirva al apartamento comercial.

¹⁸ Apéndice peticionarios, págs. 892-895.

junio de 2017, los demandantes-peticionarios presentaron Moción de Reconsideración, que fue denegada por el TPI.¹⁹

Inconforme con el referido dictamen, los demandantes presentaron Petición de Certiorari ante este Tribunal de Apelaciones. Levantes tres señalamientos de error, a saber:

PRIMER ERROR: Erró el TPI al desestimar, motu proprio, el *injunction* preliminar sin tan siquiera conceder una vista evidenciaria a esos fines.

SEGUNDO ERROR: Erró el TPI al determinar que el *status quo* a mantener era el suscitado luego de radicada la demanda y según fuera provocado por los mismos recurridos.

TERCER ERROR: Erró el TPI al no considerar las órdenes emitidas por dicho foro en las cuales había advertido que evaluaría lo suscitado en la reunión de la Junta de Directores y en la Asamblea del 16 de mayo de 2017.

II

El recurso extraordinario del *injunction* se encuentra reglamentado, tanto en su aspecto sustantivo como procesal, por la Regla 57 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 57, y los Artículos 675 al 687 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 3521-3533. Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ., 173 DPR 304, 318 (2008). El Código de Enjuiciamiento Civil define el "*injunction*" como "un mandamiento judicial expedido por escrito, bajo el sello de un tribunal, por el que se requiere a una persona para que se abstenga de hacer, o de permitir que se haga por otras bajo su intervención, determinada cosa que infrinja o perjudique el derecho de otra". Artículo 675, 32 LPRA sec. 3521.

Este recurso extraordinario se caracteriza por su perentoriedad, ya que está dirigido "a evitar un daño inminente o a restablecer el régimen de ley conculcado por

¹⁹ Véase apéndice peticionarios, págs. 896-909, en cuanto a la Moción de Reconsideración y 907-909, en cuanto a "no ha lugar" a Reconsideración.

conducta opresiva, ilegal o violenta del transgresor del orden jurídico". Plaza Las Américas v. N & H, 166 DPR 631, 643 (2005). (Énfasis suplido). El *injunction* persigue prohibir u ordenar la ejecución de determinado acto con el propósito de evitar que se causen perjuicios inminentes o daños irreparables a alguna persona, cuando no existe otro remedio adecuado en ley. VDE Corporation v. F & R Construction, 180 DPR 21, 40 (2010).

Para que proceda la concesión de un entredicho, la parte que promueve su expedición deberá demostrar la ausencia de un remedio adecuado en ley y la existencia de un daño irreparable. Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ., *supra*, págs. 319-320. (Énfasis suplido). El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha definido el "daño irreparable" como uno "que no puede ser adecuadamente satisfecho mediante la utilización de los remedios legales disponibles". VDE Corporation v. F & R Construction, *supra*, pág. 40. A esos efectos, se debe evaluar "si la acción connota o no un agravio de patente intensidad al derecho del individuo que reclame urgente reparación". *Ibíd.*

En nuestro ordenamiento se estiman como remedios legales adecuados aquellos que pueden otorgarse en una acción por daños y perjuicios, criminal, o cualquier otra disponible. Pérez Vda. Muñiz v. Criado, 151 DPR 355, 373 (2000). En consecuencia, le corresponde a la parte promovente del recurso probar que de no concederse el remedio solicitado sufriría un daño irreparable. VDE Corporation v. F & R Construction, *supra*, pág. 40.

El *injunction* preliminar es "un recurso que emite el tribunal antes de la celebración del juicio en su fondo y, de ordinario, posterior a la celebración de una vista en donde las partes tienen la oportunidad de presentar prueba en apoyo y oposición a la expedición del mismo". Next Step Medical v. Bromedicon et al.,

190 DPR 474, 486 (2014). Su objetivo principal es mantener el *status quo*, entretanto se celebre el juicio en sus méritos. *Ibíd*; Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ., *supra*, pág. 313. Al mantener el estado actual de las cosas, se persigue que la parte demanda no promueva con su conducta una situación que torne en académica la determinación que en su día emita el tribunal. Next Step Medical v. Bromedicon et al., *supra*, pág. 486.

En P.R. Telephone Co. v. Tribunal Superior, 103 DPR 200 (1975), el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció los criterios que los tribunales deben considerar para la concesión de un *injunction* preliminar. Estos fueron recogidos por la Asamblea Legislativa en la Regla 57.3 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 57.3, a saber:

- (a) la naturaleza del daño a que está expuesto la parte peticionaria;
- (b) la irreparabilidad del daño o la inexistencia de un remedio adecuado en ley;
- (c) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca;
- (d) la probabilidad de que la causa se torne en académica;
- (e) el impacto sobre el interés público del remedio que se solicita, y
- (f) la diligencia y la buena fe con que ha obrado la parte peticionaria.

Cabe señalar, que nuestro más Alto Foro ha expresado que estos requisitos no son absolutos, sino que son directrices para guiar la determinación del tribunal en cuanto a si la evidencia presentada justifica la expedición o no del recurso. Next Step Medical v. Bromedicon et al., *supra*, pág. 487.

En cuanto a la forma y alcance de la orden del *injunction* preliminar o permanente, la Regla 57.5 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 57.5, dispone que:

[t]oda orden que conceda un entredicho provisional o un *injunction* preliminar o permanente deberá expresar las razones para su expedición. Será

redactada en términos específicos y describirá con detalle razonable, no mediante referencia a la demanda u otro documento, el acto o actos cuya realización se prohíbe. Será obligatoria solamente para las partes en la acción, sus oficiales, agentes, sirvientes(as), empleados(as) y abogados o abogadas y para aquellas personas que actúen de acuerdo o participen activamente con ellas y que reciban aviso de la orden mediante cualquier forma de notificación.

Sobre lo anterior, Rivé Rivera explica:

[p]or tanto, para que la orden tenga validez, la persona a quien se le dirige tiene que haber sido parte en el pleito, o estar en solidaridad jurídica ("*privity*") con una parte, o ser oficial, agente, sirviente, empleado o abogado de una parte. Queda obligado también, aunque no se parte, el que actúe de acuerdo o participe activamente con una parte a quien se le dirigió la orden[.] También véase, Fiss, Injunction, Mineola, New York, The Foundation Press, Inc., 1975, pág. 620, en adelante.

Por otro lado, el Artículo 678 del Código de Enjuiciamiento, 32 LPRA sec. 3524, dispone que podrá dictarse una orden de *injunction* preliminar o permanente, sujeto a los términos de la Regla 57 de Procedimiento Civil, *supra*, cuando:

en la petición se alegue que alguna persona, bajo la autoridad de alguna ley, ordenanza, o reglamento del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, esté privando o sea el causante de que alguien esté privando al peticionario de algún derecho, privilegio o inmunidad protegido por la Constitución o las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o por la Constitución o leyes de los Estados Unidos de América que sean aplicables a las personas bajo la jurisdicción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Disponiéndose, además, que al dictar dicha orden el tribunal debe considerar el interés público envuelto y concluir que la parte peticionaria tiene una posibilidad real de prevalecer en los méritos de su petición. Dicha orden sólo tendrá vigor en el caso específico ante el tribunal y entre las partes.

La expedición de este remedio extraordinario descansa en la sana discreción judicial, la cual deberá ejercerse considerando tanto los intereses como las necesidades de las partes

involucradas en el pleito. Next Step Medical v. Bromedicon et al., *supra*, pág. 487. De manera, que:

debe expedirse con mesura y únicamente ante una demostración de clara e inequívoca violación de un derecho. En atención a ello, la determinación del tribunal no se revocará en apelación, a menos que se demuestre que el foro abusó de su facultad. *Ibíd.*

Academicidad

La academicidad es una de las manifestaciones del concepto de justiciabilidad que enmarca los límites de la función judicial. C.E.E. v. Depto. de Estado, 134 DPR 927, 934 (1993). Un caso es académico cuando pierde su carácter adversativo, bien por cambios fácticos o judiciales, acaecidos durante el trámite judicial y ello crea una situación en que la sentencia sería una opinión consultiva. Asoc. Foto Periodistas v. Rivera Schatz, 180 DPR 920, (2011); Angueira v. J.L.B.P., 150 DPR 10, 19 (2000). Es decir, el pleito es académico cuando la sentencia que sobre el mismo se dictare, por alguna razón, no podría tener efectos prácticos. E.L.A. v. Aguayo, 80 DPR 552 (1958); Cruz v. Administración, 164 DPR 341 (2005).

Al examinar la academicidad de un caso, se debe evaluar los eventos anteriores, próximos y futuros, a fines de determinar si su condición de controversia viva y presente subsiste con el transcurso del tiempo. San Antonio Maritime v. P.R. Cement Co., 153 DPR 374 (2001). Una vez se determina que un caso es académico los tribunales tienen el deber de abstenerse y no puede entrar a considerar sus méritos. El Vocero v. Junta de Planificación, 121 DPR 115, 124-125 (1988).

Existen varias excepciones a la doctrina de academicidad, a saber: (1) casos en los que aun cuando la decisión del tribunal no afecta a las partes involucradas presentan una cuestión recurrente; (2) casos en donde la situación de hechos ha sido

modificada voluntariamente por el demandado pero sin visos de permanencia; (3) pleitos de clase en los cuales la controversia se torna académica para un miembro de la clase más no para el representante de la misma; y (4) casos que aparentan ser académicos pero en realidad no lo son por sus consecuencias colaterales. Asoc. de Periodistas v. González, 127 DPR 704, 719-720 (1991); RBR Construction, S.E. v. A.C., 149 DPR 836 (1999).

III

Por estar entrelazados discutiremos los tres señalamientos de error apuntados en la petición de Certiorari.

Plantea la parte peticionaria que el TPI erró al desestimar motu proprio y sin vista, la solicitud de *Injunction* Preliminar. Que el TPI debió emitir tal Orden de *Injunction* para mantener el *status quo* que existía antes de que se radicara la demanda. Y finalmente, el hecho de que no considerara en su dictamen las órdenes emitidas por dicho foro previamente, en las cuales advertía que evaluaría lo suscitado en las reuniones, tanto de la Junta de Directores como en la Asamblea del 16 de mayo de 2016.

A los fines de discutir los señalamientos de error apuntados por la parte peticionaria, veamos en lo pertinente, la parte del dictamen del TPI que nos atañe.

No obstante, precisamente las alegaciones de la Demanda Enmendada y el hecho de que el 16 de mayo de 2017, se celebró una Asamblea Extraordinaria por el Consejo de Titulares, en la cual se discutieron las solicitudes planteadas en la Demanda original, no hay "status quo que mantener".

Esto es, en la Asamblea Extraordinaria el Consejo de Titulares no aprobó las solicitudes de alteración, remodelación, construcción presentadas por la parte demandante y que son objeto de su solicitud de *Injunction* Preliminar. Conforme a ello, se desestima dicha petición por académica, en cuanto a las solicitudes

rechazadas por el Consejo de Titulares en la Asamblea Extraordinaria.²⁰

Surge de la Resolución y Orden recurrida que el TPI tomó en consideración las alegaciones de la Demanda Enmendada, que incluyeron la impugnación de los acuerdos del Consejo de Titulares reunidos en Asamblea, la discusión acaecida ante dicho foro sobre las propuestas de la parte demandante-peticionaria, y el rechazo del Consejo de Titulares a dichas propuestas que habían sido planteadas desde la demanda original.²¹

De manera, que la pretensión de los demandantes-peticionarios de lograr mediante una vista de *injunctio* Preliminar ante el TPI, que tanto la Junta de Directores como el Consejo de Titulares del condominio le convalidaran la demolición de dos paredes exteriores para instalar unos portones con perforaciones e instalar las 6 unidades de aires acondicionados y la conexión de una planta eléctrica propia a la planta eléctrica del condominio u otra facilidad comunal para estos propósitos, se tornó académica cuando el Consejo de Titulares rechazó las propuestas de los demandantes-peticionarios.

De igual modo, la pretensión de que mediante una Orden de *Injunctio* Preliminar se mantuviera el *status quo* existente antes de que se radicara la demanda, implicaba que el tribunal le autorizara a seguir las obras de instalación de los aires acondicionados y la conexión de la planta eléctrica, convalidando así la demolición de las paredes comunales que ya se había consumado. Esta pretensión también fue derrotada cuando el

²⁰ Apéndice peticionarios págs. 894-895.

²¹ Estas son, la aprobación o denegación de la parte demandante sobre: 1) la demolición de dos paredes exteriores para la instalación de condensadores de aire acondicionado y un portón perforado; 2) la apertura de paredes comunales para la instalación de unos *air louvers*; 3) la conexión del apartamento comercial a la planta eléctrica comunal; y 4) la posibilidad de proveer una facilidad comunal para la instalación de una planta eléctrica que sirva al apartamento comercial.

Consejo de Titulares votó por no aprobar las acciones y proposiciones de los demandantes-peticionarios.

Surge de la transcripción de los procedimientos en la Asamblea Extraordinaria del 16 de mayo de 2017, que tanto el demandante-peticionario Lcdo. Bellver Espinosa como la Arquitecta Jessica Díaz, a cargo del proyecto, tuvieron amplia oportunidad de exponer ante el Consejo de Titulares las acciones de demolición de las dos paredes ya realizadas, las razones para ello y las propuestas de ubicación de los aires acondicionados e instalación de la planta eléctrica del local comercial a la planta del condominio o que le proveyeran una ubicación y conexión comunal para estos propósitos. También, las contestaciones a las preguntas a las que fueron sometidos por los titulares presentes y la votación final rechazando cada una de las acciones propuestas.²²

Por lo tanto, no es que el TPI se haya equivocado en el *status quo*, que debía proteger en su Resolución y Orden, como alegan los peticionarios. Es que el TPI entendió que aquellas remodelaciones realizadas en su apartamento comercial y las que le propuso al Consejo de Titulares y que fueron expresamente rechazadas por el voto mayoritario de dicho organismo comunal hacían académica la pretensión de los demandantes-peticionarios de celebrar una vista de *injunctio* preliminar, en donde se dilucidara mantener un *status quo* de remodelaciones ya realizadas y obras por realizar que ya fueron rechazadas por el organismo en ley facultado a brindar tales autorizaciones.

Además, es menester señalar que uno de los requisitos dispuestos en la Regla 57.3 de las de Procedimiento Civil y en la

²² Apéndice recurridos, anejo 12, págs. 227-411.

jurisprudencia previamente citada, para la expedición de un *Injunction* Preliminar, es la irreparabilidad del daño y que no exista otro remedio adecuado en ley para evitar el alegado daño.

En este caso, los demandantes-peticionarios tuvieron la oportunidad de comparecer ante el Consejo de Titulares y exponer sus actuaciones ya realizadas y sus propuestas futuras. Lo hicieron de forma voluntaria. De manera que sí tenían otro remedio adecuado en ley para lograr aquellos propósitos que perseguían mediante la celebración de una vista de *injunction* preliminar.

Coincidimos plenamente en la conclusión del TPI, de que la discusión y rechazo de las propuestas de los peticionarios ante el Consejo de Titulares torna académica la vista de *injunction* preliminar. También en que ya no hay *status quo* que proteger, pues el Consejo de Titulares rechazó expresamente estas propuestas.²³

Como bien señala el TPI en su Resolución y Orden, las demás causas de acción en el caso continuarán su curso ordinario, por lo que no es procedente que este Tribunal de Apelaciones intervenga en los procedimientos que se vienen realizando ante el foro de instancia, pues los mismos se están conduciendo correctamente y las determinaciones preliminares impugnadas cuentan con nuestro aval.

²³ Evidentemente el TPI sí fue consecuente con sus órdenes emitidas previo a la Asamblea de titulares en que advertía que podría considerar las discusiones y resultados del Consejo de titulares. En su Resolución y Orden, expresamente se refiere a que el Consejo reunido en Asamblea Extraordinaria no aprobó las remodelaciones, alteraciones y construcciones presentadas por la parte demandante para concluir que tal rechazo hacía académica la discusión de estos asuntos en una vista de *injunction* preliminar.

IV

Por los fundamentos anteriormente expresados, se EXPIDE el auto de Certiorari solicitado y se confirma la Resolución y Orden recurrida.

Notifíquese inmediatamente por correo electrónico, fax o teléfono y posteriormente por la vía ordinaria.

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

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