Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO-AGUADILLA
Panel X

ARMANDO CARO, IRMA MIRANDA Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA ENTRE AMBOS; RODOLFO MAZO; IRIS SANTOS; ANÍBAL SANZ; CARLOS CANALS, KATY BARROSO Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA ENTRE AMBOS Apelantes v. PUNTA DEL MAR HOMEOWNER'S ASSOCIATION, INC. Apelado	KLAN201701257	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala de Aguada *Caso Núm*: ABCI201400592 Sobre: Impugnación de Proceso de Derrama

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Adames Soto

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA EN RECONSIDERACIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de diciembre de 2018.

Comparecen ante nosotros los apelantes de epígrafe, solicitando la revocación de una sentencia emitida el 6 de julio de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguada, (TPI). Mediante su dictamen el foro primario desestimó con perjuicio la demanda presentada por los apelantes, y declaró Ha Lugar la reconvención por cobro de dinero por concepto de cuotas de mantenimiento y derrama instada por Punta del Mar Home Owners Association, Inc., (HOA o apelada).

Luego de evaluar los méritos del recurso y las posiciones de las partes, resolvemos confirmar la sentencia apelada.

I. Resumen del trasfondo fáctico y procesal pertinente

El 14 de mayo de 2014, los apelantes instaron una demanda sobre impugnación del proceso de imposición de derrama especial contra la HOA. Alegaron que el proceso de consulta llevado a cabo por la HOA para implementar una derrama especial, con el propósito de repavimentar la entrada al complejo residencial Punta del Mar, y la sustitución del alumbrado eléctrico por uno solar, fue uno dudoso y arbitrario sin ningún tipo de confiabilidad. A tenor, solicitaron que; se dejara sin efecto la derrama especial, el cese y desista del cobro de esta, la divulgación de la identidad de las personas cuyos cuatro votos fueron anulados, (junto a la razón de anulación), y la celebración de un nuevo proceso de consulta, entre otros.

Posteriormente, el 18 de julio de 2014, los apelantes enmendaron su demanda a los efectos de acumular como apelantes el Sr. Carlos Canals, la Sra. Katy Barroso y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos.

En respuesta, el 17 de octubre de 2014 la HOA presentó una moción para que se dictara sentencia sumaria, alegando que resultaban improcedentes los reclamos de los apelantes, puesto que, según la Sección 8.4 de la escritura de las condiciones restrictivas de la HOA, la aprobación de la derrama especial no requería el voto afirmativo de los titulares apelantes, a quienes identifica como miembros Clase B. Adujo, que, referente a la Sección citada, al existir un miembro Clase A, que aludía al urbanizador, solo era necesario el voto de este para la aprobación de la derrama, sin requerir la consulta llevada a cabo a los titulares. Explicó, que la HOA actualmente continúa bajo el control del miembro Clase A, el urbanizador, puesto que aún no se había cumplido las condiciones bajo las cuales culminaba el periodo en que estaría en control. Adujo, que el periodo de control terminaba una vez fuera vendida la totalidad de las

unidades del *Master Plan* de la propiedad, o al cumplirse la fecha de 31 de diciembre de 2021. De igual forma explicó que el aludido Master Plan consistía en la construcción y venta de 427 unidades de vivienda, de las cuales solo 116 se habían construido y vendido por el urbanizador.

La moción de sentencia sumaria fue declarada Ha Lugar por el TPI el 9 de noviembre de 2014. Razonó que, según la Sección 8.4 de la escritura de las condiciones restrictivas, no se requería el voto afirmativo de los titulares para aprobar la derrama, sino únicamente el del urbanizador. Determinó como hecho no controvertido, que la HOA todavía estaba dentro del periodo de control del urbanizador. Por tanto, determinó que no procedía que se dejara sin efecto la derrama especial y/o se ordenara la celebración de una nueva consulta.

Luego de los apelantes haber instado una moción de reconsideración, declarada No Ha Lugar, acudieron ante el Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de apelación, KLAN201500242. En esa ocasión un foro hermano revocó la sentencia sumaria dictada por el TPI y devolvió el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos. En específico, le ordenó al TPI que permitiera la presentación de prueba y discutiera las siguientes controversias:

1. Por qué la HOA les consultó la aprobación de la derrama a los titulares si era innecesario su consentimiento;

2. Si existe el consentimiento escrito del miembro Clase A aprobando la derrama;

3. Si se podía suspender el derecho al voto a los apelantes Armando Caro, Aníbal Sanz, Rodolfo Mazo e Iris Santos;

4. Determinar el número de personas a las cuales se les debió imponer la sanción de suspender el derecho al voto y;

5. Si procede que se convoque elecciones para escoger el representante de los titulares a la junta del HOA.

Devuelto el caso al TPI, y antes de la celebración del juicio, el 10 de agosto de 2015 los apelantes presentaron una segunda demanda enmendada a los efectos de acumular a los apelantes el Sr. Ronald

Pacheco Pérez, la Sra. Lourdes Miranda Rodríguez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos.

El 4 de septiembre de 2015, la apelada contestó la segunda demanda enmendada e instó una reconvención por cobro de dinero, por los apelantes adeudar cuotas de mantenimiento y/o derramas.

Luego de varios incidentes procesales, se celebró el juicio en su fondo los días 17, 19 y 22 de mayo y el 9 de junio de 2017.

En el receso del juicio, el 23 de mayo de 2017, la HOA instó una moción de desestimación alegando que la causa de acción de los apelantes sobre impugnación de derrama se encontraba prescrita, puesto que había transcurrido el término de 30 días para haberla presentado, contados a partir de la fecha en que se les notificó el resultado de la consulta. En específico, la demanda por impugnación por derrama fue presentada el 14 de mayo de 2014, transcurridos más de 11 meses desde que se les comunicara el resultado de la consulta.

Los apelados se opusieron a la moción de desestimación.

Retomando el juicio, allí declararon por la parte apelante los señores Carlos Canals, Víctor Echeandía y Arturo Correa. Por la parte apelada, también, declararon los mismos señores Víctor Echeandía y Arturo Correa. Es relevante indicar que los apelantes habían anunciado como testigo al Sr. Carlos Valverde, sin embargo, no lo utilizaron, pero tampoco lo pusieron a disposición de los apelados, no justificaron su incomparecencia, ni acreditaron las diligencias para asegurar su comparecencia. Por tal razón, el TPI acogió la solicitud de los apelados para que se activara la inferencia de que el testimonio del Sr. Carlos Valverde resultaría adverso a los apelantes, de acuerdo con la Regla 304(5) de las Reglas de Evidencia. 32 L.P.R.A. Ap. VI R. 304(5). Además, durante el juicio los apelantes desistieron verbalmente de varios de sus reclamos, quedando únicamente pendiente de adjudicación la impugnación del proceso de la derrama

especial, la solicitud del cese y desista del cobro de la derrama y, por último, la moción de desestimación de la demanda por prescripción presentada por la HOA.

Luego de aquilatar la prueba desfilada en el juicio, el foro primario estableció una relación de hechos, de los cuales resumimos, a continuación, aquellos que son relevantes a la controversia ante nosotros:

1. Punta del Mar Beach Village es un complejo residencial compuesto por tres condominios denominados Régimen I, Régimen II y Régimen III con un total de 116 unidades de vivienda construidas.

2. La prueba estableció que todos los titulares de unidades de vivienda tienen que pagar cuotas de mantenimiento a la HOA. La cuota de mantenimiento era $120.00 mensual en sus inicios, luego aumentó a $132.00 y actualmente a $143.00. El aumento de la cuota de mantenimiento actual comenzó el pasado mes de enero de 2017.

3. La Sección 7.4 de la escritura de las condiciones restrictivas de la HOA dispone que la Junta puede imponer sanciones a los titulares por violaciones a las condiciones restrictivas, incluyendo la privación o suspensión del derecho al voto.

4. La prueba estableció que se les advirtió a los titulares que se les podía suspender del derecho al voto si no pagaban sus cuotas de mantenimiento. Esta advertencia se hizo mediante carta y Punta News, lo último refiriéndose a un boletín informativo que la HOA distribuía a los titulares mediante correo electrónico.

5. Se estableció preponderantemente que la HOA envió cartas de cobro de la cuota de mantenimiento tanto a los titulares morosos parte del pleito como a los titulares ajenos del pleito suspendiendo su derecho al voto. La preponderancia de la prueba estableció que la aplicación de la privación del voto como sanción no se limitó a los apelantes. Se determinó que, en particular, se les suspendió el derecho al voto a los titulares David Rico, Armando Olmos, Noel Morales, Nelson Pérez, Lucas Ramírez, José De La Rosa Llompart, Iván Suárez, Fernando Valadez, Arienrique Colón.

6. La escritura de condiciones restrictivas del complejo Punta del Mar establece dos tipos de miembros. El miembro Clase A, el cual es el urbanizador, y los miembros Clase B, los cuales son los titulares de las unidades con excepción del miembro Clase A. **La preponderancia estableció que Punta del Mar Beach Village SE es el urbanizador, y, por ende, miembro Clase A del complejo residencial.**

7. **Los testimonios de los Sres. Echeandía y Correa establecieron que el urbanizador es representado por el Sr. Correa ante la Junta de la HOA. La prueba estableció, además, que la HOA continúa bajo el control del urbanizador.**

8. Según establecido por el testimonio del Sr. Víctor Echeandía, la HOA puede imponer derramas especiales para cubrir cualquier gasto no presupuestado o gastos en exceso de la suma presupuestada. **La Sección 8.4 de las condiciones restrictivas establece claramente que una derrama especial solo requiere el voto del miembro Clase A. El voto afirmativo de los miembros Clase B solo se requiere cuando no exista el miembro Clase A.**

9. La Junta de la HOA aprobó establecer una derrama especial para repavimentar la carretera principal del proyecto y reemplazar el alumbrado eléctrico por uno solar. **La derrama fue aprobada por el miembro Clase A mediante carta fechada del 30 de noviembre de 2012.**

10. La Junta de la HOA acordó auscultar el sentir de los titulares mediante votación secreta, a pesar de que el miembro Clase A había aprobado la derrama. **Los testimonios de los Sres. Echeandía y Correa establecieron preponderantemente, que el miembro Clase A tenía la última palabra sobre la aprobación de la derrama**.

11. **La derrama fue anunciada a los titulares mediante asamblea celebrada el 5 de enero de 2013.**

12. La aportación de cada titular por el costo de la derrama especial fue de $1,424.68.

13. Con respecto al proceso de la votación de los titulares, se estableció que las instrucciones fueron notificadas a los titulares mediante carta acompañada con la boleta de votación en el mes de febrero de 2013. **Los titulares cuyo voto fue refutado por morosidad también recibieron la carta acompañada por la boleta de votación. No obstante, en la carta se les advirtió que su voto estaba refutado. El Sr. Carlos Canals admitió en sala haber recibido dicha carta. La prueba establece que Rodolfo Mazo y Armando Caro también recibieron la carta.**

14. De acuerdo con el testimonio del Sr. Echeandía, algunos de los titulares depositaban la boleta en una caja de cartón y otros la enviaban por correo. Todos los votos se depositaron en la caja de cartón, que se mantenía sellada.

15. El 23 de abril de 2013, el Sr. Echeandía llevó la caja a la oficina del notario Manuel Borges Méndez luego de que terminara el proceso de votación. Ese mismo día este notario contabilizó los votos ante Arturo Correa, Garry Chrycy, Carlos Valverde, miembros de la Junta de la HOA y el administrador Víctor Echeandía.

16. Según admitido por el Sr. Echeandía, algunas de las boletas no estaban iniciadas por los titulares y no identificaban el nombre de la persona en la boleta. Tampoco estaban enumeradas. Sin embargo, aclaró que las boletas enviadas por correo tenían el sobre con el nombre del titular y que el notario realizó el conteo de los votos.

17. El notario autorizó un acta notarial describiendo cómo se realizó la contabilización de los votos.

18. El total de las boletas eran 84. De esas boletas, 49 titulares votaron a favor de la derrama y 35 en contra. Entre los 35 votos en contra, se encontraban 4 votos refutados, los cuales eran los votos refutados de los apelantes por adeudar cuotas de mantenimiento.

19. **El resultado de la votación fue anunciado a los titulares mediante aviso a la comunidad fechado el 13 de mayo de 2013.** En dicha comunicación, se anunció que 4 votos fueron refutados.

20. La demanda para impugnar la votación fue presentada el **14 de mayo de 2014**,[1] más de 11 meses más tarde desde que fue anunciado el resultado de la votación a los titulares.

21. **Los apelantes no presentaron prueba que estableciera que el resultado de la votación hubiera cambiado si se aceptaban los votos refutados o si no se contabilizaban las boletas que no estaban iniciadas por los titulares y no identificaban el nombre de la persona en la boleta.**

22. **El TPI determinó que existe una ausencia total de prueba de fraude durante el proceso de votación. El Sr. Carlos Canals no testificó nada al respecto y el Sr. Echeandía declaró que no hubo fraude en la votación y confirmó que todas las boletas enviadas por los titulares fueron contabilizadas**.

23. **El Sr. Carlos Valverde, quien era miembro de la HOA, pudo haber declarado sobre todas las controversias de hechos ante el TPI. Sin embargo, este testigo fue suprimido voluntariamente y sin justa causa por los apelantes. El testimonio del Sr. Carlos Valverde se infiere adverso en cuanto a cada una de las controversias de hechos.**

Finalizado el juicio en su fondo, el TPI dictaminó su sentencia desestimando, con perjuicio, la demanda presentada por los apelantes y declarando Ha Lugar la reconvención por cobro de cuotas de mantenimiento adeudadas presentada por la HOA.

Después que los apelantes presentaran una moción de reconsideración ante el TPI, declarada No Ha lugar, acudieron ante nosotros mediante el recurso de epígrafe, imputándole a la sentencia del foro primario una serie de errores, que juzgan, deberían causar su revocación:

A. Erró el TPI al concluir que existía un miembro "Clase A" según lo establece la escritura de constitución de dicha

[1] El TPI en sus determinaciones de hecho erróneamente hace referencia a la fecha del 18 de julio de 2014, la cual corresponde a la presentación de la demanda **enmendada** de los apelantes, en vez de referirse a la fecha del 14 de mayo de 2014, en la cual se presentó la demanda original.

corporación, a pesar de que la prueba a esos efectos fue deficiente, dudosa, y poco confiable, contrario a las directrices dadas por este foro apelativo en la sentencia dictada en el caso KLAN 2015-00242.

B. Erró el TPI al no evaluar y considerar la prueba documental presentada que establece claramente la falta de confianza y transparencia del proceso de votación.

C. Erró el TPI al concluir como fundamento de derecho que la demanda presentada estaba prescrita, utilizando por analogía el término de 30 días que dispone la Ley de Propiedad Horizontal.

Inicialmente no consideramos el recurso en sus méritos, por causa de falta de jurisdicción, lo que conllevó su desestimación el 30 de enero de 2018. Ante lo cual los apelantes interpusieron una petición de reconsideración, que declaramos Ha Lugar, resultando en que dejáramos sin efecto la sentencia desestimatoria.

Lo anterior dio lugar a que la HOA presentara su alegato en oposición a la apelación.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de resolver.

II. Exposición de Derecho

A. Revisión judicial de las determinaciones de hechos

Según es sabido, la fase apelativa está caracterizada por la norma de deferencia judicial que mostramos al ejercicio de aquilatar credibilidad que efectúa el tribunal *a quo* al sopesar la prueba testifical. Esta norma arranca de la premisa de que es el foro primario el que está en mejor posición para evaluar y adjudicar la credibilidad de los testigos. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 D.P.R. 345, 356 (2009). Ello, a su vez, parte del hecho de que dicho foro está en mejor posición de aquilatar la prueba testifical, pues tuvo la oportunidad de escuchar y ver declarar los testigos. *López v. Dr. Cañizares*, 163 D.P.R. 119,136 (2004). Después de todo, el *foro apelativo cuenta solamente con récords mudos e inexpresivos*, de ahí el respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el foro primario.

S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A., supra. Véase, además, *Trinidad v. Chade*, 153 D.P.R. 280, 291 (2001); *Pérez Cruz v. Hosp. La Concepción*, 115 D.P.R. 721, 728 (1984). Los foros apelativos no deben intervenir con la apreciación de la prueba realizada por el Tribunal de Primera Instancia, a menos que se demuestre que medió pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto del foro primario. *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero*, 196 D.P.R. 884, 917 (2016); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 D.P.R. 750 (2013); *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 D.P.R. 431, 444 (2012); *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, ante; *Rodríguez v. Urban Brands*, 167 D.P.R. 509, 522 (2006).

Nuestro Máximo Tribunal expresó, en *Rivera Menéndez v. Action Service*, *supra*, págs. 444-445, que:

> *…cuando la evidencia directa de un testigo le merece entero crédito al juzgador de hechos, ello es prueba suficiente de cualquier hecho. De esa forma, la intervención con la evaluación de la prueba testifical procedería en casos en los que luego de un análisis integral de esa prueba, nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia.*

Para que un foro revisor revoque las determinaciones de hechos realizadas por el Tribunal de Primera Instancia, **la parte que las cuestione deberá demostrar y fundamentar** que medió pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto por el juzgador. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A., supra*. Véase, además, *Flores v. Soc. de Gananciales*, 146 D.P.R. 45, 49 (1998). (Énfasis suplido).

De gran relevancia resultan las expresiones del Tribunal Supremo en *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, *supra*, pág. 770, al afirmar que, *como tribunal apelativo, no celebramos juicios plenarios, no presenciamos el testimonio oral de los testigos, no dirimimos credibilidad y no hacemos determinaciones de hechos. Esa es la función de los tribunales de instancia.*

De lo que resulta que los foros apelativos no debemos intervenir con el ejercicio de discreción de los foros de instancia, salvo que quede

demostrado un uso excesivo de discreción "o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad; o se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo; y que la intervención del foro apelativo en la etapa en que se trae el asunto ante su consideración evitaría un perjuicio sustancial". *García v. Asociación,* 165 D.P.R. 311, 322 (2005); *Meléndez v. Caribbean Int'l. News,* 151 D.P.R. 649,664 (2000); *Lluch v. España Services Sta.*, 117 D.P.R. 745 (1986).

Resulta necesario recordar que nuestro sistema de derecho es rogado. Conforme a la Regla 19 de nuestro Reglamento, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, cuando se cuestione la apreciación de la prueba testifical, es esencial presentar una transcripción de esa prueba. A falta de una transcripción, no estamos en posición de revisar las determinaciones de hecho del foro apelado. *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, 181 D.P.R. 281(2011).

B. La prescripción

La prescripción es un asunto de derecho sustantivo y no procesal. *García Pérez v. Corp. Serv. Mujer*, 174 D.P.R. 138, 147 (2008); *Padín v. Cía. Fom. Ind.*, 150 D.P.R. 403, 410 (2000), citando a *Vega v. J. Pérez & Cía, Inc.*, 135 D.P.R. 746 (1994) y *Olmo v. Young & Rubicam of P.R., Inc.*, 110 D.P.R. 740 (1981). El Art. 1830 del Código Civil de Puerto Rico (31 LPRA sec. 5241) establece que los derechos y las acciones se extinguen por medio de la prescripción. *Santos de García v. Banco Popular*, 172 D.P.R. 759, 766 (2007). A esos efectos, el Art. 1861 del Código Civil de Puerto Rico (31 LPRA sec. 5291) dispone que "[l]as acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley". El propósito de la figura de la prescripción extintiva es ponerles certidumbre a las relaciones jurídicas y castigar la inacción de quien no ejerce sus derechos de manera oportuna. *Santos de García v. Banco Popular*, *supra*. Los términos prescriptivos varían según el tipo de

derecho o acción. Según el Art. 1868 del Código Civil de Puerto Rico (31 LPRA sec. 5298), "[e]l tiempo para la prescripción de toda clase de acciones, cuando no haya disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse".

En cuanto a la interrupción de la prescripción mediante reclamación extrajudicial, ésta se refiere a la manifestación inequívoca de quien, amenazado con la pérdida de su derecho, expresa su voluntad de no perderlo. *Sánchez v. Aut. de los Puertos*, 153 D.P.R. 559, 568-569 (2001). Este tipo de reclamación sirve varios propósitos fundamentales, siendo los principales: interrumpir el transcurso del término prescriptivo de las acciones; fomentar las transacciones extrajudiciales, y notificar, a grandes rasgos, la naturaleza de la reclamación. *De León v. Caparra Center*, 147 D.P.R. 797 (1999).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico se ha reiterado en la importancia de la aplicación de la institución de prescripción. Por más válida que sea una reclamación civil, la acción judicial correspondiente debe ser instada dentro del término prescriptivo para tal acción. Es insoslayable la importancia en nuestro ordenamiento jurídico de la figura de prescripción; los demandantes tienen que ser diligentes en el ejercicio de sus reclamaciones si las reclamaciones válidas se abandonan y no son accionadas dentro del término prescriptivo correspondiente. *Acosta Quiñones v. Matos Rodríguez,* 135 D.P.R. 668 (1994). Ciertamente, el efecto de la prescripción es la extinción de la acción por la que se pretende ejercer una reclamación. *Ortega v. Tou,* 135 D.P.R. 711 (1994).

Así, la prescripción acarrea la desestimación de cualquier demanda presentada fuera del término previsto para ello. *Maldonado v. Russe*, 153 D.P.R. 342, 347 (2001).

Nuestro Tribunal Supremo ha establecido que, si un estatuto no fija el término prescriptivo de una causa de acción, el tribunal debe

recurrir, en ausencia de legislación que lo establezca, al término prescriptivo más análogo. *Olmo v. Young & Rubican*, *supra*. También, respecto a la aplicación analógica, el tratadista Puig Brutau ha expresado:

> Cuando las normas no contemplan el supuesto específico del caso que se ha de resolver, existe una laguna legal; **pero si el intérprete advierte que está previsto otro supuesto semejante al planteado y en los dos aprecia identidad de razón**, podrá aplicar por analogía la norma del caso regulado al que no lo está, porque la misma razón justifica la identidad de la consecuencia. J. Puig Brutau, Introducción al Derecho Civil, Bosch, Barcelona, 1982, pág. 337.
>
> (Énfasis provisto).

C. Ley de Condominios, Ley 103-2003, 31 L.P.R.A. sec. 1291 *et seq*. (Ley de Condominios)

La legislatura de Puerto Rico aprobó la Ley de Condominios 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 D.P.R. 101, 106 (2006). Nuestro Tribunal Supremo ha señalado que en Puerto Rico existe una clara política pública dirigida a fomentar la utilización de edificios multipisos sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal como unidades de vivienda. *Álvarez Figueredo v. González Lamela*, 138 D.P.R. 958, 965 (1995).

La Ley de Condominios establece mecanismos para atender los conflictos de convivencia en un condominio. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407, 417 (2012); *Srio. D.A.C.O. v. Condóminos C. Martí*, 121 DPR 807 (1988).

Con respecto a la impugnación de acuerdos y determinaciones tomados por el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, el Art. 42 de la Ley de Condominios dispone:

> (b) La acción de impugnación de acuerdos y determinaciones, que el titular estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares deberá ejercitarse dentro de los treinta **(30) días siguientes a la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación.**

> (c) **La acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Consejo de Titulares, con excepción de los realizados por el titular que somete el inmueble al régimen, que violen las disposiciones de esta Ley, de la escritura matriz o del Reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años de haberse notificado el acuerdo, tomado la acción o de conocerse la omisión.** Para los titulares que impugnen este tipo de acuerdo del Consejo de Titulares, el término se computará a partir de la notificación del mismo, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en el párrafo siguiente. Al ejercitar la acción de impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares, el titular deberá acreditar que estuvo presente o representado en la reunión en que se tomó el acuerdo que impugna y que no votó a favor del mismo. Si estuvo ausente a pesar de que fue debidamente notificado deberá probar que su ausencia estuvo justificada. 31 L.P.R.A. sec. 1293f.

Estos términos prescriptivos han sido adoptados con la aprobación de la actual Ley de Condominios con el ánimo de "frenar el afán obstruccionista de algunos titulares que, por intereses particulares, ponen en juego la estabilidad de toda una comunidad". *Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, 182 D.P.R. 485, 501-502 (2011). Antes de estas enmiendas, la ausencia de los términos prescriptivos "se ha prestado a que se hayan admitido querellas luego de haber transcurrido décadas de establecido el cambio o la violación impugnada. Esto no sólo acarrea[ba] inestabilidad e inseguridad, sino que [alteraba] seriamente el delicado balance de la convivencia". *Id.* en la pág. 500 citando a Informe Conjunto del Proyecto del Senado 1425 de las Comisiones de Vivienda, Banca, Asuntos del Consumidor y de lo Jurídico del Senado, de 12 de noviembre de 2002, 4ta Sesión Ordinaria, 14ta Asamblea Legislativa.

Según se desprende de lo anterior, la inclinación de la legislatura con respecto a los términos prescriptivos en el contexto del régimen de propiedad horizontal es una de duración corta.

III. Aplicación del Derecho a los hechos

A.

Los primeros dos errores presentados por los apelantes requieren necesariamente que evaluemos la prueba presentada ante el

TPI. Así, cuestionan la prueba testifical desfilada en torno a la existencia del miembro Clase A, su consentimiento escrito aprobando la derrama especial y la falta de confiabilidad y transparencia del proceso de votación.

Sin embargo, los apelantes no nos pusieron en posición para adjudicar la suficiencia de la prueba considerada por el tribunal sentenciador, al no acompañar junto al recurso presentado la transcripción de la prueba. Es decir, aunque los apelantes formularon dos señalamientos de error que tratan esencialmente de la apreciación de la prueba, no sometieron la debida transcripción para que conociéramos qué fue lo que se testificó ante el foro revisado, imposibilitando tal carencia que podamos adjudicar asunto alguno relacionado a la suficiencia de la prueba. Ello, de suyo, provoca nuestra abstención de sopesar la prueba a la cual no se nos ha dado acceso, pero cabe señalar que en el caso ante nuestra consideración el asunto resulta esencial, ante el dato de que en sus determinaciones de hechos el TPI expresamente aludió a los juicios de credibilidad que atribuyó a la prueba testifical. Igual ausencia de discusión revela el recurso presentado sobre los elementos con los cuales sostener que el TPI incurrió en prejuicio, pasión, parcialidad o error manifiesto, que habilitan nuestra intervención con las determinaciones de hechos del foro primario.

En referencia a la apreciación de la prueba los apelantes sostienen, además, que los apelados no presentaron ningún documento admisible, (documento oficial o resolución corporativa), que acreditara la existencia de un Ciudadano Clase A. Sin embargo, soslayan con su razonamiento que la Regla 110 (d) de Evidencia, *supra*, establece que la evidencia directa de una persona testigo que merezca entero crédito es prueba suficiente de cualquier hecho, salvo que otra cosa se disponga por ley. De las determinaciones de hecho

surge, sin ambages, que el TPI concedió alta credibilidad a los testimonios de los Sres. Echeandía y Correa para establecer que el miembro Clase A está representado por el Sr. Correa. No surge que tales testimonios hayan sido impugnados.

Por otra parte, el TPI determinó que no se presentó prueba que estableciera que hubiera cambiado el resultado de la votación si se aceptaban los votos refutados o si no se contabilizaban las boletas que no estaban iniciadas por los titulares y no identificaban el nombre de la persona en la boleta. Además, fue enfático al concluir que en el proceso de votación no hubo fraude según estableció el testimonio del Sr. Echeandía, quien fue el único que declaró al respecto. Por último, reiteró que los apelantes suprimieron voluntariamente y sin justa causa al testigo el Sr. Carlos Valverde, quien pudo haber testificado acerca de todas las controversias del caso. De lo anterior, se desprende que los apelantes no probaron su caso, más allá de apoyarse en sus alegaciones. Los apelantes tuvieron la oportunidad de impugnar los testimonios admitidos ante el juzgador de los hechos, lo cual no hicieron.

Por lo anterior, corresponde que sostengamos la presunción de corrección que acompaña a las determinaciones de los hechos del TPI, de las cuales se desprenden claramente que se probó la existencia del miembro Clase A, se contó con su consentimiento escrito para aprobar la derrama especial, y que la votación fue transparente y confiable. No intervendremos con la apreciación de la prueba efectuada por el TPI en ausencia de prejuicio pasión o parcialidad.

B.

Los apelantes nos invitan a abordar la siguiente interrogante: ¿cuál es el término prescriptivo para instar impugnaciones de derrama de asociaciones **no sujetas al régimen de propiedad horizontal**?

Ello, ante el hecho de que el TPI aplicó como término análogo el de 30 días previsto en la Ley de Condominios.

Ciertamente, no hemos encontrado legislación que sirva para contestar la pregunta planteada en específico, en que se atienda el proceso de impugnación de las derramas en el marco de asociaciones no sujetas al régimen de propiedad horizontal.

Ante ello, como primer paso resulta importante contextualizar, identificando elementos importantes en las determinaciones de hechos efectuadas por el TPI, para auscultar la legislación que resulte pertinente. La controversia presentada acontece en un complejo residencial, que consiste de tres edificios, totalizando 116 unidades de viviendas, cuyos titulares comparten características similares en comparación a los titulares sometidos al régimen de propiedad horizontal, como el pago de la cuota de mantenimiento, la imposición de sanciones ante la falta de pago de la misma y el disfrute de áreas comunes, entre otros.

Con relación a ello, el TPI acogió el planteamiento de los apelados sobre prescripción de la acción impugnatoria de derrama, determinando que los apelantes solo tenían 30 días desde el 13 de mayo de 2013, fecha en que fue anunciado el resultado de la votación, para impugnarlo. Como los apelantes no impugnaron el resultado de la votación, sino que aguardaron hasta el 14 de mayo de 2014 para presentar su demanda, el foro primario determinó que la demanda estaba prescrita, aunque, añadió, independientemente de eso habría desestimado, por ausencia total de prueba de fraude en el proceso de votación.

Por el contrario, los apelantes alegan que el referido término prescriptivo comienza a contar desde el momento en que se acredita una notificación adecuada de que se les había recusado el voto.

Tal como apreció el tribunal *a quo*, nos resulta evidente que el Art.42 de la Ley de Condominios, *supra*, resulta la mejor aproximación estatutaria para resolver el asunto, por cuanto las características de la situación de hecho aquí presentadas resultan análogas a aquellas que ocurren entre los titulares sujetos al régimen de la propiedad horizontal. En el artículo citado de la Ley de Condominios se establece con claridad que el término prescriptivo para impugnar los acuerdos de la Junta de Directores comienza a correr desde que se notificó el acuerdo o determinación. Extendiendo tal lógica legislativa a la controversia ante nosotros, la notificación del resultado de la derrama ocurrió el 13 de mayo de 2013, pero los apelantes aguardaron para presentar su impugnación de esta 11 meses más tarde, desde que se les notificó el resultado de la votación. Entendemos que no incidió el TPI al extender por analogía el término dispuesto en el Art. 142 de la Ley de Condominios a este caso, concluyendo que la impugnación al proceso de impugnación de derrama se presentó de manera tardía.

Además, por las razones que expusimos en el acápite A, tampoco intervendremos con la determinación de hechos del foro primario, que no apreció fraude en el proceso de votación para aprobar la derrama autorizada.

Por los fundamentos expuestos, procede la confirmación de la sentencia apelada.

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

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