

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL X

MARITERE HERNÁNDEZ Y  
OTROS  
Apelantes

v.

ASOCIACIÓN DE  
TITULARES DEL  
CONDOMINIO QUANTUM  
METROCENTER, INC. Y  
OTROS  
Apelados

KLAN201900032

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de San Juan

Caso Núm.:  
SJ2017CV00209

Sobre:  
*Injunction*  
Preliminar y  
Permanente;  
Sentencia  
Declaratoria;  
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Bonilla Ortiz

Figueroa Cabán, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 26 de junio de 2019.

Comparecen el Sr. Alejandro Bellver Espinosa, la Sra. Maritere Hernández Almodóvar y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, en adelante los apelantes, y solicitan que revoquemos una *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, en adelante TPI. Mediante la misma se declaró con lugar una solicitud de desestimación parcial de la séptima causa de acción de la *Segunda Demanda Enmendada* y resolvió que los apelantes carecen de legitimación activa para impugnar la Asamblea de Titulares celebrada el 22 de febrero de 2016.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la *Sentencia Parcial* apelada.

**-I-**

Surge del expediente que los apelantes presentaron una *Demanda Enmendada y Petición de*

*Injunction Preliminar y Permanente* contra el Consejo de Titulares del Condominio Quantum Metrocenter, en adelante Consejo de Titulares; la Asociación de Titulares del Condominio Quantum Metrocenter, Inc., en adelante Asociación de Titulares; y los integrantes de la Junta de Directores del referido condominio, en adelante la Junta de Directores, en conjunto, los apelados. Alegaron que eran titulares del único espacio comercial del Condominio Quantum Metrocenter, en adelante el Condominio, y que varias actuaciones de la Junta de Directores que entendían ilegales y ciertos rechazos del Consejo de Titulares les ocasionaron daños irreparables y atentaron contra el negocio que pretendían operar en su propiedad. La demanda contenía 10 causas de acción incluyendo una petición de *injunction* preliminar y permanente. En lo aquí pertinente, la séptima causa de acción impugnaba los acuerdos alcanzados por el Consejo de Titulares mediante las Asambleas celebradas **el 22 de febrero de 2016 y el 14 de marzo y 16 de mayo de 2017.**<sup>1</sup>

Luego de varios trámites procesales, el TPI desestimó la solicitud de *injunction* preliminar por académica.<sup>2</sup> Determinó, que las solicitudes para alterar, remodelar y construir presentadas por los apelantes fueron rechazadas por el Consejo de Titulares en la Asamblea Extraordinaria celebrada el 16 de mayo de 2017.

---

<sup>1</sup> La demanda también incluyó una reclamación contra Chubb Insurance Company of Puerto Rico que se desistió posteriormente. Véase, Apéndice de los apelantes, *Demanda Enmendada y Petición de Injunction Preliminar y Permanente*, págs. 206-270.

<sup>2</sup> *Id.*, *Resolución y Orden*, págs. 271-272.

Dicha decisión fue confirmada por un panel hermano en KLCE201701121.<sup>3</sup>

Ante dicho resultado, los apelantes modificaron sus alegaciones y presentaron una *Segunda Demanda Enmendada y Petición de Injunction Permanente*, en adelante *Segunda Demanda Enmendada*. En lo aquí pertinente, la séptima causa de acción permaneció esencialmente inalterada.<sup>4</sup>

**Por su parte, el Consejo de Titulares presentó una *Solicitud de Desestimación Parcial* de la séptima causa de acción. Adujo específicamente, que los apelantes carecen de legitimación para impugnar los acuerdos de la Asamblea Extraordinaria de 22 de febrero de 2016, porque para esa fecha no eran titulares del inmueble en el Condominio.**<sup>5</sup>

Tras contestar la *Segunda Demanda Enmendada*, la Junta de Directores presentó una *Moción sobre Desestimación Parcial, Cosa Juzgada, Academicidad, Jurisdicción y Descubrimiento de Prueba*. En síntesis, solicitó la desestimación por academicidad de todas las causas de acción, excepto la quinta y la séptima ("las referentes a impugnación de asambleas").<sup>6</sup>

A la solicitud de la Junta de Directores previamente expuesta se unió el Consejo de Titulares, que reiteró que las causas de acción primera, segunda, tercera, cuarta, sexta, octava, novena y décima de la *Segunda Demanda Enmendada* se habían convertido

<sup>3</sup> *Id.*, *Sentencia*, págs. 277-293.

<sup>4</sup> *Id.*, *Segunda Demanda Enmendada y Petición de Injunction Permanente*, págs. 688-752.

<sup>5</sup> *Id.*, *Solicitud de Desestimación Parcial*, págs. 771-784.

<sup>6</sup> *Id.*, *Moción sobre Desestimación Parcial, Cosa Juzgada, Academicidad, Jurisdicción y Descubrimiento de Prueba*, págs. 975-995.

académicas, por lo cual el TPI carecía de jurisdicción para atenderlas y "...que lo único que queda pendiente por resolver en este caso es la solicitud de los demandantes para impugnar los acuerdos alcanzados por el Consejo de Titulares..." en la Asamblea de 16 de mayo de 2017.<sup>7</sup>

Los apelantes se opusieron a la solicitud de desestimación de los apelados. En síntesis, arguyeron que aplicaba la doctrina de la ley del caso o en la alternativa, ya el TPI había determinado que las alegaciones de la demanda eran suficientes para imputar negligencia crasa a los miembros de la Junta de Directores.<sup>8</sup>

Así las cosas, el TPI desestimó en su totalidad las causas de acción primera, segunda, tercera, cuarta, sexta, octava, novena y décima de la *Segunda Demanda Enmendada*.<sup>9</sup> En consecuencia, determinó que solo quedaban vigentes la quinta y la séptima causas de acción de la *Segunda Demanda Enmendada*, "...a los efectos de la impugnación de acuerdos que fue solicitado por la parte demandante en el párrafo (g) de la súplica de dicha moción [sic]".<sup>10</sup>

**Para efectos de claridad del tracto procesal, citamos ad verbatim, la súplica de la *Segunda Demanda Enmendada* que el TPI resolvió que era la única causa de acción pendiente en el pleito de epígrafe:**

---

<sup>7</sup> Moción para Unirnos a la Moción sobre Desestimación Parcial, Cosa Juzgada, Academicidad, Jurisdicción y Descubrimiento de Prueba Presentada por los Miembros de la Junta de Directores, págs. 996-1004.

<sup>8</sup> Id., Oposición a "Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción, Ausencia de Santding [sic], Legitimación Activa, Segunda Demanda Enmendada", págs. 1005-1033.

<sup>9</sup> Id., Sentencia Parcial, págs. 1267-1296.

<sup>10</sup> Id., pág. 1295.

(g) **la parte demandante impugna y solicita se deje sin efecto los "acuerdos" alcanzados por el Consejo de Titulares en su Asamblea del 16 de mayo de 2017 y 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 represalias por el mero hecho de radicar demanda y sin fundamento alguno; máxime cuando el único interés del Consejo de Titulares, impulsado por la Junta de Directores, es que los demandantes no puedan operar su negocio para que ellos lo puedan adquirir. La parte demandante solicita de este Honorable Tribunal permita la demolición de dos paredes para la instalación de condensadoras de aire acondicionado, con su portón perforado de color blanco y la instalación de unos conductos que saldrán por encima de la salida de emergencia del apartamento comercial y se extenderá por 10 pies para la extracción de aire caliente, todo discurriendo por el mechanical yard; más se le permita la instalación de los 6 louvers antes descritos y se le permita la conexión a la planta eléctrica y/o se le provea facilidad comunal. ...<sup>11</sup>

En lo aquí pertinente, el Consejo de Titulares presentó una *Solicitud de Desestimación Parcial de la Séptima Causa de Acción de la Segunda Demanda Enmendada, re: Asamblea del 14 de marzo de 2017.* Arguyó, en esencia, que cualquier remedio que se pudiese conceder con relación a los acuerdos alcanzados durante la Asamblea de 14 de marzo de 2017 "...se tornó académico cuando el Consejo atendió el proyecto de los demandantes y lo rechazó durante la Asamblea del 16 de mayo de 2017".<sup>12</sup>

<sup>11</sup> *Id.*, *Segunda Demanda Enmendada y Petición de Injunction Permanente*, págs. 749-750. (Énfasis suplido).

<sup>12</sup> *Id.*, *Solicitud de Desestimación Parcial de la Séptima Causa de Acción de la Segunda Demanda Enmendada, re: Asamblea del 14 de marzo de 2017*, págs. 2409-2420.

El TPI acogió los planteamientos del Consejo de Titulares en la *Solicitud de Desestimación Parcial* y dictó *Sentencia Parcial* que en lo pertinente dispone lo siguiente:

**...[E]l Tribunal concluye que la parte demandante carece de legitimación activa para impugnar la Asamblea de Titulares celebrada el 22 de febrero de 2016, debido a que la misma fue realizada antes de que la parte demandante fuera titular del Condominio.** Independiente del mecanismo procesal utilizado para solicitar la desestimación de la séptima causa de acción, la falta de legitimación activa de la parte demandante priva a este Tribunal de jurisdicción para atender la misma.

De conformidad con lo antes expuesto, y por no existir razón alguna para posponer el dictamen de *Sentencia Parcial* hasta la resolución total del pleito, este Tribunal declara **CON LUGAR** la *Moción de Desestimación Parcial* y desestima la séptima causa de acción de la *Demanda Enmendada*. ...

**Los procedimientos del caso continúan respecto a las demás causas de acción.**<sup>13</sup>

En desacuerdo, los apelantes solicitaron la reconsideración de la *Sentencia Parcial*,<sup>14</sup> sin embargo, el TPI la declaró no ha lugar.<sup>15</sup>

Nuevamente insatisfechos, los apelantes presentaron un *Escrito de Apelación* en el que alegan que el TPI cometió los siguientes errores:

ERRÓ EL TPI AL DESESTIMAR LA IMPUGNACIÓN DE LA PRINCIPAL CAUSA DE ACCIÓN (IMPUGNACIÓN DE LA ASAMBLEA FECHADA 16 DE MAYO DE 2017) Y LA IMPUGNACIÓN DE LA ASAMBLEA FECHADA 14 DE MARZO DE 2017, SIN PERMITIRLES A LOS APELANTES EXPONER SU

<sup>13</sup> *Id.*, *Sentencia Parcial*, págs. 2-5. (Énfasis en el original y suplido). Véase, además, la *Resolución* de 8 de noviembre de 2018 que dispone la misma determinación que la *Sentencia Parcial* apelada, pero sin el apercibimiento de la Regla 42.3 de Procedimiento Civil.

<sup>14</sup> *Id.*, *Moción Solicitando Reconsideración de la Sentencia Parcial Emitida el Día 30 de Noviembre de 2018*, págs. 6-27.

<sup>15</sup> *Id.*, *Notificación*, págs. 28-30.

POSICIÓN, VIOLANDO LA REGLA 8.4 DE LAS DE PROCEDIMIENTO CIVIL, LAS NORMAS BÁSICAS DEL DEBIDO PROCESO DE LEY Y SU DERECHO A SER OÍDO.

ERRÓ EL TPI AL NO DENEGAR POR PREMATURA LA MOCIÓN SOLICITANDO SENTENCIA POR LAS ALEGACIONES MÁXIME CUANDO LOS APELADOS, AL MOMENTO DE PRESENTARSE DICHA MOCIÓN DISPOSITIVA, NO HABÍAN CONTESTADO LA SEGUNDA DEMANDA ENMENDADA.

ERRÓ EL TPI AL DESESTIMAR LA IMPUGNACIÓN DE LA ASAMBLEA CELEBRADA EL DÍA DE [SIC] 22 FEBRERO DE 2016 POR ALEGADA FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA.

ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE LA DENEGATORIA DEL INJUNCTION PRELIMINAR POR ACADEMICIDAD CONSTITUYE COSA JUZGADA Y QUE DICHO DICTAMEN TORNÓ ACADÉMICAS LA SÉPTIMA CAUSA DE ACCIÓN DE LA SEGUNDA DEMANDA ENMENDADA.

A raíz de la petición de los apelantes, ordenamos la paralización de los procedimientos ante el TPI hasta que este tribunal adjudicara el recurso de apelación ante nuestra consideración.

Luego de revisar los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

**-II-**

**A.**

La Regla 10.3 de Procedimiento Civil dispone:

Después que se hayan presentado todas las alegaciones, cualquier parte podrá solicitar al tribunal que dicte sentencia parcial o total por las alegaciones, sujeto a las disposiciones de la Regla 42.3. Si en una moción en la que se solicite sentencia por las alegaciones se exponen materias no contenidas en dichas alegaciones y éstas no son excluidas por el tribunal, la moción deberá considerarse como una solicitud de sentencia sumaria y estará sujeta hasta su resolución final a todos los trámites ulteriores dispuestos en la Regla 36, y todas las partes tendrán una oportunidad razonable de presentar todo asunto

pertinente a dicha moción conforme a lo provisto en la citada regla.<sup>16</sup>

La moción para que se dicte sentencia por las alegaciones no procede "...cuando de las mismas surge una controversia sustancial de hechos".<sup>17</sup> Al utilizar este recurso procesal, "...[l]os hechos se deben examinar desde el punto de vista más favorable al promovido..."<sup>18</sup> y todas las inferencias deben evaluarse desde la misma óptica, es decir, de la manera más favorable al opositor.<sup>19</sup> En síntesis, en el caso de una moción de sentencia por las alegaciones, "...se utilizará el mismo estándar de análisis de las mociones de desestimación por no aducir hechos que justifiquen la concesión de un remedio".<sup>20</sup>

#### **B.**

Como corolario de la doctrina de separación de poderes el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, ha desarrollado la doctrina de auto limitación judicial. En virtud de ésta, los tribunales sólo podemos resolver controversias genuinas surgidas entre partes opuestas que tienen un interés real de obtener un remedio que haya de afectar relaciones jurídicas.<sup>21</sup>

Por otro lado, la jurisdicción, fuente principal de la autoridad de los tribunales para interpretar y hacer cumplir las leyes, está regulada, entre otros factores, por la aplicación de diversas doctrinas que

---

<sup>16</sup> (32 LPRA Ap. V).

<sup>17</sup> J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da Edición, Publicaciones JTS, 2011, Tomo II, pág. 543.

<sup>18</sup> *Id.*, pág. 544.

<sup>19</sup> *Id.*

<sup>20</sup> *Id.*

<sup>21</sup> *ELA v. Aguayo*, 80 DPR 552, 558-559 (1958).



configuran el principio de justiciabilidad, a saber: la legitimación activa, la academicidad y la cuestión política. Por ello, previo a la evaluación de los méritos de un recurso, los tribunales debemos determinar si la controversia ante nuestra consideración es justiciable o no, debido a que los tribunales sólo estamos para resolver controversias genuinas dentro de una situación adversativa en la cual las partes tengan un interés real de obtener un remedio que haya de afectar sus relaciones jurídicas.<sup>22</sup>

### C.

En lo que a la controversia ante nuestra consideración respecta, la doctrina de legitimación activa tiene como propósito que "el tribunal se asegure de que en toda acción que se presente ante sí el reclamante tenga un interés genuino, que va a proseguir su causa de forma vigorosa y que todos los asuntos pertinentes serán colocados ante la consideración del tribunal".<sup>23</sup> En otras palabras, se entiende que una parte tiene legitimación activa cuando se cumplen los siguientes criterios, a saber: 1) el promovente ha sufrido un daño claro y palpable; 2) ese daño es inmediato, preciso, no abstracto ni hipotético; 3) existe una relación causal razonable entre la acción que se ejecuta y el daño alegado y, 4)

---

<sup>22</sup> *UPR v. Laborde Torres y otros I*, 180 DPR 253, 279-280 (2010); *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al.*, 157 DPR 360, 370 (2002).

<sup>23</sup> *Muns. Aguada y Aguadilla v. JCA*, 190 DPR 122 (2014); *PIP v. ELA*, 186 DPR 1, 11 (2012).

la causa de acción surge al amparo de la Constitución o de alguna ley.<sup>24</sup>

En cuanto al segundo requisito, la doctrina de legitimación activa exige que el daño alegado sea uno concreto y particular, pues un daño generalizado que el demandante comparta con el resto de la ciudadanía impide la configuración de su legitimación activa para promover el pleito.<sup>25</sup>

-III-

A los efectos del resultado alcanzado, basta discutir los señalamientos de error segundo y tercero.<sup>26</sup>

En el segundo señalamiento de error, los apelantes alegan que erró el TPI al no denegar por prematura la moción de desestimación de la impugnación de la Asamblea de 22 de febrero de 2016 al amparo de la Regla 10.3 de Procedimiento Civil. Esto porque al conceder el remedio todavía no se habían presentado las contestaciones a la demanda. No tienen razón.

---

<sup>24</sup> *Muns. Aguada y Aguadilla v. JCA, supra; Lozada Sánchez v. J.C.A.*, 184 DPR 898 (2012).

<sup>25</sup> *Romero Barceló v. ELA*, 169 DPR 460, 471 (2006).

<sup>26</sup> Es innecesario discutir el primer señalamiento de error, ya que la *Sentencia Parcial* apelada no desestima la causa de acción relacionada con los acuerdos de la Asamblea Extraordinaria de 16 de mayo de 2017. Por el contrario, esa es, según el TPI, la causa de acción que se mantiene vigente y que está pendiente de adjudicación. Con relación a la impugnación de los acuerdos adoptados en la Asamblea Extraordinaria de 14 de marzo de 2017, la *Sentencia Parcial* apelada nada dispone. Por tal razón, sería improcedente emitir cualquier determinación al respecto, ya que sería, en el mejor de los casos, especulativa. Conviene recordar que los tribunales solo pueden resolver controversias genuinas, *supra*.

Igualmente, tampoco procede atender el cuarto señalamiento de error, porque al resolver que los apelantes carecían de legitimación activa para impugnar la Asamblea de 22 de febrero de 2016, el TPI no fundamentó su determinación en ninguna de las normas de derecho allí discutidas. Además, conviene recordar que la revisión judicial recae sobre la sentencia, no sobre sus fundamentos. *Asoc. Pesc. Pta. Figueras v. Pto. del Rey*, 155 DPR 906, 920 (2001).

Como discutimos en la parte expositiva de esta sentencia, el estándar de análisis de la moción bajo la Regla 10.3 es idéntico al de la moción de desestimación por no aducir hechos que justifiquen la concesión de un remedio. Como no está en controversia que para el 22 de febrero de 2016 los apelantes no eran titulares del Condominio:<sup>27</sup> aun si se examinan las alegaciones de ese aspecto de la séptima causa de acción de la *Segunda Demanda Enmendada* de la manera mas favorable a los apelantes y se formulan todas las inferencias posibles a su favor; es forzoso concluir que no tienen legitimación activa para cuestionar unos acuerdos que se tomaron cuando los apelantes todavía no eran titulares. Esto es así, porque bajo dicho supuesto no pueden establecer la existencia de un daño claro y palpable. Por el contrario, cualquier daño que hubiesen sufrido por las decisiones del Consejo de Titulares **antes de haber adquirido interés propietario en el Condominio**, pertenecería a la esfera de la especulación; en fin, constituiría una alegación abstracta e hipotética.<sup>28</sup> Pero hay más.

Como la legitimación activa es un aspecto de la jurisdicción, su ausencia se podía invocar en cualquier momento, por cualquier parte y mediante cualquier recurso procesal, incluso podría haber sido declarada *motu proprio* por el foro sentenciador. Por

---

<sup>27</sup> Apéndice del apelante, págs. 245 y 729.

<sup>28</sup> Abona a lo anterior, que en el ámbito de la propiedad horizontal el ordenamiento jurídico limita la facultad de los adquirentes para impugnar cambios existentes en el inmueble al momento de adquirir (Exposición de Motivos de la Ley 103 de 5 de abril de 2003) y en el caso específico de los apelantes el *Reglamento de Administración y Co-Propiedad* refuerza dicho objetivo legislativo. Apéndice de los apelantes, págs. 444-445.

tal razón, no incidió el TPI al sostener que “[i]ndependientemente del mecanismo procesal utilizado para solicitar desestimación de la séptima causa de acción, la falta de legitimación activa de la parte demandante priva a este Tribunal de jurisdicción para atender la misma”.<sup>29</sup>

En el cuarto señalamiento de error los apelantes alegan que erró el TPI al desestimar la impugnación de la Asamblea Extraordinaria de 22 de febrero de 2016 por falta de legitimación activa. Esto es así porque los apelantes adquirieron el bien inmueble en controversia directamente del desarrollador, no de un tercero, por lo cual, no les aplica el Art. 15 (j) de la Ley de Condominios. Diferimos.

Este señalamiento de error es artificioso y a todas luces incorrecto. De los documentos que obran en autos se desprende inequívocamente que el 23 de junio de 2016 los apelantes compraron su apartamento a QMC Property, LLC, quien lo compró a su vez del desarrollador del Condominio, Quantum Metrocenter, Corp.<sup>30</sup>

Finalmente, una revisión cuidadosa del abultado, repetitivo y confuso trámite procesal del caso de epígrafe revela que el pleito presentado por los apelantes se ha ido desinflando<sup>31</sup> y que sin lugar a dudas queda pendiente por resolver, como correctamente identificó el TPI, la impugnación de los acuerdos de la Asamblea Extraordinaria del Consejo de Titulares de

---

<sup>29</sup> *Id.*, pág. 5.

<sup>30</sup> *Id.*, págs. 87; 94; 310-441; 492; 2383; y 2391.

<sup>31</sup> Sobre el particular véase las sentencias emitidas por paneles hermanos del Tribunal de Apelaciones en los casos KLCE201701121, KLAN201800140 y KLAN201801326.

16 de mayo de 2017, en la que se rechazaron los acuerdos propuestos por los apelantes.

**-IV-**

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia Parcial* apelada, se deja sin efecto la paralización y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para continuar con los procedimientos de forma consistente con la presente sentencia.

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

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