

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL X

FIRSTBANK PUERTO RICO Apelado v. CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO FIRST FEDERAL SAVINGS BUILDING Apelado PAM RAL ESTATE HOLDINGS, CORP. Apelante	KLAN201900107	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de SAN JUAN Caso Núm.: SJ2018CV06989 Sobre: Sentencia Declaratoria
---	---------------	---

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, la Juez Nieves Figueroa y el Juez Salgado Schwarz.

Nieves Figueroa, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de agosto de 2019.

Comparece ante nosotros PAM Real Estate Holdings, Corp. (en adelante “PAM” o “apelante”), mediante recurso de apelación. Solicita la revocación de la *Sentencia* a través de la cual el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (en adelante “TPI”), declaró Con Lugar la *Demanda* sobre sentencia declaratoria presentada por FirstBank Puerto Rico (en adelante “FirstBank”) contra el Consejo de Titulares del Condominio First Federal Savings Building (en adelante “Consejo de Titulares”), ordenó enmendar la última oración del Artículo 13 del Reglamento del Condominio para atemperarla con el Artículo 21 de la Ley de Condominios, *infra*, y ordenó la celebración de una asamblea para llevar a cabo una nueva elección.

Examinados los escritos presentados, así como el derecho aplicable, acordamos desestimar el recurso por falta de jurisdicción.

**I.**

Surge del expediente ante nuestra consideración que, el 4 de septiembre de 2018, FirstBank presentó una *Demanda* sobre sentencia declaratoria contra el Consejo de Titulares del Condominio First Federal Savings Building. Alegó que el Condominio se sometió al régimen de propiedad horizontal en septiembre de 1960 y que, el 11 de junio de 2002, el Consejo de Titulares aprobó el Reglamento que ha estado vigente hasta el presente. Posteriormente, el 5 de abril de 2003, se aprobó la nueva Ley de Condominios, Ley Núm. 103-2003. FirstBank adujo que, al igual que en la Ley anterior, el Artículo 21 de la Ley de Condominios de 2003 dispone que el reglamento de cada condominio deberá especificar cuál de las siguientes definiciones de “mayoría” regirá para ese inmueble:

- (a) Por lo menos la mitad más uno de los titulares; o
- (b) Por lo menos la mitad más uno de los titulares cuyos apartamentos a su vez representen por lo menos el cincuenta y un por ciento de participación en los elementos comunes, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos según la sec. 1291f de este título.

Del mismo modo siempre que en esta ley se haga referencia al Consejo de Titulares se entenderá la totalidad de ellos, pero integrarán quórum para la adopción de acuerdos, la mayoría, según ésta queda definida en el Reglamento, salvo los casos en que en esta ley se disponga lo contrario. 31 LPRa sec. 1291s.

Asimismo, FirstBank sostuvo que, según el Artículo 37 de la Ley de Condominios de 2003, el reglamento de cada condominio podrá contener todas aquellas normas y reglas que no contravengan las disposiciones de esa Ley, pero deberá contener la definición de “mayoría” que regirá para el inmueble en cuestión. 31 LPRa sec. 1293a. Conforme a ello, el Artículo 38 de la Ley de Condominios establece que le corresponde al Consejo de Titulares de cada condominio elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, según se

define en el Reglamento, a todos los miembros de la Junta de Directores. 31 LPRA sec. 1293b(a).

En el Artículo 13 del Reglamento del Condominio First Federal Savings Building se define “mayoría” como la segunda opción establecida en la Ley de Condominios de 2003, a saber: “Salvo que la Ley de Condominios disponga otra cosa, los acuerdos de los titulares reunidos en asamblea se adoptarán por la mitad más uno de los titulares presentes al momento de la votación, siempre que dicha mitad más uno representen por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de la totalidad de participaciones que integren los titulares presentes al momento de votar.” Sin embargo, se añadió una última oración que lee: “Si se tratara de la elección de puestos a la Junta de Directores a la que concurren más de dos candidatos o de la selección de más de dos alternativas, prevalecerá el candidato o la alternativa que más votos obtenga.” Según FirstBank, la última oración del Artículo 13 del Reglamento del Condominio es nula, toda vez que es contraria a la definición de mayoría que seleccionó el Condominio conforme a lo establecido en la Ley de Condominios de 2003. Como consecuencia, solicitó al TPI que declarara nula la elección de los miembros de la Junta de Directores que se efectuó en enero de 2018 de conformidad con lo establecido en la última oración del Artículo 13 del Reglamento.

Luego de varios trámites procesales, incluyendo la denegatoria de una primera moción de desestimación presentada por el Consejo de Titulares, el 26 de septiembre de 2018, el Consejo de Titulares presentó una *Segunda Solicitud de Desestimación*. Alegó que la reclamación presentada en su contra es frívola y temeraria pues, al haber votado a favor de la aprobación del Reglamento en el año 2002, el Consejo entiende que FirstBank no puede ir en contra de sus propios actos. Además, el Consejo de Titulares sostuvo que la reclamación está prescrita al haber sido

presentada 16 años después de haberse aprobado el Reglamento y expirado con creces el término de 2 años que establece el Artículo 42(c) de la Ley de Condominios de 2003 para impugnar los acuerdos del Consejo de Titulares.

En la alternativa, el Consejo de Titulares expresó que aplicaba lo resuelto por el Tribunal Supremo en Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc., 145 DPR 315, 341-342 (1998), a los siguientes efectos:

...[E]n situaciones como la de autos, en las que un titular posee una participación mayoritaria en los elementos comunes y, a su vez, pretende ejercer sus derechos como titular en una forma que constituye un claro abuso de derecho, la Junta de Directores está facultada para excluirlo de las votaciones que realice para obtener el consentimiento del Consejo de Titulares para instar procedimientos judiciales en su contra y para excluir su participación en los elementos comunes del edificio en el cómputo que se realiza para determinar la concurrencia de mayoría, según ésta es definida en la Ley de Propiedad Horizontal y en el Reglamento de Administración. Este proceder evitaría que, en circunstancias como la de autos, una actuación abusiva por parte de un titular impida que el Consejo de Titulares actúe según sus mejores intereses.

[...] Considerar su participación, constituiría conferirle poder de veto a esa gestión de una forma claramente abusiva, lo que impediría que el Consejo de Titulares pudiera reclamar ante los tribunales un derecho que —de ordinario— cualquier otra persona natural o jurídica podría reclamar. Se trata de una actuación que infringe el principio de buena fe, [...].

El 22 de octubre de 2018, FirstBank presentó una *Oposición a la Segunda Moción de Desestimación*. Reiteró su posición a los efectos de que la definición de mayoría contenida en el Reglamento del Condominio contraviene lo dispuesto en la Ley de Condominios de 2003, por lo que las elecciones celebradas en enero de 2018 aplicando dicha definición de mayoría deben ser declaradas nulas. Además, FirstBank expresó que su reclamación no está prescrita pues se presentó dentro de los 2 años desde que se percató de la aplicación incorrecta de la definición de “mayoría” contenida en el Reglamento durante la celebración de las elecciones en enero de 2018.

El Consejo de Titulares presentó una réplica a la *Oposición a la Segunda Moción de Desestimación* y FirstBank una dúplica. Mientras tanto, el 26 de noviembre de 2018, el licenciado Manuel Torres Delgado presentó una *Moción de Renuncia de Representación Legal*. Alegó que fue contratado por la Junta de Directores, mas su contratación no fue ratificada por el Consejo de Titulares según lo requiere la Ley de Condominios de 2003. El 5 de diciembre de 2018, el TPI emitió una *Resolución* concediéndole 24 horas al licenciado Torres Delgado para informar los datos del Consejo de Titulares, lo cual este cumplió el mismo día. Por eso, el 6 de diciembre de 2018, el TPI emitió una *Resolución* declarando Con Lugar la renuncia de representación legal y concediéndole 20 días al Consejo de Titulares para anunciar su nueva representación legal.

El 26 de diciembre de 2018, el licenciado Luis Rosario Villanueva presentó una *Moción Asumiendo Representación Legal* y una *Moción Informativa*. En la primera indicó que fue contratado por el Presidente de la Junta de Directores para asumir la representación legal del Consejo de Titulares y en la segunda solicitó que se tomara conocimiento de que la Presidenta de la Junta de Directores había renunciado a su cargo el 21 de diciembre de 2018. El 27 de diciembre de 2018, el TPI emitió una *Resolución* declarando Ha Lugar la nueva representación legal del Consejo de Titulares y dándose por enterado de la *Moción Informativa*.

Así las cosas, el 2 de enero de 2019, notificada y archivada en autos en la misma fecha, el TPI dictó *Sentencia* declarando Con Lugar la *Demanda* sobre sentencia declaratoria y formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. FirstBank Puerto Rico es un banco comercial organizado y existente conforme a las leyes de Puerto Rico.
2. El Consejo de Titulares del Condominio First Federal Savings Building es el cuerpo rector del condominio.

3. El edificio conocido como First Federal Savings Building se sometió al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura número 23 otorgada en San Juan, Puerto Rico el 30 de septiembre de 1960 ante el notario público Jaime Pieras, Jr., al amparo de la Ley de Condominios de 1958, la cual fue aclarada mediante la escritura número 34 otorgada en San Juan, Puerto Rico el 16 de noviembre de 1960 ante el notario público Angel M. Martín.
4. Una copia certificada del Reglamento del CFF se unió a su Escritura Matriz y se presentó ante el Registro de la Propiedad, según requerido por el Artículo 36 de la Ley de Condominios, supra, sec. 1293. Ese Reglamento estuvo vigente hasta que un nuevo Reglamento fue aprobado formalmente el 11 de junio de 2002. Este último Reglamento es el que rige la administración del CFF al presente.
5. El 30 de enero de 2018, se celebró la asamblea anual de titulares del CFF. Según el Acta de la asamblea, comparecieron, o estuvieron representados en la misma, 37 de los 70 titulares que conforman el Consejo de Titulares. La asamblea de titulares procedió, entre otros asuntos, a elegir los siguientes miembros de la Junta de Directores: Presidente, Vicepresidente, Tesorero, Secretario y Vocal.
6. Iniciada la Asamblea se nominó a la Lcda. Ileana Fontáñez Fuentes, titular de la Oficina 520, como Presidenta. Así también, se nominó al Sr. Francisco Valverde, representante del titular First Bank, como Presidente. Ambas personas aceptaron las nominaciones. Asimismo, la Sra. Wanda Rivera, representante del titular de la Oficina 407, Puerto Rico Title & Closing Services, se nominó como Presidenta.
7. Cabe señalar, que la Sra. Wanda Rivera compareció también en representación (mediante proxy) de la titular de la Oficina 503, la Lcda. Debbie Rivera.
8. Así las cosas, una vez presentados los nominados, se realizó la correspondiente votación.
9. Según se desprende del Acta de la Asamblea, 20 votos fueron a favor de la Lcda. Ileana Fontáñez, los cuales representaban una participación del 9.528% en los elementos comunes del condominio, mientras que 14 votos fueron a favor del Sr. Fernando Valverde los cuales representaban una participación del 64.492% en los elementos comunes del condominio. La Sra. Wanda Rivera obtuvo 1 voto.
10. Culminado el proceso de votación para ese cargo, la Lcda. Ileana Fontáñez quedó electa para el puesto de Presidenta.
11. Mediante carta a la Junta de Directores fechada del 10 de mayo de 2018, FirstBank planteó formalmente que la última oración del Artículo 13 del Capítulo II del Reglamento del CFF es nula por ser contraria a la Ley de Condominios, supra, y que la elección de directores bajo el palio de la referida Junta es asimismo nula. Solicitó a la Junta de

Directores que reconociera la nulidad de esa disposición y que convocase a una asamblea extraordinaria de titulares para enmendar el Reglamento eliminando dicha disposición, y elegiera [sic] a los directores del Condominio conforme a derecho. Advirtió que, si en quince días no se recibía respuesta a la misiva, instaría una acción de sentencia declaratoria.

12. La Junta de Directores contestó la carta de FirstBank mediante carta suscrita por la Lcda. Ileana Fontáñez fechada del 24 de mayo de 2018. Adujo, en síntesis, que la Junta de Directores no puede pasar juicio sobre las determinaciones tomadas por el Consejo de Titulares, que no procede la convocatoria de una asamblea extraordinaria de titulares a esos efectos, y que a FirstBank le asisten los remedios provistos por el Artículo 42 de la Ley de Condominios, 31 LPRA 1293f.

A base de las determinaciones de hechos antes mencionadas, el TPI concluyó lo siguiente:

[...]

En primer lugar, según puntualizamos previamente, la parte demandante alega entre varios asuntos, que la nominación de la Sra. Wanda Rivera para varios puestos directivos, fue improcedente en derecho al esta no ser titular de la Oficina 407 que representaba. No obstante, al evaluar la evidencia presentada en el caso, pudimos constatar que el Presidente de Puerto Rico Title & Closing Services (titular Oficina 407) le concedió una Resolución Corporativa a la Sra. Wanda Rivera para que esta compareciera como representante de dicha corporación en asuntos relacionados al Cond. First Federal. Por lo tanto, entendemos que, conforme al Art. 38B de la Ley de Condominios y al Art. 1 del Capítulo IV del Reglamento del Cond. First Federal, esta podía nominarse a algún cargo directivo en virtud de la referida resolución corporativa.

Sin embargo, en virtud del mismo Art. 38B la Sra. Rivera no podía utilizar el proxy de la titular de la Oficina 407, pues este prohíbe el que una persona autorizada a representar a un titular, ejerza el derecho al voto en representación de más de un titular. Por lo cual, el voto ejercido por la Sra. Rivera en representación de la Oficina 407 no fue válido.

De otro lado, la parte demandada manifiesta que la última oración del Art. 13 del Reglamento del First Federal es nula por ser incompatible con lo dispuesto en la Ley de Condominios, *supra*. La parte demandada manifiesta que el reglamento del condominio se aprobó unánimemente desde el 2002 y no es hasta ahora que la parte demandante impugna el mismo, cuando la cláusula en controversia le afectó. Asimismo, afirma que su causa de acción prescribió. Por lo que, procede la desestimación de la demanda.

Al evaluar la petición de desestimación de prescripción de la parte demandada, entendemos que

no procede la desestimación por prescripción porque si bien es cierto que el Reglamento de First federal se aprobó unánimemente en el 2002, entendemos que en virtud del Art. 42 de la Ley de Condominios, *supra*, cuando un titular entienda que se ha violado alguna disposición de dicha ley puede solicitar la impugnación de la acción o acuerdo en cuestión, una vez realizado el acuerdo, tomado la acción o de conocerse la omisión. La parte demandante afirma que fue el día de la asamblea, al postularse más de dos candidatos para las elecciones, que conoció que lo dispuesto en la última oración del Art. 13 es contrario a la Ley.

Ante esta situación, para efectos de resolver efectivamente la controversia en este caso, tomaremos como cierto lo alegado por la parte demandante. Por lo cual, resolvemos que la controversia no está prescrita porque fue el día de la Asamblea que se activó lo dispuesto en la última oración del Art. 13, acción por la cual First Bank instó la presente demanda.

Una vez resuelto el problema jurisdiccional, al evaluar la última oración del Art. 13 debemos señalar que esta no alude al concepto de mayoría que establece el Art. 21 de la Ley de Condominios, *supra*, bajo el cual constituirá la mayoría para adoptar acuerdos: entiéndase, la mitad más uno de los titulares cuyos apartamentos a su vez representen por lo menos el cincuenta y un por ciento de participación en los elementos comunes de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos.

Adviértase, que aunque el Art. 21 de la Ley de Condominios, *supra*, no cambió al crearse la Ley de Condominios del 2003, el Reglamento de First Federal se creó en el 2002, un año antes de que se creara la nueva Ley de Condominios, *supra*. Por todo lo cual, entendemos que ante la falta de especificidad de la última oración del Art. 13, en relación al concepto de mayoría dispuesto en el Art. 21 de la Ley de Condominios, *supra*, y para salvaguardar los derechos de ambas partes envueltas en este caso, es necesario enmendar la última oración del Art. 13 del Reglamento de First Federal para atemperarla con lo dispuesto en el Art. 21 de la Ley de Condominios, *supra*. En su consecuencia, puesto que en la pasada elección del 30 de enero de 2018, se activó el uso de la cláusula en controversia, se hace necesaria la celebración de una nueva elección a esos efectos.

Finalmente, entendemos que, a pesar de que los hechos en este caso, son similares a los del caso de *Consejo de Titulares v. Galerías Ponceñas, Inc.*, *supra*, en este caso no entendemos que haya existido un abuso del derecho por parte de First Bank por el cual se tenga que excluir su participación para efectos de considerar la mayoría al tomar acuerdos.

[...]

Al día siguiente de notificada la *Sentencia*, a saber, el 3 de enero de 2019, el licenciado Rosario Villanueva presentó una *Moción Informativa* en la que solicitó que se tomara conocimiento de que los



demás miembros de la Junta de Directores del Condominio también habían presentado sus renunciaciones. En esa misma fecha, el licenciado Rosario Villanueva también presentó una *Moción de Renuncia de Representación Legal* en la que adujo como fundamento que su contratación no había sido ratificada por el Consejo de Titulares según lo exige la Ley de Condominios de 2003.

El mismo 3 de enero de 2019, el TPI se dio por enterado de la *Moción Informativa* y declaró Ha Lugar la renuncia de representación legal presentada por el licenciado Rosario Villanueva.

Inconforme con la *Sentencia* emitida por el TPI y toda vez que el Consejo de Titulares ya no contaba con representación legal, el 17 de enero de 2019, PAM Real Estate Holdings, Corp., por conducto de su Presidente Pirow Adam McDonough, presentó por derecho propio una *Solicitud de Reconsideración*. En esa misma fecha, la licenciada Linnette M. Vázquez Rivera presentó una *Moción Asumiendo Representación Legal* en la que expresó haber sido contratada por PAM para representarle en el pleito y que por ese medio hacía suya la *Solicitud de Reconsideración* presentada ese mismo día.

El 22 de enero de 2019, el TPI emitió una *Resolución* declarando No Ha Lugar la *Solicitud de Reconsideración* presentada por PAM y otra autorizando su representación legal. Insatisfecha con la determinación del TPI, PAM acudió ante nosotros mediante el recurso de apelación de epígrafe, en el cual le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

**PRIMER ERROR: Erró el [TPI] al no desestimar la Demanda por prescripción e incumplimiento del Artículo 42 de la Ley de Condominios, y entrar a considerar el caso en sus méritos sin tener jurisdicción sobre la materia.**

**SEGUNDO ERROR: Erró el [TPI] al concluir que la última oración del Artículo 14, Capítulo III del Reglamento del Condominio First Federal Savings Building no alude al concepto de mayoría que**

**establece el Artículo 21 de la Ley de Condominios y que es necesario enmendar el mismo.**

**TERCER ERROR: Erró el [TPI] al concluir que, puesto que en la pasada elección del 30 de enero de 2018 se activó la última oración del Artículo 13, Capítulo III del Reglamento, se hace necesaria la celebración de una nueva elección.**

**CUARTO ERROR: Erró el [TPI] al concluir que, aunque los hechos de este caso son similares a los de Consejo de Titulares v. Galerías Ponceñas, Inc., supra, no existe abuso de derecho por parte de FirstBank por la [sic] que se tenga que excluir su participación para efectos de considerar la mayoría al tomar acuerdos.**

**QUINTO ERROR: Erró el [TPI] al concluir que la Sra. Wanda Rivera ejerció el voto en representación de más de un titular y el voto que emitió en representación de la oficina 407 no fue válido. (Énfasis y subrayado en el original.)**

Posteriormente, el 6 de febrero de 2019, FirstBank presentó una *Moción de Desestimación de “Apelación” Presentada por PAM Real Estate Holdings Corporation*. Alegó que procede la desestimación del recurso de apelación presentado por PAM toda vez que esta no es parte en el pleito y carece de legitimación activa. Al PAM no ser parte en el pleito, FirstBank entiende que la presentación de la *Solicitud de Reconsideración* no interrumpió el término para acudir en apelación ante este Tribunal y la *Sentencia* advino final y firme.

Por su parte, PAM presentó una *Oposición a “Moción de Desestimación”*. Sostuvo que acudió ante el Tribunal para salvaguardar sus mejores intereses como miembro del Consejo de Titulares del Condominio ante la falta de una entidad que le representara. Según PAM, al sí tener legitimación activa, su *Solicitud de Reconsideración* interrumpió el término para apelar por lo que acudió oportunamente ante este Tribunal. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

**II.**

Es norma establecida que la jurisdicción no se presume. La parte tiene que invocarla y acreditarla ya que, previo a considerar los méritos de un recurso, el tribunal tiene que determinar si tiene facultad para entender en el mismo. Soc. de Gananciales v. A.F.F., 108 DPR 644, 645 (1979). Lo anterior tiene el propósito de colocar al tribunal apelativo en condición de examinar su propia jurisdicción, lo cual es su obligación. Vázquez v. A.R.P.E., 128 DPR 513, 537 (1991). Cuando un tribunal no tiene jurisdicción o autoridad para considerar un recurso lo único que procede en derecho es su desestimación. Souffront et. al v. A.A.A., 164 DPR 663, 674 (2005). Por eso, antes de entrar a evaluar los méritos del recurso de apelación presentado por PAM procede determinar si tenemos jurisdicción para atenderlo. Concluimos que no.

Luego de examinar determinadamente el recurso ante nuestra consideración es evidente que PAM no es ni en ningún momento ha sido parte en pleito de epígrafe. El hecho de que esta sea un titular particular del Condominio First Federal Savings Building con interés en el pleito no le confiere de por sí el derecho a comparecer por cuenta propia en un pleito instado contra el Consejo de Titulares de dicho Condominio. Tampoco surge que el TPI haya permitido su intervención en el pleito conforme a las disposiciones de la Regla 21 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. XXII-B, R. 21. Ante estas circunstancias, concluimos que carecemos de jurisdicción para entender en el recurso y lo único que procede en derecho es su desestimación.

**IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, se declara Ha Lugar la *Moción de Desestimación de "Apelación" Presentada por PAM Real Estate Holdings Corporation* y se desestima el recurso de apelación por falta de jurisdicción.

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

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