

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel VII

GILBERTO LAJARA CASTILLO
Apelante

v.

AMERICO MONTAÑEZ, POR SÍ y
COMO RESIDENTE DE
URBANIZACIÓN ARBOLADA;
COMO PRESIDENTE DE LA
JUNTA DE DIRECTORES DE LA
ASOCIACIÓN DE RESIDENTES
DE ARBOLADA, INC.;
ASOCIACIÓN DE RESIDENTES
DE ARBOLADA, INC.; Y SU
JUNTA DE DIRECTORES

Apelados

KLAN201900437

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de Caguas

Caso Núm:
E AC2017-0272

Sobre:
Sentencia
Declaratoria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Rivera Marchand, el Juez Adames Soto y el Juez Bonilla Ortiz¹

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de julio de 2020.

Comparece el señor Gilberto Lajara Castillo (Sr. Lajara Castillo o apelante), solicitándonos la revocación de una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI), el 14 de febrero de 2019. En el contexto de una impugnación de elección y otros asuntos atinentes a controversias sobre la asociación de residentes de epígrafe, el foro primario desestimó la causa de acción instada por el apelante y decidió confirmar el curso decisorio elegido por la Junta de residentes impugnada.

Por los fundamentos que exponaremos, decidimos confirmar.

¹Mediante Orden Administrativa TA-2019-127 se designó al Hon. Fernando J. Bonilla Ortiz como integrante de Panel debido a que la Hon. María del Carmen Gómez Córdova se acogió a la jubilación el 3 de junio de 2019.

NÚMERO IDENTIFICADOR

SEN2020_____

I. Resumen del tracto procesal

Según surge del expediente apelativo, el 7 de agosto de 2017 el Sr. Lajara Castillo presentó una *Demanda* sobre sentencia declaratoria contra el señor Américo Montañez (Sr. Montañez), por sí y como presidente de la Junta de Directores de la Asociación de Residentes de Arbolada, Inc. (la Junta), y contra la Asociación de Residentes de Arbolada, Inc., (Asociación o los apelados).² Alegó que el 19 de mayo de 2016 se celebró la Asamblea Ordinaria Anual de la Asociación, donde se realizaron las votaciones para seleccionar a la nueva Junta de Directores. Producto de dicha asamblea, el Sr. Montañez fue elegido presidente de la Junta y el apelante tesorero. Adujo que, luego de las elecciones, advino en conocimiento de que el Sr. Montañez no era titular de la residencia que ocupaba en la referida urbanización, por lo que no cumplía con los requisitos reglamentarios para ser considerado como miembro, ni presidente de la Asociación.

Entonces, el 12 de junio de 2017, se celebró una reunión ordinaria con los miembros de la Junta, en donde el apelante esgrimió que el Sr. Montañez no era titular de la residencia que ocupaba en la urbanización, por lo que solicitó que se declarara vacante el puesto de presidente, hasta tanto se realizara una investigación sobre este asunto. Arguyó que, a pesar de lo anterior, la Junta hizo caso omiso de su moción y, mediante voto mayoritario, (incluyendo el voto del Sr. Montañez), determinó mantener a este último en su puesto como presidente. Sostuvo, además, que en dicha reunión el Sr. Montañez, en represalia, solicitó a los miembros de la Junta que lo destituyeran de su cargo directivo, ya que era *piedra de tropiezo* para los trabajos de la Junta. A causa de tal solicitud, se realizó una votación en la que el apelante fue destituido de su puesto de tesorero, siendo el voto del Sr. Montañez decisivo para la determinación.

² Apéndice escrito apelante, págs. 21-29.

Por lo antes narrado, en su demanda el apelante solicitó del tribunal que concediera los siguientes remedios: 1) que se declarara que el Sr. Montañez no cumplía con los requisitos del Reglamento de la Asociación para ocupar el puesto de presidente; 2) que se ordenara la destitución inmediata del Sr. Montañez de su puesto como presidente de la Junta; 3) que se declarara nula la votación que mantuvo en su puesto al Sr. Montañez, y que se investigara si este cumplía con los requisitos para ser miembro de la Asociación; 4) que se declarara *ultra vires* la acción del cuerpo directivo de votar a favor de mantener la presidencia del Sr. Montañez, en violación al Reglamento de la Asociación; 5) que se declarara nula e ilegal la votación que lo expulsó de su posición de tesorero y se ordenara su inmediata reinstalación, y; 6) que se condenara a los apelados al pago de costas y honorarios de abogados.

Por su parte, el Sr. Américo Montañez, por derecho propio, presentó *Contestación a Demanda*.³ Sostuvo que cumplía con los requisitos del Reglamento de la Asociación para ser miembro y ocupar el puesto de presidente, pues en todas sus comparecencias contó con un proxy de la titular registrada, que fue avalado por los miembros de la Junta. Añadió que fue el apelante quien comenzó una campaña en su contra debido a que la Junta denegó los proyectos presentados por este para la remodelación del parque. Señaló que el dato de que no era propietario de una residencia en la urbanización era información del conocimiento de todos los miembros de la Junta. Además, negó que la moción que presentara para destituir al apelante de su puesto en la Junta fuera en represalias, sino que fue el resultado del incumplimiento de este con sus labores en la Junta, y por actos ilegales de obstruir el derecho al voto de los miembros de la Asociación.

³ Apéndice escrito apelante, págs. 30-37.

Añadió el señor Américo Montañez en su contestación que, en una reunión ordinaria celebrada el 11 de septiembre de 2017, nuevamente se trajo a la consideración de los miembros de la Junta el asunto de su destitución como presidente y de la destitución del apelante como tesorero. En dicha reunión, y en cumplimiento con los procedimientos del Reglamento de la Asociación, nuevamente se confirmó su elección como presidente y la destitución del apelante como tesorero. Por lo anterior, solicitó lo siguiente: que se desestimaran las solicitudes 3, 4 y 5 de la demanda, por resultar académicas; que se declara nulo *ab initio* el Art. III sec. 2 del Reglamento de la Asociación, (que prohibía el derecho al voto mediante proxy); que se declara válida su membresía y elección como presidente; que se declararan ilegales las acciones del apelante de intentar privar a los miembros de la asociación de sus derechos; y se condenara al apelante al pago de costas y honorarios de abogado.

Por otra parte, la Asociación y su Junta de Directores también presentaron *Contestación a la Demanda*.⁴ En síntesis, afirmaron que las votaciones y acciones tomadas por la Junta se habían ajustado al Reglamento de la Asociación, respecto a la cuales todas las partes tuvieron oportunidad de presentar sus argumentos. Abundaron sobre que, el 11 de septiembre de 2017, se celebró otra reunión ordinaria en la que nuevamente se trajo a la consideración de los miembros de la Junta la destitución del Sr. Lajara Castillo y la vacante del puesto de presidente. Ambas mociones fueron debidamente secundadas y sin oposición alguna se aprobaron, sin la participación del Sr. Montañez. Añadieron que, en ambas elecciones donde se eligió al Sr. Montañez como presidente, la Junta entendió que este cumplía con los requisitos del término *titular*, según lo disponía Ley Núm. 21 del 20 de mayo de

⁴ Apéndice escrito apelante, págs. 38-41.

1987, mejor conocida como la Ley de Control de Acceso⁵, y con el Reglamento de la Asociación. En definitiva, sostuvieron que la Junta no había incumplido con su deber de fiducia, por lo que solicitaron que se desestimara la demanda, con imposición del pago de costas y honorarios de abogado al apelante.

Superados varios incidentes procesales, el apelante presentó una moción de sentencia sumaria.⁶ Afirmó que no existían controversias sobre los hechos medulares del caso, toda vez que tanto del Reglamento, como de la Ley de Corporaciones y la documentación sometida con la solicitud de sentencia sumaria, surgía que las personas que no fueran titulares de la urbanización no podían ser parte de la Asociación de Residentes de la Arbolada, ni emitir su derecho al voto, y mucho menos ser parte de la Junta de Directores.⁷ De igual forma aseveró que, cuando la Junta toleró y defendió las actuaciones ilegales del Sr. Montañez, incumplió con el Reglamento de la Asociación, actuando de forma *ultra vires* y transgrediendo su deber de fiducia y lealtad.

En oposición, la Junta presentó *Réplica a Moción Solicitando que se Dicte Sentencia Sumariamente*.⁸ Aunque por una parte esgrimió que el Reglamento vigente de la asociación al momento en que se tomaron las decisiones impugnadas por el apelante era el de 2010, aceptó los hechos medulares del caso como incontrovertidos, pero señaló que existía controversia sobre cuál era el reglamento de la asociación vigente al momento en que se tomaron las determinaciones

⁵ 23 LPRA sec. 64.

⁶ Apéndice escrito apelantes, págs. 42-65.

⁷ El apelante acompañó su solicitud de sentencia sumaria con los siguientes documentos: Declaración Jurada del apelante, Certificado de Incorporación de la Asociación de Residentes de Arbolada, Inc., Reglamento de la Asociación de Residentes de Arbolada, Inc., Minuta de la Asamblea Ordinaria de 19 de mayo de 2016, Minuta Reunión de la Junta de Directores del 12 de mayo de 2017, Privilegio Personal del apelante, Contestación a la Demanda de la Asociación, Contestación a la Demanda de del Sr. Montañez, Carta del apelante del 5 de julio de 2017, Lista de Titulares de la Urbanización Arbolada. Véase Anejos I al X en el Apéndice escrito apelantes.

⁸ Se acompañó la oposición a la sentencia sumaria el Reglamento de la Asociación de Residentes de la Arbolada, Inc. de 2010. Apéndice escrito apelantes, págs. 66-85.

impugnadas por el apelante, lo que impedía que se resolviera el pleito por la vía sumaria.

Evaluada las mociones presentas por las partes sobre la sentencia sumaria solicitada, el foro primario determinó que no existían hechos esenciales en controversia, salvo sobre cuál era el reglamento vigente de la urbanización Arbolada al momento en que se tomaron las determinaciones impugnadas. En consecuencia, ordenó la celebración de una vista evidenciaria para que las partes sometieran prueba con el propósito de colocar al tribunal en posición de dilucidar cuál era el reglamento vigente al momento en que se tomaron las determinaciones impugnadas por el apelante.

Celebrada la vista evidenciaria, (en la que se concedió oportunidad a las partes para presentar prueba sobre la controversia antes identificada), el TPI emitió *Sentencia* el 14 de febrero de 2019, desestimando con perjuicio la causa de acción instada por el apelante.⁹ Sobre la controversia precisa del reglamento al que había que atenerse al momento en que se suscitó la elección del presidente que el apelante impugna, determinó que en la asamblea celebrada para enmendar el Reglamento de 2010 no se cumplió con el quórum requerido por el Art. XIII de dicho reglamento, por lo que continuaba vigente. Con referencia a las votaciones impugnadas por el apelante, manifestó el foro primario que, conforme al Art. IV del Reglamento de 2010, y al Art. 10.3 del Reglamento vigente, el señor Américo Montañez cumplía con todos los requisitos para ser miembro de la Asociación, lo que le permitió ejercer su derecho al voto y ser elegido válidamente presidente de la Junta. Cónsono con lo anterior, el foro primario también determinó que no procedía declarar nulo el procedimiento mediante el cual la Junta removió al apelante del puesto de tesorero.

⁹ Apéndice apelante, págs. 87-90.

Inconforme, el apelante presentó solicitud de reconsideración, la cual fue declarada *No Ha Lugar* mediante *Resolución* del 15 de marzo de 2019, notificada el 18 del mismo mes y año.¹⁰

Es entonces que el apelante acude ante nosotros, haciendo los siguientes señalamientos de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el Sr. Américo Montañez podía votar en asuntos de la corporación en virtud del Reglamento de 2010.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no determinar que la Junta violentó su deber de fiducia y lealtad con la corporación.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que se requerían 126 votantes para enmendar el Reglamento.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el Reglamento de 2015 no estaba vigente al momento de los hechos alegados en la demanda.

Contando con el escrito en oposición a la apelación presentado por la Asociación de Residentes y su Junta de Directores, estamos en posición de dilucidar los asuntos ante nuestra consideración.

II. Exposición de Derecho

A. Teoría general de los contratos

El Art. 1206 del Código Civil dispone que “[e]l contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”. 31 LPRA sec. 3371. Añade que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes”. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Consonó con este principio, nuestro Tribunal Supremo ha reconocido que la constitución y el reglamento de una asociación privada constituye un contrato entre la asociación y sus miembros. *Asoc. Res. Los Versalles v. Los Versalles*, 194 DPR 258, 266 (2015); *Amador v. Conc. Igl. Univ. de Jesucristo*, 150 DPR 571, 582 (2000); *Logia Adelpia v. Logia Adelpia*, 72 DPR 488, 469 (1951). La relación entre la asociación y sus miembros es, por tanto, de

¹⁰ Apéndice apelante, págs. 91-103.

naturaleza contractual. Cuando una persona decide unirse en calidad de miembro, este acuerda someterse y regirse por el reglamento y asume las obligaciones incidentales a esa afiliación. C.E. Díaz Olivo, *Sin fines de lucro: Normativa jurídica del tercer sector*, 2nda ed., Editorial AlmaForte, 2016, pág. 122-123.

En nuestra jurisdicción rige el principio de la autonomía de la voluntad en la contratación. Este principio le concede amplia libertad de acción a las partes que desean obligarse. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008). La aludida norma está recogida en el Artículo 1207 del Código Civil, el cual dispone que “[l]os contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”. 31 LPRC sec. 3372; *Álvarez de Choudens v. Rivera Vázquez*, 165 DPR 1, 17 (2005); *Irizarry López v. García Cámara*, 155 DPR 713, 724 (2001). Como se sabe, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y, desde entonces, obligan no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3375. **Una vez concurren las condiciones esenciales para su validez, los contratos son obligatorios sin importar la forma utilizada para su celebración.** Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3451. Así pues, las obligaciones contraídas conforme al ordenamiento jurídico tendrán fuerza de ley entre las partes y deben ser cumplidas según estos. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRC sec. 2994.

En cuanto a su interpretación, es norma reiterada que los contratos no están sujetos a interpretación cuando sus términos son claros y específicos. *Asoc. Res. Los Versailles v. Los Versailles*, supra, pág. 267. “Si los términos de un contrato son claros y no dejan dudas sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de

sus cláusulas.” Art. 1233 del Código civil, 31 LPRA sec. 3471. Ahora bien, si un contrato requiere de interpretación, el Código Civil dispone que cuando no podemos depender del sentido literal de las palabras, debemos recurrir a la intención de las partes al momento de contratar. Sobre ello, nuestro máximo foro ha resultado la supremacía de la intención de las partes al momento de contratar ya que el propio Código Civil indica que “la intención evidente de las partes prevalecerá sobre las palabras, aun cuando estas parecieran contrarias a aquellas.” *Asoc. Res. Los Versailles v. Los Versailles*, supra; Art. 1233 del Código Civil, supra. Por lo que, el juzgador deberá considerar los actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato. Art. 1234 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3472. “Es pues, función del juzgador armonizar el conjunto de los términos del contrato con la verdadera intención de las partes.” *Id*, citando a *Carrillo Norat v. Camejo*, 107 DPR 132, 138 (1978).

B. Reglamento de la Asociación de Residentes de la Urbanización Arbolada, revisión 2010

La Asociación de Residentes de Arbolada, Inc., es una organización sin fines de lucro creada con el fin de participar en la planificación, desarrollo y mejoramiento de su comunidad, de tal modo que sus residentes pudieran canalizar sus iniciativas y lograr la solución de sus problemas comunes.¹¹ Esta, se organizó al amparo de la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, 21 LPRA sec. 4001 y la Ley General de Corporaciones de 1995, Ley Núm. 144 del 10 de agosto de 1995, 14 LPRA sec. 2601.¹²

Para disponer de unas normas mínimas que rigiera a los miembros de la Asociación de Residentes y su Junta de Directores, esta comunidad estableció un reglamento interno, el cual

¹¹ Véase Introducción del Reglamento Interno de la Asociación de Residentes de Arbolada, Inc., Revisión 2010 (Reglamento).

¹² Art. I secs. 1.2.1 y 1.2.2 del Reglamento, *supra*.

denominaron “Reglamento Interno de la Asociación de Residentes de Arbolada, Inc.”¹³

Este reglamento se aplicará a todos los miembros que pertenecen a la asociación. Art. II sec. 3 del Reglamento, *supra*. Conforme al Art. IV del reglamento, serán miembros de la asociación aquellas personas que cumplan con los siguientes requisitos:

Cualquier persona **que al presente resida** o que en un futuro resida en nuestra comunidad puede pertenecer a la Asociación, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

Ejemplos de requisitos

- **Ser propietario- residente, inquilino (persona que ha alquilado una casa para habitarla).** Estos vienen obligados a pagar la cuota de mantenimiento [f]ijada por la Asociación de Residentes en Asamblea.
- Tener 21 años o más.
- Demostrar un interés genuino en participar en las reuniones y las asambleas de la Asociación. (Énfasis provisto).

Una vez la persona se constituye miembro de la asociación, dicha membresía trae consigo una serie de deberes y beneficios. Sobre los beneficios de la membresía, el reglamento reconoce que:

[t]odo residente, mayor de 21 años o emancipado tendrá derecho a *participar y expresarse en igualdad de condiciones* en toda reunión o asamblea que celebre [l]a Asociación. **S[ó]lo aquellos con derecho al voto podrán ejercer el mismo.** Los demás tendrán derecho [de] voz pero no a voto. Art. V sec. 5.1.1 del Reglamento 2010, *supra*. (Énfasis provisto).

Respecto a quiénes pueden ejercer su derecho voto, el Art. IX sec. 9.1 establece que “cada socio tendrá que estar presente y tener al día sus cuotas.” A su vez, dispone que sólo podrán votar los “titulares” de la propiedad, hasta un máximo de dos por residencia y no se

¹³ En lo que respecta a los estatutos y reglamentos de las entidades sin fines de lucro, el Art. 1.08 de la Ley General de Corporaciones de 2009, Ley Núm. 164 del 16 de diciembre de 2009, 19 LPRA sec. 3501, dispone lo siguiente:

[e]n todo caso, el poder para adoptar, enmendar o derogar los estatutos puede conferirse a la junta de directores o, en el caso de corporaciones sin acciones, al organismo directivo, cualquiera que sea su nombre, en el certificado de incorporación. El hecho de que tal poder sea conferido a la junta de directores o al organismo directivo que corresponda, según sea el caso, no despojará o limitará a los accionistas o socios del poder de adoptar, enmendar o derogar los estatutos.

Los estatutos podrán contener cualquier disposición que no sea contraria a la ley o al certificado de incorporación, referente a los negocios de la corporación, a la marcha de sus asuntos, y los derechos o poderes de la corporación o de sus accionistas, directores, oficiales o empleados.

aceptará el voto ausente.¹⁴ Aquellos asuntos que se presenten ante la consideración de los miembros de la asociación, serán vinculantes para sus afiliados si logran una mayoría de votos, según lo especificado en el Reglamento. Art. IX sec. 9.2 del Reglamento, *supra*. Además, será deber de la Junta Directiva notificar por escrito los acuerdos adoptados en asamblea a todos los miembros de la asociación, al Municipio o municipios con jurisdicción y las agencias pertinentes. Art. IX sec. 9.3 del Reglamento, *supra*.

Por otro lado, el propio reglamento señala que todo miembro tendrá derecho a ser considerado para ocupar cualquier posición electiva que interese en la Junta Directiva, si cumple con los requisitos de la posición que aspira. Art. V sec. 5.1.4 del Reglamento 2010, *supra*. Todo aspirante a un puesto directivo tendrá que **ser nominado** y electo en la Asamblea General por **voto de la mayoría**. Además, las personas nominadas deberán **estar presentes** en la asamblea. Art. X sec. 10.1.2 del Reglamento, *supra*. (Énfasis provisto). El proceso eleccionario de la Asociación de Residentes, se llevará a cabo mediante Asamblea General, no más tarde de 13 meses después de celebrada la asamblea anterior.

A su vez, indica el aludido reglamento que mediante las asambleas generales de la asociación se presentarán los informes anuales de los trabajos realizados por la Junta y se informarán los estados financieros. Art. VII secs. 7.1.1 y 7.1.2 del Reglamento, *supra*. Los acuerdos discutidos en las asambleas celebradas por la Asociación sólo serán vinculantes para sus miembros si se cumple con el quórum requerido por el reglamento. El término quórum se define como la “[c]antidad mínima de personas que de acuerdo el Reglamento deben **estar presentes** en una asamblea **debidamente convocada y**

¹⁴ Cabe destacar que el diccionario de la Real Academia Española define el término titular como propietario. A su vez, conforme a la sec. 1 (p) de la Ley de Control de Acceso, *supra*, el término propietario es sinónimo de titular.

legalmente constituida, para que los acuerdos sean válidos, legales y aplicables a la totalidad de la matrícula.” Definición núm. 21 del Reglamento, *supra*. Sobre esto, el Art. VIII secs. 8.1.1 y 8.1.2 del Reglamento, *supra*, señalan que el quórum requerido en las asambleas generales o extraordinarias de la asociación se contabilizará de la siguiente manera:

8.1.1 **El 10% de los miembros de [l]a Asociación, reunidos y registrados** [c]onstituirán el quórum requerido para la celebración de asamblea general o [a]samblea extraordinaria.

8.1.2 De no establecer el quórum requerido en la primera llamada, se esperará [m]edia hora, luego de la cual los presentes constituirán el quórum. (Énfasis provisto).

Por el contrario, las reuniones ordinarias de la Junta Directiva se celebrarán *una vez al mes* y sus acuerdos requerirán de un quórum *de más de la mitad de los oficiales de la junta presentes en la reunión*.

Art. VII sec. 3 del Reglamento, *supra*. Las decisiones del cuerpo directivo serán tomadas mediante la celebración de una reunión ordinaria o extraordinaria y deberán constar en un acta de reuniones.

Art. VIII secs. 8.2.3 y 8.2.5 del Reglamento, *supra*.

Sobre las enmiendas al reglamento, dicho proceso esta regulado por el Art. XIII del Reglamento. La sec. 13.1.1 dispone que el reglamento “podrá ser enmendado por mayoría de los votantes de [l]a asociación, sólo en asamblea general y extraordinaria. Para efectos del reglamento se entiende como mayoría simple “más de la mitad de los que participan en la votación.” Véase definición núm. 13 de Reglamento, *supra*, pág. 3.

El proceso de enmendar el reglamento inicia con una solicitud de enmiendas, la cual podrá ser presentada por solicitud de dos terceras partes de los afiliados de la asociación o por cualquier miembro de la Junta Directiva. Art. XIII sec. 13.1.2 del Reglamento, *supra*. Luego, la solicitud de enmiendas deberá ser radicada con al menos 30 días de antes de la celebración de la Asamblea General y

esta será evaluada por un comité designado por el presidente de la Junta. El comité deberá estudiar las enmiendas y someter las recomendaciones que estime pertinente ante la Junta. Art. XIII secs. 13.1.3 y 13.1.4 del Reglamento, *supra*. Las enmiendas propuestas, deberán ser circuladas a los miembros de la asociación con al menos 10 días de antelación a la fecha de la celebración de la Asamblea. Art. XIII sec. 13.1.5 del Reglamento, *supra*. Una vez aprobado el reglamento interno, la Junta Directiva deberá entregar copia del reglamento a todos los miembros de la Junta y tendrá el mismo disponible para la inspección de sus miembros. Art. XIII sec. 13.1.6 del Reglamento, *supra*.

C. Revisión judicial de las determinaciones de hechos

La Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, dispone que *[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos.*

Así pues, es norma reiterada que los tribunales apelativos debemos brindarle gran deferencia al juzgador de los hechos, pues es éste quien se encuentra en mejor posición para evaluar la credibilidad de un testigo. Por tanto, en ausencia de error manifiesto, prejuicio, pasión o parcialidad, no intervendremos con sus conclusiones de hechos y apreciación de la prueba. *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 DPR 431, 448 (2012); *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78 (2001); *Ortiz v. Cruz Pabón*, 103 DPR 939, 946 (1975).

Nuestro más Alto Foro ha explicado que incurre en pasión, prejuicio o parcialidad *[a]quel juzgador que actúe movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e*

incluso antes de que se someta prueba alguna. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750, 782 (2013).

III. Aplicación del Derecho a los hechos

-A-

Conviene iniciar atendiendo los señalamientos tercero y cuarto de la apelación que nos convocan a determinar cuál era el reglamento vigente a la fecha en que acontece la elección que se impugna. Sobre ello, el apelante sostiene que incidió el foro primario al determinar que el reglamento vigente para ese momento era el de 2010. Sostiene que incidió el TPI al determinar que en la asamblea celebrada el 15 de octubre de 2015, era necesaria la comparecencia de 126 personas para constituir quórum, a partir del testimonio de la Sra. Vivian E. Rodríguez Rivera, quien testificó que en la Urb. Arbolada había alrededor de 250 casas, a diferencia de los miembros con derecho al voto. Arguyó, que en la vista evidenciaria celebrada, no se presentó prueba sobre el número de votantes que estuvo presente en la asamblea que enmendó el reglamento de 2010, y que durante tres años la Junta estuvo utilizando el reglamento del 2015, por lo que ahora no puede ir en contra de sus propios actos.

Por el contrario, los apelados arguyen que para enmendar el reglamento de la Asociación se tenía que cumplir con el quórum dispuesto en el Art. XIII del Reglamento de 2010. Añadieron que, de los testimonios vertidos en la vista evidenciaria, se podía concluir que en la asamblea del 15 de octubre de 2015 no hubo el quórum requerido para enmendar el Reglamento de 2010. Señalan, además, que nunca se circuló a los miembros de la Asociación el reglamento oficial con las enmiendas incluidas, por lo que debía entenderse que nunca quedó enmendado.

Sobre lo anterior, luego de haber examinado el expediente apelativo y la transcripción de la vista evidenciaria celebrada el 31 de enero de 2019, no apreciamos controversia sobre el hecho de que la Asociación de Residentes de Arbolada, Inc. celebró una asamblea extraordinaria el 15 de octubre de 2015, que tuvo como propósito enmendar el reglamento de la Asociación vigente a esa fecha, que databa del 2010. Sin embargo, como ha quedado visto, las partes cuestionan cuál de las disposiciones que regulaban el quórum en las asambleas extraordinarias era de aplicación para dicho propósito, si el Art. VIII o del Art. XIII del Reglamento de 2010.

Sobre lo anterior, el Reglamento de la Asociación de 2010 contiene dos disposiciones que tratan sobre la cantidad de miembros que deben comparecer en asamblea, ya sea general o extraordinaria, para que se constituya el quórum. Las secciones 8.1.1 y 8.1.2 del Art. VIII del Reglamento, *supra*, establecen que para que se constituya el quórum en una asamblea general o extraordinaria de la asociación, se tiene que cumplir con lo siguiente:

8.1.1 **El 10% de los miembros de [l]a Asociación, reunidos y registrados [c]onstituirán el quórum** requerido para la celebración de asamblea general o [a]samblea extraordinaria.

8.1.2 De no establecer el quórum requerido en la primera llamada, se esperará [m]edia hora, luego de la cual **los presentes constituirán el quórum.** (Énfasis provisto).

Nótese que las secciones 8.1.1 y 8.1.2 hacen referencia al quórum requerido para cualquier asamblea general o extraordinaria convocada por la Asociación. No obstante, o en contraposición, el Art. XIII del Reglamento, *supra*, diáfananamente establece que en las asambleas generales o extraordinarias **cuyo fin sea enmendar el reglamento vigente, se deberá cumplir con un quórum de mayoría de los votantes.** En específico, el Art. XIII sec. 13.1 del Reglamento, *supra*, dispone lo siguiente:

[e]ste Reglamento podrá ser enmendado **por mayoría de los votantes de [l]a Asociación,** sólo en asamblea general y extraordinaria. (Énfasis provisto).

De acuerdo con el mismo Reglamento, el término mayoría simple se refiere a *más de la mitad de los que participan de las votaciones* en las asambleas. Ambas disposiciones establecen con meridiana claridad que, para poder enmendar el reglamento de la Asociación, se tiene que celebrar una asamblea general o extraordinaria y que se constituya un quórum de mayoría de los votantes de la Asociación, el cual se refiere a más de la mitad de los votantes. De un examen de las disposiciones del reglamento se puede concluir que la expresión mayoría de los votantes hace referencia a la mayoría de los miembros que pueda ejercer su derecho al voto, y no a la mayoría de los presentes en asamblea.

Ahora bien, para que se constituya el quórum de mayoría de votantes en un proceso de enmienda al reglamento, también se tienen que repasar las disposiciones sobre quiénes se consideran votantes, es decir, quiénes tienen derecho al voto. Sobre esto, el Art. IX sec. 9.1 del Reglamento de 2010, *supra*, dispone que sólo podrán votar los *titulares, que estén presentes en la asamblea y que tengan al día sus cuotas*. De tales disposiciones surge el hecho de que los estatutos que rigen el proceso para enmendar el reglamento de la Asociación de Residentes de Arbolada, Inc., está regulado en el Art. XIII del aludido reglamento. Es decir, el quórum que se requiere en una asamblea que tenga como fin enmendar el reglamento de la Asociación ha de ser de *una mayoría de todos los titulares de la asociación, y que estos a su vez se encuentren presentes en asamblea*.

Aclarado lo anterior entonces estamos colocados en posición de resolver si la asamblea celebrada por la Asociación de Residentes cumplió con el quórum dispuesto en la sec. 13.1 del Art. XIII del Reglamento, *supra*, y con las demás disposiciones aplicables para enmendar el mismo. Para ello, precisa primero que hagamos un breve

resumen de la prueba testifical desfilada en sala, que atendió lo referente a las enmiendas al Reglamento de la Asociación, según recogida en la transcripción sometida a este foro intermedio.

En la transcripción se plasma que la Asociación celebró una asamblea extraordinaria el 15 de octubre de 2015 para enmendar el reglamento vigente a esa fecha, el Reglamento de 2010. Sobre este particular, el Sr. Lajara Castillo declaró que a ese momento era director de la Junta, que participó de la confección del reglamento y estuvo presente en la aludida asamblea. Mencionó que, para enmendar el reglamento, se realizó el siguiente procedimiento:¹⁵

P: [...] ¿usted podría explicar que se hizo para preparar ese reglamento?

R: [...] Se circuló a toda la comunidad el reglamento de 2010 y se le pidió a la comunidad que hicieran enmiendas a ese reglamento. Y entonces hubo una reunión con relación de la junta para determinar todas las enmiendas que llegaron. Y esas enmiendas que llegaron la junta las analizó, y recomendaba o no recomendaba, pero no las cambiaba.

Entonces, esas enmiendas fueron completas circuladas a la comunidad con su recomendación, “recomiendo o no recomiendo, recomiendo o no recomiendo”, y así se circularon. [...]

Además, el mismo testigo declaró en el turno de contrainterrogatorio, que antes de celebrarse la asamblea del 15 de octubre de 2015, se circuló a todos los residentes de la urbanización una carta, con fecha del 3 de octubre de 2015, la cual incluía las enmiendas que se iban a discutir en la asamblea, de conformidad con el reglamento de 2010.¹⁶ También, indicó que el reglamento vigente para la fecha de la celebración de la referida asamblea era el de 2010;

P: Don Gilberto, lo cierto es que el 15 de octubre de 2015 se llevó a cabo una asamblea con la intención, en ese momento, de enmendar el reglamento de 2010.

R: Es correcto.

P: Y usted reconoce que el reglamento vigente para la urbanización... la Asociación de Residentes de Arbolada en ese momento era el del 2010, en ese momento, al 15 de octubre del 2015.

R: Es correcto.

Por otra parte, como testigo de la parte apelante se presentó el testimonio de la Sra. Vivian E. Rivera Rodríguez, quien corroboró que

¹⁵ Transcripción de vista evidenciaría del 31 de enero de 2019, págs. 17-18.

¹⁶ *Id.*, págs. 99-102.

antes de la asamblea del 15 de octubre de 2015, se circuló a todos los residentes las enmiendas que ese día se discutirían. De igual forma, la Sra. Dora E. Colón Almodóvar, testigo de los apelados, y quien fungía como presidenta de la Asociación para el año 2015, declaró que se circuló a cada residente una convocatoria, juntamente con unas enmiendas que fueron recomendadas por la Junta de Directores.¹⁷

Sobre el quórum de la asamblea, el apelante testificó que, *según su interpretación del reglamento de 2010*, para que se constituyera el quórum se tenía que contar con un 10% de los miembros de la Asociación.¹⁸ Añadió que, en la Urbanización Arbolada había 272 casas, por lo que **para cumplir un quórum de 10% sólo se necesitaban 27 casas**. En el contrainterrogatorio, declaró lo siguiente:

P: O sea, le pregunto yo, pues, **entonces la primera que se llamó a la reunión no habían 27 personas allí, ¿verdad que no?**

R: **No las habían.**

P: No las habían. Y posteriormente, le pregunto si se estableció el quórum entonces con las personas que estaban allí.

R: Eso es correcto.¹⁹(Énfasis provisto).

En resumen, sobre el número de personas que constituirían quorum y el reglamento que instruía sobre ello el Sr. Lajara Castillo declaró lo siguiente:

P: Okey. O sea, cronológicamente hablando, según su testimonio, está vigente el reglamento del año 2010, que celebra una asamblea extraordinaria, según su testimonio para hacerle enmiendas al reglamento; se utiliza el quórum del reglamento de 2010.

R: Correcto.

P: Usted entiende entonces que se decretó quórum, se hicieron las enmiendas, se aprueba ese reglamento, y entonces ese reglamento -a ver si entiendo- según su testimonio es el que aplica para efectos de la elección donde fue electo don Américo.

R: Es correcto.²⁰

Por su parte, la testigo Vivian E. Rivera declaró que en la urbanización Arbolada había 272 residencias, pero aproximadamente 250 titulares. Sobre esto aseveró lo siguiente:²¹

P: Oiga, testigo, usted me acaba de decir que aproximadamente 250 personas son miembros de la asociación, más o menos. ¿Eso es correcto?

¹⁷ *Id*, págs. 172-173.

¹⁸ *Id*, págs. 107-108.

¹⁹ *Id*, págs. 70-71.

²⁰ *Id*, pag.32.

²¹ *Id*, págs. 155-156.

R: Son titulares, sí.

[...]

P: Para el 15 de octubre de 2015 ese número era ese mismo, 250 personas.

R: Podría ser.

Además, declaró que, al momento de la votación de las enmiendas, no había 126 residentes presentes en la asamblea, ni tan siquiera llegaban a 25 personas.²²

Finalmente, la Sra. Dora Colón manifestó que en la asamblea del 15 de octubre de 2015 se realizó una primera llamada para constituir el quórum, en la que sólo había 16 residentes presentes. Luego se comenzaron los trabajos y ésta levantó para récord objeción para que se detuvieran los procedimientos, pues no se había cumplido con el quórum reglamentario requerido. Añadió que, al final de la asamblea sólo quedaban presentes 14 personas.²³ Además, testificó que las enmiendas sometidas en esa asamblea nunca se les notificaron, ni se circularon, a los miembros de la Asociación, y tampoco se celebró ninguna otra asamblea para ratificar las mismas. También, declaró que no existía una minuta de la asamblea de 2015, pues la grabación se corrompió y no se pudo salvar. Por ello, señaló que la minuta de la asamblea celebrada 19 de mayo de 2016, la cual indicaba que se leyeron las enmiendas del Reglamento a los miembros de la Asociación en la asamblea de 2015, contiene información incorrecta por lo que se abstuvo de firmarla.

Según intimamos en la exposición de derecho, el reglamento de una asociación privada constituye un **contrato entre la asociación y sus miembros**. *Asoc. Res. Los Versailles v. Los Versailles*, 194 DPR 258, 266 (2015). Por ello, tanto la asociación, como sus miembros, tienen la obligación de cumplir con las disposiciones del Reglamento, puesto que las obligaciones contraídas en nuestro ordenamiento jurídico tienen fuerza de ley entre las partes y deben ser cumplidas. Art. 1044

²² *Id.*, págs. 157-160.

²³ *Id.*, págs. 174-175.

del Código Civil, *supra*. De lo que se colige que la asamblea celebrada el 15 de octubre de 2015 para enmendar el reglamento de la Asociación, tenía que cumplir con los requerimientos dimanantes del Art. XIII del Reglamento de 2010. En cuanto a esto, como vimos, se emitió una convocatoria junto con las enmiendas propuestas por la Junta para enmendar el reglamento de la Asociación, con 12 días de antelación para la celebración de la vista. Sin embargo, el 15 de octubre de 2015, cuando se realizó la llamada para el quórum, solo habían comparecido 16 residentes, de un total de 272 residencias que hay en la urbanización. Sobre este punto testificó la Sra. Vivian Rodríguez que, a la fecha de la celebración de la asamblea, había aproximadamente 250 miembros de la Asociación. Conforme a su testimonio, **al cual el foro primario confirió credibilidad**, en la aludida asamblea era necesario que estuvieran presentes más de la mitad de los votantes, en este caso, un mínimo de 126 votantes. Dicha cantidad de votantes resultaba necesaria para que se constituyera el quórum requerido en la asamblea extraordinaria, **a fin de aprobar un reglamento nuevo** que regiría las formas de convivencia de todos los miembros de la Asociación. Como señalamos, para que los acuerdos de la Asociación sean vinculantes para todos sus miembros y su Junta de Directores, resultaba necesario que se cumpliera con el quórum reglamentario descrito.

Aunque resulte reiterativo, la asamblea extraordinaria de 15 de octubre de 2015 tenía el propósito de enmendar el reglamento de la Asociación de 2010, pero, no habiéndose constituido el quórum necesario para que se continuaran los trabajos en asamblea, ni ratificándose las propuestas de enmiendas discutidas por los 16 residentes presentes en dicha asamblea, consideramos que nunca quedó debidamente enmendado. En consecuencia, no habiéndose enmendado debidamente el Reglamento de 2010, sus disposiciones

subsistían, siendo la única norma vinculante para los miembros de la Asociación de Residentes de Arbolada, Inc.

Nos resulta esencial dejar establecido que el examen de la transcripción de los testimonios no aporta elementos suficientes para que cambiemos la apreciación de la prueba, o intervengamos con el ejercicio de credibilidad hecho por el foro primario, que lo condujo a la conclusión sobre el quórum requerido para enmendar el reglamento en la asamblea celebrada en el 2015. Como es sabido, el foro revisor no debe intervenir con la apreciación y adjudicación de credibilidad que con relación a la prueba testifical realiza el juzgador de los hechos a nivel de instancia, **en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto**. *García v. Asociación, supra*. No apreciamos siquiera sombra de tales circunstancias en la apreciación de la prueba testifical ejercida por el tribunal *a quo*, de modo que se impone la conclusión de que no incidió el foro primario al determinar que el reglamento vigente de la Asociación de Residentes de Arbolada, Inc., continuaba siendo el de 2010.

-B-

El primer y segundo señalamiento de error son susceptibles de discusión conjunta, por lo que así obraremos. En estos, fundamentalmente, el apelante cuestiona la determinación del foro primario de que el Sr. Montañez podía ejercer su derecho al voto en virtud del Reglamento de 2010. En torno a esto aseveró que, independientemente del reglamento que aplicara a la controversia, el Sr. Montañez no tenía derecho al voto, pues no era titular de la residencia que ocupaba. En la misma tónica alegó que la Junta incumplió con su deber de lealtad y diligencia al permitir que el Sr. Montañez emitiera voto en las mociones sobre la presidencia y sobre su destitución como tesorero.

Por su parte, los apelados sostuvieron que la elección del Sr. Montañez cumplió cabalmente con los requisitos reglamentarios aplicables, según dispuestos por el Reglamento de 2010. De lo anterior se deriva, de igual forma, que la Junta de Directores cumplió con su deber de lealtad y diligencia pues se atuvo a seguir las disposiciones reglamentarias aplicables.

Según resulta evidente, nos corresponde resolver si el Sr. Montañez cumplía con los requisitos dispuestos en el Reglamento para ser presidente, lo que nos requiere determinar, a su vez, si tenía derecho a votar en las reuniones ordinarias celebradas por la Junta. Como adelantáramos, para que una persona pueda ser elegido a una posición directiva en la Junta de la Asociación de Residentes de Arbolada, Inc., y pueda emitir su derecho al voto, tiene que cumplir con varias disposiciones del Reglamento de la Asociación de 2010, que repasaremos de manera sucinta.

Según dispone el Art. V sec. 5.1.4 del Reglamento de 2010, **todo miembro** tendrá derecho a ser considerado para ocupar cualquier posición electiva que interese en la Junta Directiva, si cumple con los requisitos de la posición que aspira. De este modo, aquella persona que interese ocupar un cuerpo directivo en la asociación tendrá que ser miembro de esta, para cuya interpretación se tendrá que recurrir a la acepción de miembro que provea el propio Reglamento. Respecto a ello, el cuerpo reglamentario aludido dispone que será miembro del gremio cualquier persona que *resida en la comunidad* y que cumpla con los siguientes requisitos: 1) *ser propietario, que significa ser residente o inquilino* y estos vendrán obligados a pagar la cuota de mantenimiento fijada por la Asociación; 2) tener 21 años; y, 3) demostrar un interés genuino en participar en las reuniones y las asambleas de la Asociación. **Una vez se demuestre que el aspirante al puesto directivo es miembro de la asociación, este tendrá que**

ser nominado en una asamblea general, estar presente en la asamblea y ser electo por la mayoría de los votantes. Art. X sec. 10.1.2 del Reglamento, *supra*.

Según fue visto, el 19 de mayo de 2016 la Asociación celebró una asamblea general para, entre otros asuntos, elegir una nueva junta directiva. En la llamada para el *quórum* allí efectuada se registró una cantidad de 27 residentes. Conforme lo dispone el Art. VII del Reglamento citado, se requiere que en una asamblea general se constituya *quórum* con un 10% de los miembros reunidos y registrados de la Asociación, de modo que en esta la asamblea fue celebrada válidamente. Además, allí la Sra. Dora E. Colón nominó al Sr. Montañez para el puesto de presidente, quien residía en la casa D08 de la urbanización al momento de la elección, lo que lo habilitó para ser considerado como *miembro* para fines del Art. IV del Reglamento de 2010. A esto se añade que dicho nominado a presidente estuvo presente en la asamblea de su elección, aceptándose su candidatura sin oposición.²⁴

Articulado lo anterior, resulta evidente que coincidimos con el juicio del foro primario al verificar la validez de la elección del Sr. Montañez como presidente de la Asociación, habiéndose cumplido con los términos del reglamento aplicable.

En este punto resaltamos que la acepción de *propietario* contenida en el Reglamento de 2010 incluye a cualquier residente **o inquilino**, definido esto último como *cualquier persona que ha alquilado una casa para habitarla*. Así, de una interpretación integrada de las disposiciones del Reglamento, necesariamente se llegará a la conclusión de que, aquellas personas que sean propietarias, según son definidas por el Art. IV del Reglamento, tendrán derecho al voto.

²⁴ Véase Minuta de la Asamblea celebrada el 19 de mayo de 2016 en el Anejo IV del escrito de apelación.

Ciertamente, el 12 de junio de 2017 se celebró una reunión ordinaria por la Junta de Directores, donde el Sr. Montañez solicitó que se declarara vacante el cargo de tesorero, ocupado por el apelante. Tras una discusión y debate, la moción fue favorecida con una mayoría de 6 votos, destituyéndose al apelante del cargo directivo que ostentaba. Ante ello, no existe razón para que declaremos inválida la destitución del Sr. Lajara Castillo de su puesto como tesorero, pues tal acción no exhibe contrariar disposición reglamentaria alguna.

Los errores señalados no fueron cometidos, la parte apelante no pudo sostener en el juicio celebrado la causa que promovía, y carecemos de elementos que justifiquen nuestra intervención en la valoración de la prueba según sopesada por el tribunal primario, foro en insuperable posición para realizar juicios de credibilidad.

IV. Parte dispositiva

Por los fundamentos expuestos, *confirmamos* la sentencia apelada.

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

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