

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA
PANEL X

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO COSTA
MAR FASE I (TAMBIÉN
CONOCIDO COMO COSTA
MAR APARTMENTS FASE I
Y/O PARCELA I)

Demandantes - Apelados

V.

CONSEJO DE TITULARES
CONDOMINIO COSTA MAR
FASE II (TAMBIÉN
CONOCIDO COMO COSTA
MAR APARTMENTS FASE
II, PARCELA II Y/O
COSTAMAR BEACH
VILLAGE WEST),
MENGANO DE TAL, Y
COMPAÑÍA X, Y, Z

Demandada - Apelantes

KLAN202000295

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Carolina

Caso Núm.:
F AC2016-0328

Sobre:
Ley de
Condominios,
Sentencia
Declaratoria,
Cobro de Dinero e
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidenta; la Juez Ortiz Flores, la Juez Nieves Figueroa y la Juez Lebrón Nieves

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2020.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones, el Consejo de Titulares del Condominio Costa Mar Fase II (en adelante Condominio II o parte demandada apelante), mediante el recurso de apelación de epígrafe y nos solicita la revisión de la *Sentencia* emitida el 5 de febrero de 2020 y notificada el 6 de febrero de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina. Mediante el aludido dictamen, el foro *a quo* declaró Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por Consejo de Titulares del Condominio Costa Mar Fase I (en adelante, Condominio I o parte demandante apelada). Esto, dentro de una *Demanda* sobre cobro de

dinero, incumplimiento de contrato y en solicitud de sentencia declaratoria instada por la parte apelada contra los aquí apelantes.

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

I

Conforme surge del expediente ante nuestra consideración, el 17 de febrero de 2016 el Condominio I presentó una *Demanda* contra Condominio II en cobro de dinero, incumplimiento de contrato y en solicitud de sentencia declaratoria sobre el por ciento de participación de cada condominio sobre las áreas recreativas. Alegó, en síntesis, que ambos condominios pertenecen a un complejo de edificios llamado Costa Mar Apartments y que comparten un área común de carácter recreativa, cuya responsabilidad le corresponde a ambas partes.

Específicamente, adujo el Condominio I que, la Escritura Matriz establece que el pago de mantenimiento del área recreativa se distribuirá conforme el por ciento de participación de cada apartamento tomando como base el área total de todos los apartamentos construidos en las parcelas I y II y dividido entre el área de cada apartamento individual. Alegó que, a pesar de que el Condominio I cuenta con menos apartamentos y que sus áreas son más pequeñas, el Condominio II le ha cobrado el 50 % de los gastos comunales de las áreas recreativas desde el año 2005 hasta el 2012. En ese sentido, señaló que el Condominio II le adeuda \$192,158.28 por haber pagado en exceso del por ciento de participación que le correspondía. Expresó que debido a tal situación, ha realizado gestiones de cobro extrajudiciales, pero las mismas han sido infructuosas.

El Condominio I sostuvo, además, que ante la negativa del Condominio II de pagar o contratar a un agrimensor de forma conjunta, el Condominio I contrató al Ingeniero Narciso E. Matos

Nazario para llevar a cabo las gestiones de mensura, quien determinó que el porcentaje de participación para el Condominio I es .2553 y para el Condominio II, es .7447. Expuso que el Condominio II violó la Escritura Matriz y la escritura de las áreas recreativas. Finalmente, solicitó la cuantía de \$192,158.28 pagada en exceso, además de costas, gastos, honorarios de abogados e intereses.

El 28 de abril de 2016, el Condominio II presentó su *Contestación a la Demanda*. En resumen, sostuvo que si bien es cierto que la escritura de las áreas comunes dispone que el mantenimiento es responsabilidad de ambos condominios, esa participación debe calcularse tomando en consideración el área total de los apartamentos, e incluir los elementos comunes limitados designados, lo cual alegó, que Condominio I no ha realizado. Así también, indicó que ambas partes acordaron pagar los gastos en proporción a 50% cada uno, y que contrario a lo indicado en la *Demanda*, nadie le impuso a la otra parte determinada cantidad, sino que fue por acuerdo mutuo. El Condominio II señaló que el porcentaje que debe aportar cada condominio no está establecido en la Escritura Matriz, sino que esta solo expresa la fórmula que debe utilizarse para computarlo.

Por otro lado, sobre la acción de sentencia declaratoria, arguyó que el Tribunal debe establecer correctamente los porcentajes de participación de ambos condominios, debido a que los presentados por el Condominio I no son correctos. En relación al cobro de dinero, alegó que las partes habían realizado un acuerdo para el pago de mantenimiento de las áreas comunes. De este modo, argumentó que no existe un enriquecimiento injusto, ya que los pagos fueron en virtud de un mutuo acuerdo. A su vez, indicó que la cantidad reclamada por los demandantes no es líquida ni exigible. Por tanto, señaló que no se ha pagado, pues no es posible pagar una deuda cuya cantidad no ha sido calculada correctamente.

En cuanto al alegado incumplimiento de contrato, el Condominio II sostuvo que, la única escritura en controversia es la escritura de las áreas recreativas, pues las demás, solo obligan a los titulares de cada régimen de propiedad horizontal. En ese sentido, expresó que el Condominio I incumplió con la referida escritura al no haber incluido el área de superficie correcta de cada uno de sus apartamentos. Adujo que, por el contrario, la parte demandante apelada excluyó del cómputo de participación, áreas que debió incluir.

La parte demandada apelante alegó afirmativamente, que hubo un acuerdo mutuo para pagar los gastos de las áreas comunes en proporción del 50% cada parte.

Tras varios trámites procesales y múltiples vistas, el 18 de febrero de 2018, el Condominio II presentó un *Memorando de Derecho*.¹ En síntesis, sostuvo que no le adeuda ninguna cantidad al Condominio I, pues en este caso, aplica la doctrina de error de derecho. Añadió que, ambas partes conocían que debían realizar sus aportes a los gastos de mantenimiento de las áreas recreativas a base de la fórmula dispuesta en la Escritura Matriz. Adujo que, en la medida en que la escritura solo expresa la fórmula y no establece por ciento alguno, el mismo debía ser calculado.

No obstante, señaló que las partes se habían reunido y llegado a un acuerdo para que el Condominio I pagara el 42.11% y Condominio II pagara el 57.89% de los gastos de las áreas recreativas. De esta forma, indicó que ambos condominios ajustaron de manera errónea los porcentos sin seguir la fórmula establecida en la Escritura Matriz. Argumentó que el Condominio I cometió un error de derecho en su interpretación sobre la fórmula, y año tras

¹ El Condominio II realizó una lista de hechos sobre los cuales no había controversia.

año realizó el pago bajo ese error. En ese sentido, sostuvo que no procedía la devolución del dinero por constituir un pago indebido.

Por su parte, el 5 de abril de 2018, el Condominio I presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial en Cuanto a Procedencia de la Deuda*². En resumen, solicitó que no se considerara el referido *Memorando de Derecho* presentado por el Condominio II, ya que la doctrina de error de derecho fue revocada en nuestro ordenamiento jurídico. En cambio, solicitó al foro primario que dictara sentencia sumaria a su favor, a tenor con los siguientes hechos incontrovertidos:

1. River Stone Corporation fue el desarrollador del Proyecto conocido como Costa Mar Apartments. Véase Hecho Núm. 1 del Memorando de Derecho de la parte demandada del 20 de febrero de 2018, en adelante. Hecho Núm. __ del MD.
2. El mismo se compone de dos condominios y un área común a ambos. Los condominios se conocen como Condominio Costa Mar Fase I y Condominio Mar Fase II. Hecho Núm. 2 del MD.
3. El 22 de mayo de 2000 River Stone Corporation otorgó la escritura pública número 43 sobre Segregación, Constitución de Condiciones Restrictivas, Servidumbre Recíprocas Perpetuas de Uso, Paso y Mantenimiento ante el notario Rafael Soto Vega. En esta escritura se segregaron las 3 parcelas que componen el proyecto conocido como Costa Mar Apartments y la de las áreas recreativas. También se establecieron en estas condiciones restrictivas aplicables a ambos proyectos. En esta escritura se hace referencia a ambos condominios como Costa Mar Fase I y Costa Mar Fase II independientemente a que las respectivas escrituras matrices de cada uno se le puso otro nombre. Hecho Núm. 3 del MD.
4. El 30 de junio de 2000 el Condominio Costa Mar Fase I fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública número 54 ante el notario público Rafael Soto Vega. Conforme a dicha escritura pública el nombre correcto de este régimen es Condominio Costa Mar Apartments. Hecho Núm. 4 del MD.

² Para sustentar sus alegaciones, el Condominio I presentó: Exhibit 1: Documento titulado "*Análisis por Cientos Gastos Generales Costa Mar I y Costa Mar II*"; Exhibit 2: *Contestación a Primer Pliego de Interrogatorios y Requerimiento de Producción de Documentos* suscrita el 13 de octubre de 2016 por del Sr. Ramón Márquez Rodríguez, quien declaró ser Presidente de la Junta de Directores Costamar Beach Village West (Condominio II) e hizo referencia a las alegaciones presentadas por la parte demandada apelante en su *Memorando de Derecho*.

5. El 3 de enero de 2005, el Condominio Costa Mar Fase II, fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública número 1 ante la notario público Omara Méndez Bernard. Conforme dicha escritura pública el nombre correcto de este régimen es Condominio Costamar Beach Village West. Hecho Núm.5 del MD.
6. En la escritura de condiciones restrictivas se indica lo siguiente:

“El mantenimiento de la parcela número tres (3) Área Recreativa será responsabilidad de los titulares de la parcela uno (1) Costa Mar Apartments Fase I y de el (sic) (los) titulare(s) de la parcela dos (2) Costa Mar Apartments Fase II, y de los titulares de los apartamentos que sobre estas parcelas se construyan.”

...

“Una vez construido (sic) Costa Mar Apartments, Fase II, y constituido el Consejo de Titulares de ambos condominios, se celebrará una asamblea con la participación de los titulares de ambas fases para elegir un comité que e(sic) encargará de coordinar el mantenimiento de las (sic) parcela tres (3) Área Recreativa. La obligación de pago para el mantenimiento del área recreativa gravará los apartamentos de ambas fases y se incluirá en el pago mensual de mantenimiento de cada apartamento. El pago se distribuirá conforme el porcentaje de participación de cada apartamento tomando como base el área total de todos los apartamentos construidos (sic) en las parcelas I y II dividido. Hecho Núm. 5 del MD.
7. El 6 de diciembre de 2006 la Presidenta de la Junta de Directores de Fase I, Dra. Ivette Ruiz Santiago, le escribió una carta al Vice-Presidente de la Fase II, Ing. Manuel López Santiago, donde se habla de unos acuerdos que se tomaron y no se están cumpliendo. Estos acuerdos aparentan ser un reembolso que le tenía que hacer Fase II a Fase I por el pago de los servicios de seguridad. Hecho Núm. 7 del MD.
8. Desde el año 2005 hasta Octubre de 2011 o hasta el año 2012, la parte demandante pagó a la parte demandada 42.11% como aportación al pago de los gastos comunales de las Áreas Comunes. Véase Alegación Núm. 11 de la Demanda. Véase además Contestación al Interrogatorio Núm. 8 de la Contestación de la parte demandada a la parte demandante, que se acompaña como Exhibit 2. Hecho Núm. 9 y Hecho Núm. 10 del MD.
9. El 7 de octubre de 2011 Fase II recibe una carta de la Lic. Sally D. Delgado Arroyo donde indica que los porcentajes correctos para aportar a los gastos de

las áreas recreativas es 25.53% Fase I y 74.47% Fase II. Hecho Núm. 9 del MD.

10. Efectivo en octubre de 2011 Fase I cambió la aportación de seguridad de 42.11 % a 25.53% conforme establecido en la [c]arta de la Lic. Sally D. Delgado Arroyo. Hecho Núm. 10 del MD.
11. El 24 de noviembre de 2011 la Presidente de la Junta de Directores de la Fase I, la Dra. Ivette Ruiz Santiago, le escribe una carta al Presidente de la Junta de Directores de la Fase II, Jesús Rodríguez Irizarry. La misma es en relación a una carta enviada por éste el 23 de noviembre. Se indica en el acápite 1 de dicha carta que “ciertamente estuve de acuerdo en el por ciento actual que se ha estado utilizando. Pero le aclaré que era Mi Opinión Personal y que dependía de los Titulares la aceptación actual o la que expresa la escritura de la Parcela Tres. Hecho Núm. 11 de la MD. (*La Demanda de epígrafe claramente establece que el Consejo de Titulares no está ni estuvo de acuerdo con el por ciento de participación*).
12. El área total de todos los apartamentos construidos en la Fase I y la Fase II es 262,283.65 p.c. o 24,366.95 m.c. o 6.2 cuerdas. Por tanto, al dividir el área total entre el área de cada apartamento individual, el por ciento de participación de la Fase I y de la Fase II respectivamente es el siguiente:

	ÁREA	PORCIENTO
FASE I	88,190.11 p.c. 8,193.13 m.c. 2.08 cuerdas	33.62%
FASE II	174,093.54 p.c. 15,173.82 m.c. 4.12 cuerdas	66.38%
ÁREA TOTAL	262,283.65 p.c. 24,366.94 m.c. 6.2 cuerdas	

Véase Tabla estipulada por la parte demandada.

13. Por todo el periodo del año 2005 a octubre de 2011 o el año 2012, la parte demandante pagó una cuantía mayor a la que le correspondía por concepto de aportación al pago de los gastos comunales de las Áreas Comunes.

(Énfasis el original)

A base de tales hechos, el Condominio I señaló que procedía que se dictara sentencia sumaria a su favor. Reclamó que tenía derecho a un reembolso de las cantidades pagadas en exceso como aportación a los gastos comunes del área recreativa, de conformidad con la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291, *et seq.*, y la doctrina

de enriquecimiento injusto. Además, solicitó que el foro primario resolviera la cantidad que le corresponde por concepto de honorarios de abogados. En la alternativa, requirió que, de existir controversia sobre la cuantía adeudada, se señalara una vista de Conferencia con Antelación al Juicio.

Luego de múltiples trámites procesales y vistas, el 19 de septiembre de 2018, las partes presentaron el *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio*, en el cual consignaron las siguientes estipulaciones de hechos:

1. El nombre legal de la Fase I es Condominio Costa Mar Apartments. Se enmienda el epígrafe de conformidad al nombre legal de la parte demandante.
2. El nombre legal de la Fase II, la parte demandada, es **Costamar Beach Village West**. Se enmienda el epígrafe de conformidad al nombre legal de la parte demandada.
3. Las partes de epígrafe están sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal y se estipulan las escrituras relacionadas con lo antes estipulados.
4. El 22 de mayo de 2000, River Stone Corporation, otorgó la Escritura Número 43 sobre Escritura de Segregación, Constitución de Condiciones Restrictivas, Servidumbres Recíprocas Perpetuas de Uso, Paso, en adelante “la Escritura de Área Recreativa”.
5. La Escritura del Área Recreativa establece que el mantenimiento del Área Recreativa es responsabilidad de los titulares del Condominio Costa Mar Apartments (Fase I) y Costamar Beach Village West (Fase II).
6. Desde el 2005 hasta el 2012 la Fase I estuvo pagando el 42.11% por concepto de aportación al Área Recreativa. Con ello, la Fase I pagaba la nómina de los empleados de seguridad y luego facturaba a la Fase II el 57.89%.
7. No existe un Acta de Asamblea donde se haya llegado a este acuerdo por parte del Consejo de Titulares de la Fase I o de la Fase II.
8. El área total de todos los apartamentos construidos en la Fase I y la Fase II es 262,283.65 p.c. o 24,366.95 m.c. o 6.2 cuerdas. Por tanto, al dividir el área total entre el área de cada apartamento individual, el porcentaje de participación de la Fase I y de la Fase II respectivamente es el siguiente:

	ÁREA	PORCIENTO
FASE I	88,190.11 p.c. 8,193.13 m.c. 2.08 cuerdas	33.62%
FASE II	174,093.54 p.c. 15,173.82 m.c. 4.12 cuerdas	66.38%
ÁREA TOTAL	262,283.65 p.c. 24,366.94 m.c. 6.2 cuerdas	

(Énfasis el original)

También fueron estipulados los siguientes documentos:

1. Escritura Número 43 del 22 de mayo de 2000
2. Escritura Número 46 del 31 de mayo de 2000
3. Escritura Número 54 del 30 de junio de 2000
4. Escritura Número 1 del 3 de enero de 2005

Eventualmente, el 24 de septiembre de 2018 se celebró la vista para discutir el informe. Según surge del expediente ante nuestra consideración, durante la vista la representación legal del Condominio II expresó que la controversia que restaba por resolver era si las partes se adeudaban alguna suma y la cuantía.³ Además, el foro primario expresó que la *Minuta* de la referida vista constituiría una *Resolución* y en ella dispuso lo siguiente:

- ◆ Da por radicado el informe de conferencia con antelación a juicio el cual se considerará como uno preliminar.
- ◆ Hace constar que se estipula en el informe de conferencia con antelación a juicio que [e]l **Condominio Costa Mar Fase I tiene un porcentaje de participación de 33.62**, que corresponde a 88,190.11 pies cuadrados, lo que convertidos a metros cuadrados son 8,193.13 y en cuerdas equivale a 2.08. Por otro lado, el **Condominio Costa Mar Fase II tiene un porcentaje de participación de 66.38** lo que corresponde a 174,093.54 pies cuadrados, lo que convertidos a metros cuadrados son 15,173.88, lo que equivale 4.12 cuerdas. El total del área de las dos (2) fases del Condominio Costa Mar son 262,283.65 pies cuadrados, que convertidos en metros cuadrados son 24,366.64, lo que equivale a 6.2 cuerdas.
- ◆ Ordena nuevamente que los porcentos de participación y la estipulación alcanzada de las

³ Véase Apéndice de la parte demandada apelante (Condominio II) en la pág. 251.

áreas de superficies en ambas fases, sean registradas en el Registro de la Propiedad, por lo que se concede un término de 15 días a las partes para que se presenten los proyectos de estipulación.

- ◆ Da por enmendado el epígrafe para que lea que la parte demandada es Consejo de Titulares Costa Mar Beach Village West, por lo que todo documento a radicar de ahora en adelante debe tener dicho nombre.
- ◆ **Autoriza la enmienda a la cuantía reclamada en la demanda que indica que es \$192,158.21, para que lea \$245,949.28.**
- ◆ Ordena a que la parte demandada le haga entrega a la parte demandante el informe pericial y documentos relacionados, 15 días de anticipación a la toma de deposición de los peritos pautada para el 7 de diciembre de 2018.
- ◆ Concede un término de 15 días a la parte demandada, posterior a la toma de deposición pautada, para presentar contestación a la demanda enmendada, si dicha parte entiende que se necesita presentar la misma y si no se ha llegado a acuerdo alguno.
- ◆ Señala CONFERENCIA CON ANTELACIÓN A JUICIO Y/O VISTA TRANSACCIONAL para el 15 de enero de 2019 a las 10:00 de la mañana. De las partes no llegar a un acuerdo, deben radicar informe de conferencia con antelación a juicio enmendado en o antes del 8 de enero de 2019.

(Énfasis el original)

El 2 de abril de 2019, el Condominio II incoó una *Oposición a que se dicte Sentencia Sumaria a favor de la parte demandante y solicitud de Sentencia Sumaria a favor de la parte demandada.*⁴ En el aludido escrito sostuvo que no existía controversia sobre los

⁴ La parte demandada apelante acompañó con su escrito los siguientes documentos: **Anejo I:** Escritura de Segregación, Constitución de Condiciones Restrictivas, Servidumbres Recíprocas Perpetuas, de Uso, Paso y Mantenimiento; **Anejo II:** Escritura Matriz de Dedicación al Régimen de Propiedad Horizontal Costa Mar Apartments; **Anejo III:** Escritura Matriz de Dedicación a Régimen de Propiedad Horizontal Costamar Beach Village West; **Anejo IV:** Carta dirigida al Ing. Manuel López Santiago, por parte de la Dra. Ivette Ruíz Santiago; **Anejo V:** Carta dirigida a la Dra. Ivette Ruíz Santiago por parte de la Lic. Sally D. Delgado Arroyo sobre la Adjudicación porcentual de la parcela III; **Anejo VI:** Carta dirigida al Sr. Jesús Rodríguez Irizarry, por parte de la Dra. Ivette Ruíz Santiago; **Anejo VII:** Contestación a Primer Pliego de Interrogatorio y Requerimiento de Producción de Documentos, suscrito, bajo juramento, por el Sr. Ramón Márquez Rodríguez, entonces Presidente de la Junta de Directores del Condominio Costamar Beach Village West (Condominio II).

hechos 1-12 expuestos en la solicitud de sentencia sumaria presentada por el Condominio I. No obstante, señaló que con respecto al hecho número 13, sí existía controversia, pues indicó que Condominio I no pagó una cuantía mayor a la que le correspondía, pues ambas partes acordaron los porcentos de sus respectivas aportaciones a los gastos de mantenimiento de las áreas recreativas.

A su vez, el Condominio II esbozó los siguientes hechos materiales adicionales, los cuales catalogó de esenciales para dictar la sentencia sumaria a su favor:

1. El acuerdo respecto al pago de la proporción de participación de 42.11% por parte del Condominio Costa Mar Apartments y el 57.89% por parte del Condominio Costamar Beach Village West, fue uno alcanzado libre y voluntariamente, llevándose a cabo desde el año 2005 hasta el 2012.
2. El Consejo de Titulares demandante estuvo efectuando el pago de los gastos comunes del Área Recreativa, desde el 2005, en la proporción dispuesta y aceptada del 42.11% y circunscribiéndose al acuerdo entre las partes sin que se tratara de un pago impuesto por el Consejo de Titulares del CBVW, ni por parte alguna. Tanto es así, que el Consejo de Titulares demandante efectuaba los pagos de los gastos comunes y, luego, facturaba al Consejo de Titulares CBVW en la proporción del 57.89% acordada.

A base de tales hechos, el Condominio II le solicitó al foro primario que declarara Ha Lugar su solicitud de sentencia sumaria, toda vez que, los pagos efectuados como aportación para el mantenimiento del área recreativa desde el año 2005, fue producto de un acuerdo libre y voluntario entre las partes. Añadió que no hubo coacción alguna.

En esencia, planteó que la controversia pendiente de resolución por el foro de instancia era si procedía o no el reembolso de la suma pagada por el Condominio I mediante la aportación del porcentaje de participación en los gastos comunes, según fue acordada desde el 2005 hasta el 2012.

Asimismo, indicó que el foro *a quo* debía considerar que el Condominio I obtuvo el uso irrestricto y aprovechamiento del área recreativa y que su porcentaje de participación en los gastos fue pactado.

Tras varios trámites de rigor, el 16 de agosto de 2019, notificada el 30 de agosto de 2019, el foro *a quo* emitió una *Resolución y Orden*, en la que, tras las partes haber estipulado el porcentaje de participación de cada condominio sobre el área recreativa, se le ordenaba al Registrador de la Propiedad proceder con el registro de los mismos. Específicamente, ordenó hacer constar en la Escritura Matriz un 33.62% para el Condominio I y un 66.38% para el Condominio II.

Así las cosas, y luego de haber evaluado los documentos ante su consideración, el 5 de febrero de 2020, notificada el 6 de febrero de 2020, el foro primario emitió una *Sentencia* en la que realizó las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte demandante y la parte demandada son condominios separados e independientes constituidos cada uno conforme a derecho según el régimen de propiedad horizontal bajo la Ley Núm.103-2003, según enmendada.
2. Ambas partes comparten en comunidad una parcela de terreno conocida como Área Recreativa donde, entre otras cosas, se encuentran áreas de entretenimiento tales como piscina, gazebo, canchas de volleyball y baloncesto, una caseta de seguridad y una oficina de administración. Estos condominios comparten los gastos de mantenimientos del Área Recreativa y los gastos de seguridad para los respectivos condominios.
3. Conforme la Escritura 43 del 22 de mayo de 2000, donde se establece el gobierno del Área Recreativa, se dispone que todos los titulares de los apartamentos de la parte demandante y la parte demandada son responsables de contribuir al mantenimiento y buen funcionamiento del Área Recreativa.
4. En cuanto a la aportación para mantener el Área Recreativa, el pago se distribuye conforme el porcentaje de participación de cada apartamento tomando como base el área total de todos los apartamentos construidos en las parcelas de la

parte demandante y la parte demandada respectivamente dividido entre el área de cada apartamento individual.

5. En atención a este cálculo, el porcentaje de participación de la parte demandante en el Área Recreativa es 33.62% mientras que el porcentaje de participación de la parte demandada es 66.38%.
6. La parte demandada solicitó que un agrimensor midiera los elementos comunes limitados de la parte demandante; para que una vez tuvieran todas las áreas de los apartamentos se procediera a calcular la participación de cada proyecto. Ante ello, la parte demandante solicitó y obtuvo la mensura de los patios de los apartamentos terreros del condominio por los expertos Betara Group Engineering, PSC., certificados por el Ingeniero Narciso E. Matos Nazario. La mensura reflejó que para el cómputo del Área Recreativa el área total del área es 262,283.65 pies cuadrados o 24,366.94 metros cuadrados o 6.2 cuerdas que se dividen en 88,190.11 pies cuadrados o 8,193.13 metros cuadrados o 2.08 cuerdas para la parte demandante y en 174,093.54 pies cuadrados o 15,173.82 metros cuadrados o 4.12 cuerdas para la parte demandada.
7. Desde el año 2005 hasta el año 2012, la parte demandante pagó a la parte demandada 42.11% como aportación mientras que la parte demandada pagaba un 57.89%.
8. La parte demandante pagaba en exceso de la cuantía que le correspondía en derecho.
9. Esto se hizo por acuerdo verbal entre el constructor de la parte demandada y el presidente de la Junta de Directores de la parte demandante. Esto no fue ratificado ni llevado a asamblea ante la parte demandante o la parte demandada.
10. Esta decisión es un cambio a las respectivas escrituras matrices y a la escritura de Área Recreativa. Esta decisión solo la podía tomar los respectivos Consejos de Titulares no era una decisión que la podía tomar la Junta de Directores o el desarrollador sin la participación del Consejo de Titulares.
11. No existe un Acta de Asamblea donde se haya llegado a este acuerdo por parte del Consejo de Titulares de la parte demandante y la parte demandada en conjunto o por separado.
12. No hubo un consentimiento válido y legal conforme la Ley de Condominio por parte del Consejo de Titulares, los llamados a tomar estas decisiones.
13. No hubo un consentimiento válido por parte de los comuneros, ya que el Área Recreativa es un terreno

común que le pertenece a los titulares de los apartamentos; quienes son los llamados a atender la administración del Área Recreativa.

14. La parte demandante hizo varias gestiones de cobro extrajudicial a la parte demandada exigiendo el pago de la cuantía que había hecho en exceso. Entre las reclamaciones extrajudiciales se destacan las hechas el 17 de octubre de 2008, el 7 de octubre de 2011, el 24 de noviembre de 2011, el 12 de diciembre de 2011, el 2 de febrero de 2012, el 23 de abril de 2014, el 21 de julio de 2014, el 20 de mayo de 2015, y el 14 de octubre de 2015.
15. La parte demandada se negó a pagar la deuda a la parte demandante, ya que sostenía que había que mensurar las azoteas y los patios de los apartamentos de la parte demandante. Sin embargo, el área de las azoteas estaba contemplado en la Escritura Matriz de la parte demandante y solo restaba la mensura de los patios de la parte demandante. Esto se hizo por Betara Group Engineering, PSC, según indicado anteriormente.
16. Conforme el cálculo del porcentaje de participación con relación al Área Recreativa, la parte demandada le adeuda a la parte demandante la cuantía de \$245,949.28.

A tenor con estas determinaciones de hechos, el foro primario concluyó que el acuerdo en el cambio de porcentaje para el pago de mantenimiento de las áreas recreativas no fue realizado por los respectivos Consejos de Titulares. En cambio, sostuvo que el mismo fue convenido por terceros sin la facultad legal para ello, lo cual hacía el mismo nulo. Por consiguiente, al no existir hechos materiales en controversia declaró Ha Lugar la *Demanda* y la solicitud de sentencia sumaria presentada por Condominio I. Consecuentemente, y ante la ausencia de prueba en contrario, condenó al Condominio II a realizar el pago adeudado de \$245,949.28, más el interés legal generado post sentencia. A su vez, le impuso a la parte demandada apelante el pago de \$5,000.00 por concepto de honorarios de abogado, más las costas del litigio.

Tras varias incidencias procesales, el 20 de febrero de 2020, el Condominio II presentó una *Solicitud de Reconsideración*. Por su parte, el 21 de febrero de 2020, el Condominio I presentó su

Oposición a Solicitud de Reconsideración. Atendidos los argumentos de las partes, mediante *Resolución* del 10 de marzo de 2020, notificada el 12 de marzo de 2020, el foro *a quo* declaró No Ha Lugar a la reconsideración.

Inconforme nuevamente con el dictamen emitido por el foro primario, el 11 de junio de 2020⁵, el Condominio II acude ante nos y le imputa al Tribunal de Primera Instancia la comisión de los siguientes errores:

- Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar al declarar Ha Lugar la demanda ante el acuerdo que estuvo vigente entre las partes sobre la participación porcentual que se aportaría a los gastos de mantenimiento de las áreas recreativas comunes a ambos condominios, cuyas participaciones fueron aprobadas, año tras año, en los presupuestos operacionales de ambos regímenes.
- Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no aplicar la doctrina de actos propios a las actuaciones de la parte demandante consistentes en conducirse conforme al acuerdo de la participación porcentual del pago de gastos de mantenimiento de las áreas recreativas comunes.
- Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al imponer honorarios a la parte demandada, aun cuando había manifestado, por escrito, que no intervendría en la decisión de la parte demandante de inscribir las enmiendas a los planos y escritura matriz del condómino Costa Mar Apartments, por tratarse de un régimen independiente, lo que, en forma alguna constituye un acto de temeridad.

II

A. La Sentencia Sumaria

Como es sabido, en nuestro ordenamiento, el mecanismo de la sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V., la cual desglosa los requisitos específicos con los que debe cumplir esta figura procesal. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 224 (2015).

⁵ En virtud de la *Resolución* EM-2020-12 emitida por el Tribunal Supremo de Puerto Rico, se decretó que cualquier término que venciera entre el 16 de marzo de 2020 y el 14 de julio de 2020, se extendería hasta el 15 de julio de 2020.

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal para disponer de ciertos casos sin necesidad de llegar a la etapa de juicio. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). Al no haber controversia sustancial y real sobre hechos materiales, sólo falta aplicar el derecho pertinente a la controversia. Cuando se habla de hechos materiales nos referimos a aquellos que pueden determinar el resultado de la reclamación, en conformidad con el derecho sustantivo aplicable. Así pues, el propósito de la sentencia sumaria es facilitar la pronta, justa y económica solución de los casos que no presenten controversias genuinas de hechos materiales. *Luan Invest Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). (Cita omitida). *Velázquez Ortiz v. Gobierno Mun. De Humacao*, 197 DPR 656, 662-663 (2017).

Por otra parte, conforme a la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, procede dictar sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y material y además, si el derecho aplicable así lo justifica. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, supra, pág. 225; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). Consecuentemente, se permite disponer de asuntos sin necesidad de celebrar un juicio, ya que únicamente resta aplicar el derecho a los hechos no controvertidos. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, 199 DPR 664 (2018).

La parte promovente de la moción de sentencia sumaria viene obligada a desglosar los hechos sobre los que aduce que no existe controversia y, para cada uno, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra; *Zapata-Rivera v.*

J.F. Montalvo, supra, pág. 432. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

Por otro lado, la parte que se opone tiene el deber de hacer referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente que entiende que están en controversia y para cada uno, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación. Es decir, el oponente debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede simplemente descansar en sus alegaciones. *Ramos Pérez v. Univision*, 178 DPR 200, 215-216 (2010). Las meras afirmaciones no bastan. *Id.* “Como regla general, para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradecларaciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente”. *Ramos Pérez v. Univision*, supra, pág. 215. (Cita omitida). *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

Si el oponente no controvierte los hechos propuestos de la forma en la que lo exige la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra, se podrán considerar como admitidos y se dictará la sentencia sumaria en su contra, si procede. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

Nuestro más Alto Foro se expresó en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), en cuanto al proceso de revisión de las sentencias sumarias y estableció que en dicho proceso el Tribunal de Apelaciones debe: 1) examinar de *novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, supra; 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente

cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos; 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

En cuanto a la identificación de las controversias de hecho y de derecho, nuestra Máxima Curia ha llamado la atención a lo siguiente:

Aunque a veces no es fácil atisbar la diferencia, es vital que los tribunales distingan puntualmente entre lo que es un hecho y una conclusión de derecho. Un "hecho" en el campo jurídico es un acontecimiento o un comportamiento determinado y pertinente para la norma legal que se pretende aplicar. La norma jurídica se aplica al supuesto que constituye el "hecho" para arribar a determinada conclusión de derecho.

[. . .]

En todo caso debidamente instado ante un foro judicial habrá siempre una controversia de derecho presente y es precisamente esa controversia la que vienen los tribunales llamados a resolver. Si se comete el error de catalogar las controversias de derecho como controversias de hecho se eliminaría virtualmente el mecanismo de sentencia sumaria de nuestro ordenamiento procesal, pues este requiere expresamente la inexistencia de una controversia de hechos materiales para que un tribunal pueda dictar sentencia de esa forma. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, supra, págs. 226-227.

Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc., supra, págs. 679-680.

B. Propiedad Horizontal

El régimen de propiedad horizontal fue adoptado en nuestra jurisdicción con un fin dual, a saber, proveerle al ciudadano la posibilidad de disfrutar el derecho a la propiedad plena e individual de un inmueble ubicado en un edificio a la vez que se logra maximizar el uso del terreno escaso con el que cuenta el país. *Consejo Titulares v. DACo*, 181 DPR 945, 953 (2011). En ese sentido, la Legislatura de Puerto Rico aprobó la Ley Núm. 103-2003, mejor

conocida como la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291 *et seq*⁶., con el propósito de fortalecer el régimen de propiedad horizontal y de adecuarlo a la realidad social del país. *Consejo de Titulares v. Williams Hospitality*, 168 DPR 101, 106 (2006).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que el régimen de propiedad horizontal es una institución jurídica de perfiles propios y características conceptuales esenciales que establecen un dominio exclusivo de un bien inmueble, el cual coexiste con un condominio forzoso e inseparable de los elementos comunes. *Brawman v. Consejo de Titulares Real*, 183 DPR 827, 844 (2011).

Entre sus características principales, se encuentran: (1) el disfrute del apartamento como núcleo del régimen y de ahí la preservación del requisito de consentimiento unánime para toda obra o acción que afecte directamente su disfrute; (2) el carácter privilegiado de este esquema urbanístico en tanto atiende el fin social de propiciar la disponibilidad de viviendas en un área restringida de terreno; (3) el principio de que sea el Consejo de Titulares- y no una Junta de Directores- el órgano donde resida el control último de las decisiones sobre la administración del inmueble; (4) el reconocimiento de la personalidad jurídica propia de dicho Consejo de Titulares; (5) el carácter catastral de este régimen voluntario; (6) la necesidad de legislación especial para atender la naturaleza singularísima de los problemas que surgen en la horizontalidad; y, finalmente, (7) la disponibilidad de un foro especializado para atender con agilidad los conflictos que puedan surgir entre los diversos integrantes del régimen son postulados de nuestro régimen de propiedad horizontal que lo definen y que deben

⁶ Anteriormente, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958 y Ley Núm. 157 de 4 de junio de 1976, ambas conocidas como la Ley de Propiedad Horizontal.

preservarse y fortalecerse. Véase, Exposición de Motivos de la Ley de Condominios, *supra*.

Conforme lo dispone el referido precepto legal, para someter una propiedad al régimen de propiedad horizontal, debe hacerse constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Art. 2 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291. Una vez constituido el régimen, esa escritura pública será un estatuto privado que gobernará a los condóminos, y a terceros. *Consejo de Titulares v. Vargas*, 101 DPR 579, 582 (1973). La misma formará una “fuente vinculante para los condóminos, luego de la ley”.⁷ **Deberá a su vez constar la superficie de la totalidad de los apartamentos y de acuerdo con éstas se fijará el porcentaje de los gastos, ganancias y derechos en los elementos comunes.** *Brawman v. Consejo de Titulares Real*, 183 DPR 827, 846 (2011). **Cualquier cambio sobre su destino y uso estará sujeto al acuerdo unánime de sus dueños.** Art. 2 de la Ley de Condominios, *supra*. (Énfasis suplido)

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que, a la escritura matriz, es que hemos de acudir para dirimir conflicto entre los condóminos, siempre que no violen el Art. 1207 del Código Civil (31 LPRA sec. 3372), relativo a las leyes, la moral y orden público. *Consejo de Titulares v. Vargas*, 101 DPR 579, 583 (1973). Esta escritura o título constitutivo del condominio recoge los acuerdos y pactos que “tienen un origen plurilateral cuando son establecidos en principio y por convenio por todos los interesados, o pueden tener origen unilateral cuando son establecidos por el propietario único del inmueble antes de dividirlo por pisos, formando un estado de derecho que se acepta sucesivamente por los adquirientes conforme van realizando sus adquisiciones, en cuyo caso nos hallamos más

⁷ M.J. Godreau, *El Condominio: El Régimen de Propiedad Horizontal en Puerto Rico*, San Juan, Editorial Dictum, 1992, pág. 71.

bien ante un contrato de adhesión.” *Id.*, citando a Battle Vázquez, "La Propiedad de Casas por Pisos", pág. 65, 3ra. ed., (1956).

Cónsono con lo anterior, el Artículo 22 de la Ley de Condominios, *supra*, establece los elementos que debe contener la escritura pública de la propiedad sujeta al régimen:

- (a) Descripción del terreno y descripción general de lo allí construido, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción.
- (b) Descripción de cada apartamento y número de cada uno, con expresión de sus medidas, situación, piezas de que conste, puerta principal de entrada y lugar con el cual inmediatamente comunique, y demás datos necesarios para su identificación.
- (c) Descripción de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados a cierto número de apartamentos, con expresión de cuáles sean esos apartamentos.
- (d) Indicación clara del destino dado al inmueble y a cada uno de los apartamentos.
- (e) Superficie de la totalidad de los apartamentos en el inmueble y superficie de cada apartamento, fijándose de acuerdo con estas medidas el porcentaje que tengan los propietarios en los gastos, ganancias y derechos en los elementos comunes.**
- (f) Lo relativo a la administración del inmueble, en su caso.
- (g) Y cuanto más se refiere al inmueble y sea de interés hacerlo constar.
- (h) La expresión de las circunstancias incluidas en los incisos (a), (b), (c) y (e), se hará de acuerdo a una descripción certificada provista por el ingeniero o arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planes del inmueble que serán presentadas en el Registro de la Propiedad, conforme a la sec. 1292b de este título. (Énfasis suplido)**

[...]

31 LPRA sec. 1292

Por su parte, el Artículo 26 de la Ley de Condominio, *supra*, dispone que, al inscribirse el inmueble en la finca matriz, en el asiento deberá constar, "...el número de apartamentos de que

consta el inmueble, número y tipo de apartamento en cada piso, con expresión del número de cada uno, **el área y porcentaje de participación que le corresponde en los elementos comunes**, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la sec. 1292e de este título para la inscripción del apartamento individualizado.” (Énfasis suplido) 31 LPRA sec. 1292d.

En relación al caso de autos, la Escritura Número 43 sobre *Segregación, Constitución de Condiciones Restrictivas, Servidumbres Recíprocas Perpetuas de Uso, Paso y Mantenimiento*, establece lo siguiente:

[...]

El mantenimiento de la parcela número tres (3) Área Recreativa, será responsabilidad de los titulares de la parcela uno (1) Costa Mar Apartments Fase I y de el (los) titulare(s) de la parcela dos (2) Costa Mar Apartments Fase II, y de los titulares de los apartamentos que sobre estas parcelas se construyan.

[...]

Una vez construido Costa Mar Apartments Fase II, y constituido el Consejo de Titulares de ambos condominios, se celebrará una asamblea con la participación de los titulares de ambas fases para elegir un comité que se encargará de coordinar el mantenimiento de las parcelas tres (3) Área Recreativa. La obligación de pago para el mantenimiento del Área Recreativa gravará los apartamentos de ambas fases y se incluirá en el pago mensual de mantenimiento de cada apartamento. **El pago se distribuirá conforme el por ciento de participación de cada apartamento tomando como base el área total de todos los apartamentos construidos en las parcelas I y II y dividido entre el área de cada apartamento individual.** (Énfasis suplido)

Por otro lado, el Artículo 8 de la Ley de Condominios, *supra*, regula la base para determinar participación de los condóminos y resalta que:

El titular tendrá derecho exclusivo a su apartamento y a una participación con los demás titulares en los elementos comunes del inmueble, equivalente al porcentaje que represente la superficie del apartamento en la superficie de la totalidad de apartamentos en el inmueble. En caso de los apartamentos con dos o más niveles se considerará la superficie de cada nivel. (Énfasis suplido)

31 LPRA sec. 1291f.

Sobre el uso de áreas e instalaciones compartidas con otros condominios, el Artículo 11 (B) de la Ley de Condominios, *supra*, establece que:

1. [...]
2. **Para el uso, operación, mantenimiento y demás aspectos relacionados con estas áreas y/o instalaciones compartidas, aplicarán las disposiciones provistas para ello en las escrituras matrices,** de convenios maestros, de servidumbres en equidad, y/o en los otros documentos constitutivos de restricciones y/o condiciones y/o servidumbres, que afecten y/o se otorguen en relación con dichas áreas y/o instalaciones de conformidad con los permisos y/o las resoluciones que se emitan por las entidades públicas y/o cuasi-públicas con jurisdicción. (Énfasis suplido)
3. [...]

31 LPRA sec. 1291 i-2

Finalmente, el Artículo 16 de la Ley de Condominios, *supra*, dispone sobre los acuerdos para conservación y uso de elementos comunes y señala que:

Las obras necesarias para la conservación o seguridad del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes serán acordadas por la mayoría de los titulares. Si las de uso eficaz menoscabasen el disfrute de algún titular en particular, éstas no podrán realizarse sin el consentimiento del titular afectado.

Para toda otra obra que afecte en forma adversa los elementos comunes del inmueble se requerirá el consentimiento unánime de los titulares.

31 LPRA sec. 1291n

C. Doctrina de Actos Propios

La doctrina de actos propios surge del Artículo 7 del Código Civil⁸, el cual dispone que, “[c]uando no haya ley aplicable al caso, el tribunal resolverá conforme a equidad, que quiere decir que se tendrá en cuenta la razón natural de acuerdo con los principios

⁸ Véase *Vivoni Farage v. Ortiz Carro*, 179 DPR 990, 1010 (2010).

generales del derecho, y los usos y costumbres aceptados y establecidos”. 31 LPRA sec. 7. Esta a su vez, se fundamenta “en el principio general de derecho que exige proceder de buena fe. A nadie le es lícito obrar contra sus actos. Tampoco puede asumir una conducta contradictoria a una actuación previa que generó expectativas en quien confió en ese obrar”. *Domenech Fernández v. Integration Corporate*, 187 DPR 595, 621 (2013).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que los elementos constitutivos para aplicar la doctrina de actos propios son: a) una conducta determinada de un sujeto, b) que haya engendrado una situación contraria a la realidad, esto es, aparente y, mediante tal apariencia, susceptible de influir en la conducta de los demás y, c) que sea base de la confianza de otra parte que haya procedido de buena fe y que, por ello, haya obrado de una manera que le causaría un perjuicio si su confianza quedara defraudada. *International General Electric v. Concrete Builders*, 104 DPR 871, 878 (1976).

D. Doctrina del Enriquecimiento Injusto

Por otro lado, el enriquecimiento injusto es una doctrina o un principio general del derecho fundado en la equidad que informa todo el ordenamiento jurídico, cuando la ley no ha previsto una situación en la que se produce un desplazamiento patrimonial que no encuentra una explicación razonable en el ordenamiento vigente. *Garriga, Hijo, Inc. v. Cond. Marbella*, 143 DPR 927, 933-934 (1997). Aunque en Puerto Rico esta doctrina no es regulada en forma directa por el Código Civil, la encontramos subsumida en la figura de los cuasi-contratos y en otras disposiciones de nuestro ordenamiento. *Ortiz Andújar v. E.L.A.*, 122 DPR 817, 823 (1988).

De acuerdo a nuestra jurisprudencia, la doctrina del enriquecimiento no podrá invocarse cuando su efecto sea vulnerar un principio importante de orden público encarnado en la

Constitución o las leyes del país. *Ortiz Andújar v. E.L.A.*, supra. Para que proceda la aplicación de dicha doctrina es necesario que concurren los siguientes requisitos: (1) existencia de un enriquecimiento; (2) un correlativo empobrecimiento; (3) la conexión entre el empobrecimiento y el enriquecimiento; (4) falta de causa que justifique el enriquecimiento; y (5) la inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación del enriquecimiento sin causa. *Garriga, Hijo, Inc. v. Cond. Marbella*, supra; *Ortiz Andújar v. E.L.A.*, supra; *Morales v. Municipio de Toa Baja*, 119 DPR 682 (1987).

Es ésta pues, una doctrina que puede aplicarse a situaciones muy distintas entre sí, siempre y cuando tengan en común un elemento, siendo este, el que de no aplicarse se perpetraría la inequidad de que alguien se enriqueciese injustamente en perjuicio de otro. *Rosario Rivera v. Ramos*, 105 DPR 114, 117-118 (1976).

E. Honorarios de abogados

La Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. III (ed. 2001), (Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil), establece que en la eventualidad de que una parte haya procedido con temeridad o frivolidad durante el trámite judicial, el tribunal sentenciador deberá imponerle el pago de una suma por honorarios de abogado que el juzgador entienda correspondan a tal conducta. *Andamios de P.R. v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 519-520 (2010). *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 211 (2013).

Por lo tanto, **si en la discreción del tribunal de instancia se determina que hubo temeridad de acuerdo con la Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil, supra, es mandatorio imponer honorarios.** *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486, 511 (2005); *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267, 334 (1998) (citando a *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 DPR 713, 717-719 (1987)). **Sólo se intervendrá con dicha determinación si media un claro abuso de esa discreción.** *Andamios de P.R. v. Newport Bonding*, supra,

pág. 520; *S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg*, 173 D.P.R. 843, 866 (2008); *P.R. Oil v. Dayco*, *supra*, pág. 511. *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, *supra*, pág. 211. (Énfasis suplido).

Para cuantificar los honorarios que deben imponerse conforme nuestro ordenamiento – a diferencia del método adoptado en el foro federal, que equipara la cuantía de honorarios concedidos a los que efectivamente pagó la parte victoriosa a su representante legal –nuestra Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil, *supra*, exige que se “le imponga a [la] parte [temeraria], como sanción, una suma de dinero por concepto de honorarios que corresponda a esa conducta temeraria o frívola observada por ella; esto es, al grado, o intensidad, de tal conducta”. (Énfasis suprimido). *Corpak, Art Printing v. Ramallo Brothers*, 125 DPR 724, 738 (1990). *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, *supra*, págs. 211-212.

La Alta Curia ha expresado que el concepto de temeridad es amplio. *Blás v. Hosp. Guadalupe*, *supra*, págs. 334-335. **La conducta temeraria se ha descrito como aquella que “prolonga innecesariamente o que obliga que la otra parte incurra en gestiones evitables”**, –*Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 504 (2010) (citando a *Elba A.B.M. v. U.P.R.*, 125 DPR 294, 329 (1990))– así como “ ‘una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia’ ”, *P.R. Oil v. Dayco*, *supra*, págs. 510-511. Véase, además, *S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg*, *supra*, pág. 866; *Domínguez v. GA Life*, 157 DPR 690, 706 (2002); *Blás v. Hosp. Guadalupe*, *supra*, págs. 334-337. *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, *supra*, pág. 212. (Énfasis suplido)

En innumerables ocasiones la última instancia judicial ha señalado, sin embargo, que “[l]a temeridad es improcedente en aquellos litigios que envuelven planteamientos complejos y novedosos aun no resueltos en nuestra jurisdicción”, así como

“cuando la parte concernida responde a lo que resulta ser una apreciación errónea del derecho” o una “desavenencia honesta” en cuanto a la aplicación del Derecho, especialmente cuando no existan precedentes vinculantes. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.*, 185 DPR 880 (2012), citando a *Santiago v. Sup. Grande*, 166 DPR 796, 821 (2006), y a *Oliveras, Inc. v. Universal Ins. Co.*, 141 D.P.R. 900, 936 (1996); *Santos Bermúdez v. Texaco P. R., Inc.*, 123 DPR 351 (1989). Así pues, en *C.O.P.R. v. S.P.U.*, 181 DPR 299, 349 (2011), no conferimos los honorarios por temeridad solicitados toda vez que el litigante perdidoso podía apelar, puesto que esbozó una controversia resuelta por primera vía opinión vez en ese caso. *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, supra, págs. 212-213.

III

La parte demandada apelante sostiene que erró el foro *a quo*, al haber declarado Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por el Condominio I y haber ignorado el acuerdo de las partes sobre la participación de ambos en los gastos de mantenimiento. Por igual, alega que incidió el foro primario al no haber aplicado la doctrina de actos propios a las actuaciones de la parte demandante apelada. Finalmente, señala que erró el foro de primera instancia al imponerle honorarios de abogados a la parte demandada apelante.

Evaluado ponderado y sosegadamente el caso de autos, concluimos que el foro *a quo* no cometió los errores señalados. Veamos.

Como anteriormente expresamos, en virtud de la norma expuesta en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, nos corresponde revisar *de novo* la solicitud de sentencia sumaria como su respectiva *Oposición* para ver si, en efecto, cumplen con los requisitos de forma dispuestos en la Regla 36 de Procedimiento Civil,

supra. Por otro lado, debemos analizar si en el caso de autos existen hechos materiales en controversia.

Al analizar el expediente ante nuestra consideración, vemos que la solicitud de sentencia sumaria incoada por el Condominio I cumple con las formalidades de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Para sustentar los hechos incontrovertidos, el Condominio I hizo referencia a los hechos propuestos por el Condominio II en su *Memorando de Derecho*. Así también, hizo alusión al documento titulado “*Análisis por Cientos Gastos Generales Costa Mar I y Costa Mar II*” y a la *Contestación a Primer Pliego de Interrogatorios y Requerimiento de Producción de Documentos* del entonces Presidente de la Junta de Directores del Condominio II, el Sr. Ramón Márquez Rodríguez.

A tenor con los documentos presentados, el Condominio I sostuvo, en síntesis, que logró establecer que desde el 2005 estuvo pagando el 42.11% del mantenimiento de las áreas recreativas cuando le correspondía pagar un 33.62%. En ese sentido, indicó que el Condominio II debe restituirle al Condominio I el dinero pagado en exceso, pues de lo contrario, constituiría un enriquecimiento injusto.

Por su parte, el Condominio II en su escrito en oposición a la solicitud de sentencia sumaria, al hacer referencia a los hechos propuestos en la solicitud de sentencia sumaria, aceptó que no existía controversia sobre los hechos 1 al 12. No obstante, sobre el hecho número #13, expresó que existía controversia. El referido hecho en controversia señala que “*por todo el periodo de año 2005 a octubre de 2011 o el año 2012, la parte demandante pagó una cuantía mayor a la que le correspondía por concepto de aportación al pago de los gastos comunales de las Áreas Comunes.*”⁹ Sin embargo,

⁹ Véase Apéndice de la parte demandada apelante en la pág. 331. Véase además, Apéndice de la parte demandada apelante en la pág. 150.

sobre este particular, no presentó prueba admisible que controvirtiera el mismo, según dispone la Regla 36. 3 (b) (2) de Procedimiento Civil, *supra*. En este sentido, el Condominio II, incumplió con las formalidades de la mencionada Regla.

El Condominio II destacó los siguientes hechos materiales, que según alegó, son esenciales para dictar sentencia sumaria a su favor:

1. El acuerdo respecto al pago de la proporción de participación de 42.11% por parte del Condominio Costa Mar Apartments (Condominio I) y el 57.89% por parte del Condominio Costamar Beach Village West (Condominio II), fue uno alcanzado libre y voluntariamente, llevándose a cabo desde el año 2005 hasta el 2012.
2. El Consejo de Titulares demandante estuvo efectuando el pago de los gastos comunes del Área Recreativa, desde el 2005, en la proporción dispuesta y aceptada del 42.11% y circunscribiéndose al acuerdo entre las partes sin que se tratara de un pago impuesto por el Consejo de Titulares del CBVW, ni por parte alguna. Tanto es así, que el Consejo de Titulares demandante efectuaba los pagos de los gastos comunes y, luego, facturaba al Consejo de Titulares CBVW en la proporción del 57.89%.

Sobre el hecho número #1, el Condominio II tampoco indicó los párrafos o páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia que sustentara el mismo. Regla 36.3 (b) (2) de Procedimiento Civil, *supra*. En relación al hecho número #2, anejó la *Contestación a Primer Pliego de Interrogatorios y Requerimiento de Producción de Documentos* del Sr. Ramón Márquez Rodríguez, entonces Presidente de la Junta de Directores del Condominio II, e hizo referencia a la Estipulación de hecho número seis (6) del *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio*, fechado el 19 de septiembre de 2018.

A pesar de que, en su escrito, el Condominio II no hizo referencia al párrafo específico de la *Contestación a Primer Pliego de Interrogatorios y Requerimiento de Producción de Documentos* del Sr. Ramón Márquez Rodríguez, nos hemos remitido a ella y hemos

encontrado dos párrafos relacionados al hecho propuesto por dicha parte. En la respuesta número 7, el Sr. Márquez declaró que: *“Este fue un acuerdo verbal entre el constructor de la Fase II, el Ing. Rubí y el Presidente de la Junta Fase I al principio de ser construida la Fase II. El porcentaje (%) correcto es Fase I 42.11% y Fase II 57.89%.”*¹⁰ En la respuesta número 8, expresó que: *“[l]a evidencia es que desde el 2005 al 2012 la Fase I pagaba la nómina de los empleados de seguridad y luego facturaba a la Fase II el 57.89%. En qué reunión o Asamblea la Fase I ratificó este acuerdo, no tengo conocimiento, pero estuvieron pagando el 42.11% por años.”*¹¹

Por otro lado, el hecho estipulado número #6 del *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio* señala que *“[d]esde el 2005 hasta el 2012 la Fase I estuvo pagando el 42.11% por concepto de aportación al Área Recreativa. Con ello, la Fase I pagaba la nómina de los empleados de seguridad y luego facturaba a la Fase II el 57.89%.”*¹²

A tenor con los hechos propuestos, el Condominio II sostiene que los documentos presentados establecieron que **“tanto el Consejo de Titulares del Condominio Costa Mar Apartments, como el Consejo de Titulares demandado, estuvieron de acuerdo con distribuir la obligación de pago de los gastos sobre el Área Recreativa compartida por ambos regímenes en una proporción de 42.11% y 57.89% respectivamente. Al amparo de ese acuerdo, alcanzado entre los cuerpos de gobierno de ambos condominios, de forma libre y voluntaria, se mantuvo operando el mantenimiento de dicha área compartida.”**¹³ (Énfasis suplido).

El Condominio II pretende establecer que un alegado acuerdo realizado por miembros de ambas juntas de directores es

¹⁰ Véase Apéndice de la parte demandada apelante en la pág. 392.

¹¹ Véase Apéndice de la parte demandada apelante en la pág. 392.

¹² Véase Apéndice de la parte demandada apelante en la pág. 226.

¹³ Véase Apéndice de la parte demandada apelante en la pág. 335, párrafo 3.

equivalente a un acuerdo realizado por los consejos de titulares de ambos condominios. No obstante, el hecho estipulado #7 del *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio*, dispone que: “No existe un Acta de Asamblea donde se haya llegado a este acuerdo por parte del Consejo de Titulares de la Fase I o de la Fase II”.¹⁴ En ese sentido, y al correlacionar su pretensión con los hechos previamente estipulados, el Condominio II con su prueba, solo sustenta y establece el hecho de que hubo un acuerdo verbal entre el constructor del Condominio II con el entonces, Presidente de la Junta de Directores del Condominio I para que pagaran un 57.89% y un 42.11% respectivamente.¹⁵

Consecuentemente, ese hecho establecido, de por sí, es insuficiente para controvertir los hechos expuestos en la solicitud de sentencia sumaria presentada por el Condominio I. En específico, no logró controvertir el hecho de que el Condominio I pagó en exceso a la cuantía que le correspondía en virtud de la Escritura Matriz de las áreas comunes. Tampoco controvierte el hecho de que los consejos de titulares de ambos condominios no prestaron su consentimiento. Inclusive, como anteriormente mencionamos, ambos litigantes en su *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio* establecieron que no existe un acta de asamblea en el que se consigne el alegado acuerdo entre los respectivos Consejos.¹⁶ Tampoco el Condominio II anejó o presentó algún documento que evidenciara que los respectivos condominios aprobaron o ratificaron el aludido acuerdo verbal.

Por tanto, luego de analizar el escrito de *Oposición* en su totalidad, concluimos que, los demandantes apelantes no lograron rebatir ninguno de los hechos sustentados por el demandado

¹⁴ Véase Apéndice de la parte demandada apelante en la pág. 226.

¹⁵ Véase Apéndice de la parte demandada apelante en la pág. 392.

¹⁶ Véase Apéndice de la parte demandada apelante en la pág. 226.

apelado en su solicitud de sentencia sumaria. Era obligación del Condominio II, presentar evidencia que demostrara la existencia una controversia real y sustancial de hechos que debiera dilucidarse en un juicio.

En este sentido, y tras haber incumplido con los requisitos expuestos en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, los hechos propuestos en la solicitud de sentencia sumaria deben darse por admitidos. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 221.

Ahora bien, nuestra segunda tarea es analizar si en realidad existen hechos materiales en controversia.

La prueba presentada por el Condominio I demostró que el Consejo de Titulares nunca consintió a realizar un cambio en el porcentaje de participación sobre las áreas recreativas, y que los pagos realizados no fueron voluntarios. Sustentó sus alegaciones con la *Contestación a Primer Pliego de Interrogatorios y Requerimiento de Producción de Documentos* del Sr. Márquez, entonces Presidente de la Junta de Directores del Condominio II, quien afirmó que el acuerdo sobre los porcentos fue acordado entre el desarrollador del Condominio II, con el entonces, Presidente de la Junta de Directores del Condominio I. Además, dicha evidencia estableció que el Condominio I desde el 2005 estuvo pagando los gastos de mantenimiento sobre las áreas recreativas en exceso de lo que le correspondía en derecho.¹⁷ Como anteriormente expresamos, el Condominio II no logró controvertir esas declaraciones. El único documento al cual hizo referencia fue la *Contestación a Primer Pliego de Interrogatorios y Requerimiento de Producción de Documentos* del Sr. Márquez para establecer que hubo un acuerdo verbal entre el desarrollador del Condominio II y el entonces Presidente del

¹⁷ Véase Exhibit 1, de la solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte demandante apelada, Documento titulado “Análisis por Cientos Gastos Generales Costa Mar I y Costa Mar II”.

Condominio I sobre los porcentos de participación que correspondían a cada condominio. En ese sentido, dicha parte planteó que debía resolverse la solicitud de sentencia sumaria a su favor, a base de la doctrina de actos propios.

Empero, como anteriormente expusimos, la doctrina de actos propios, es un principio general del derecho basado en la equidad que surge de Art. 7 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*. El referido artículo dispone que, en ausencia de ley aplicable, los tribunales resolverán conforme al principio de equidad. No obstante, en el caso de autos existe ley aplicable; la Ley de Condominios, *supra*, y la Escritura Matriz del Régimen de Propiedad Horizontal. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que, a la Escritura Matriz hemos de acudir para dirimir conflictos entre los condóminos. *Consejo de Titulares v. Vargas*, 101 DPR 579, 582 (1973). Ha añadido que la misma constituye un estatuto privado que gobierna su relación. *Id.*, en la pág. 582.

Ahora bien, en lo aquí pertinente, la Escritura Matriz que regula las áreas recreativas entre los Condominios I y II es la Escritura número 43 de sobre *Segregación, Constitución de Condiciones Restrictivas, Servidumbres Recíprocas Perpetuas de Uso, Paso y Mantenimiento*, la cual establece lo siguiente:

[...]

El mantenimiento de la parcela número tres (3) Área Recreativa, será responsabilidad de los titulares de la parcela uno (1) Costa Mar Apartments Fase I y de el (los) titulare(s) de la parcela dos (2) Costa Mar Apartments Fase II, y de los titulares de los apartamentos que sobre estas parcelas se construyan.

[...]

Una vez construido Costa Mar Apartments Fase II, y constituido el Consejo de Titulares de ambos condominios, se celebrará una asamblea con la participación de los titulares de ambas fases para elegir un comité que se encargará de coordinar el mantenimiento de las parcelas tres (3) Área Recreativa. La obligación de pago para el mantenimiento del Área Recreativa gravará los apartamentos de ambas fases y

se incluirá en el pago mensual de mantenimiento de cada apartamento. **El pago se distribuirá conforme el por ciento de participación de cada apartamento tomando como base el área total de todos los apartamentos construidos en las parcelas I y II y dividido entre el área de cada apartamento individual.** (Énfasis suplido)

En esa línea, el Alto Foro Judicial ha resuelto que “cualquier acto que incida sobre la cabida y la configuración física de una unidad dentro de un condominio sin el debido procedimiento que preceptúa la Ley de Condominios, atenta contra la esencia misma del sistema catastral” *Brawman v. Consejo de Titulares Real*, supra, en la pág. 867. A su vez, ya mencionamos que, el Artículo 16 de la Ley de Condominios, supra, dispone sobre los acuerdos para la conservación y uso de elementos comunes y establece lo siguiente:

Las obras necesarias para la conservación o seguridad del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes serán acordadas por la mayoría de los titulares. Si las de uso eficaz menoscabasen el disfrute de algún titular en particular, éstas no podrán realizarse sin el consentimiento del titular afectado.

Para toda otra obra que afecte en forma adversa los elementos comunes del inmueble se requerirá el consentimiento unánime de los titulares. (Énfasis suplido)

31 LPRA Sec. 1291n

Sobre el significado de afectar, el Tribunal Supremo ha determinado que es aquello que menoscaba, amenaza o disminuye la efectividad o el valor de un elemento común.¹⁸ De esta forma, la obra que afecte los elementos comunes “necesariamente debe incidir sobre el derecho propietario de los condóminos para que la ley requiera la aprobación por unanimidad”. *Rivera Rodríguez v. Junta Dir. I y II*, 173 DPR 475 484 (2008).

Por su parte, el Artículo 2 de la Ley de Condominios, supra, expresa que una vez la Escritura Matriz exprese de forma clara y

¹⁸ *Rivera Rodríguez v. Junta Dir. I y II*, 173 DPR 475, 484 (2008), citando a M.J. Godreau, *El condominio: el régimen de propiedad horizontal en Puerto Rico*, Río Piedras, Ed. Dictum, 1992, pág. 128.

precisa el uso que se le dará a toda área comprendida en el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, solo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares. 31 LPRÁ sec. 1291.

En el caso de epígrafe, es un hecho incontrovertido que el referido acuerdo verbal que pretendió modificar la Escritura Matriz no fue realizado por el Consejo de Titulares de ninguno de los condominios. No obstante, según surge de la Ley de Condominios, *supra*, y de la jurisprudencia interpretativa antes expuesta, esta determinación le correspondía al Consejo de Titulares. En consecuencia, al no contar con el aval ni el consentimiento de los Consejos de Titulares, el acuerdo pactado entre el desarrollador y el Presidente de la Junta de Directores es nulo. Esto, por ser un acto contrario a lo dispuesto en la Ley de Condominios, *supra* y la Escritura Matriz.¹⁹ De igual modo, ni la referida Ley, ni la Escritura Matriz, le conceden el poder a terceros para realizar unilateralmente una alteración sobre el porcentaje de participación de los condóminos sobre los elementos comunes una vez ya se ha establecido.²⁰

Por otro lado, es un hecho incontrovertido, que el Condominio I pagó en exceso al porcentaje que le correspondía en derecho. A tenor con ello, el demandante apelado presentó un informe pericial realizado por el CPA Gerard Gittens Díaz, quien concluyó que el Condominio II le adeudaba al Condominio I la cuantía de \$245,949.28. Según surge del expediente ante nuestra consideración, el Condominio II sostuvo que no era necesario presentar un informe pericial por su parte, ni deponer al perito del Condominio I para controvertir sus hallazgos, pues entendía que el

¹⁹ Véase Art. 4 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ sec. 4, en cual dispone que “[s]on nulos los actos ejecutados contra lo dispuesto en la ley...”

²⁰ Véase Art. 36a (a) el cual reza “*La administración interina comenzará tan pronto se venda el primer apartamento. Desde este momento no podrán enmendarse ni la escritura matriz ni los planos del condominio sin el consentimiento de todos los titulares, excepto para conformar la escritura matriz con los planos inscrito.*” 31 LPRÁ sec. 1293-1.

acuerdo suscrito por terceras personas había legitimado los pagos realizados. Siendo así y no habiendo prueba en contrario, quedó establecido el hecho de que el Condominio II le corresponde pagar la referida suma adeudada al Condominio I.

En cuanto a los honorarios de abogados, coincidimos con el foro primario en la imposición de los mismos. Conforme el derecho previamente discutido, la imposición de honorarios de abogados por temeridad es un asunto discrecional del tribunal de instancia y no será variada en apelación "...a menos que la misma sea excesiva, exigua o constituya un abuso de discreción." *Ramírez Anglada v. Club Cala de Palmas*, 123 DPR 339, 350 (1989).

En el presente caso el foro *a quo* determinó que el Condominio II que "*desde la Contestación de los Interrogatorios en el año 2016, la parte demandada conocía o podía conocer que sus defensas afirmativas eran contradictorias o contrarias a los hechos y que con ello obligó injustificadamente a la parte demandante a defenderse en el caso.*" ²¹Aun así, añadió que la parte demandada apelante no podía recurrir al tribunal negando la deuda bajo el argumento de que el cambio en el porcentaje de participación había sido aprobado por el Consejo de Titulares cuando le constaba de propio y personal conocimiento que no era cierto.

Además, el foro primario señaló que, por el contrario, la parte demandante apelada demostró interés en reducir las controversias, por lo que midió y notificó oportunamente las medidas para obtener el porcentaje de participación. Sin embargo, señaló que la parte demandada apelante continuó negando la deuda y obligando a la parte demandante apelada a seguir el pleito. Por último, el foro de instancia impuso temeridad a la parte demandada apelante, pues en varias vistas y órdenes le solicitó a dicha parte que evaluara los

²¹ Véase *Sentencia* emitida por el tribunal de primera instancia el 5 de febrero de 2020, en Apéndice de la parte demandada apelante, págs.466-467.

proyectos de órdenes al Registrador de la Propiedad para inscribir los respectivos porcentos de participación de los condominios sobre las áreas recreativas.²² No obstante, sostuvo que dicha parte reiteradamente incumplió con tales órdenes, obligando así, a la parte demandante apelada a recurrir al foro *a quo* en varias ocasiones para solicitar un remedio. Recordemos que la determinación de temeridad realizada por el foro primario es un asunto discrecional, lo que, a su vez, guarda relación con la apreciación que dicho foro efectuó sobre la prueba presentada y las ejecutorias de los litigantes. En ese sentido, y en ausencia de pasión, prejuicio o parcialidad, no intervendremos con ella.

Así las cosas, y tras haber examinado el expediente ante nuestra consideración y el derecho aplicable no encontramos evidencia que sea suficiente para apoyar los señalamientos de error aducidos por la parte demandada apelante. En consecuencia, coincidimos con el foro primario en la procedencia de la sentencia sumaria dictada.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

Notifíquese.

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

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

²² Véase Apéndice de la parte demandada apelante, págs. 211-215 y 251-252.