

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

INMOBILIARIA CIM T I  
408, LLC Y OTROS

Peticionarios

v.

DARIO RIVERA  
CARRASQUILLO Y  
OTROS

Recurridos

KLCE202000213

cons.

KLCE202000214

KLCE202000216

KLCE202000553

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Carolina

Caso Núm.  
CA2019CV03207

Sobre:  
Ley de Condominio

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Domínguez Irizarry y el Juez Rodríguez Casillas<sup>1</sup>

### RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de marzo de 2021.

I.

El 23 de agosto de 2019, Inmobiliaria CIM T I 408, LLC., (Inmobiliaria 408) y Seba Rock PR Investments, LLC., (Seba Rock), ambos titulares del condominio Centro Internacional de Mercadeo I (CIM-I), presentaron una *Demanda* contra el Sr. Darío Rivera Carrasquillo, la Sra. Wanda Rivera Ortiz y los señores Jorge Ledón Webster y Elliot Ramírez Pérez, por sí y como miembros de la Junta de Directores del referido condominio. Además, incluyeron como codemandados al Consejo de Titulares de CIM-I.

En síntesis, la *Demanda* contenía dos (2) causa de acción. En la primera, impugnaron las elecciones de los miembros de la Junta de Directores del CIM-I. Adujeron que, desde el año 2009 al presente, se han celebrado elecciones en contravención con las disposiciones de la Ley de Condominio y el Reglamento del CIM-I. Como consecuencia de ello, sostuvieron que toda actuación y

<sup>1</sup> Orden Administrativa TA-2020-086 de 9 de marzo de 2020, debido a inhabilitación de la Hon. Rivera Marchand se designó al Hon. Rodríguez Casillas para entender y votar en el recurso de epígrafe.

determinación de la Junta de Directores desde el año 2009 al presente es nula *ab initio*.

En la segunda causa de acción, impugnaron específicamente la determinación *ultra vires* de la presentación de la *Demanda* en el caso civil DPE2015-0282, el 21 de abril de 2015, por el entonces Presidente de la Junta de Directores, el codemandado Elliot Ramírez Pérez, en representación del Consejo de Titulares del CIM-I. Posteriormente, indicaron que el actual Presidente de la Junta, el codemandado Darío Rivera Carrasquillo, juramentó la *Demanda* enmendada propuesta en el referido caso. Alegaron que, ante la nulidad de las elecciones, estos no tenían autoridad legal para tomar esa determinación con relación al condominio CIM-I. A raíz de ello, solicitaron que se declarara a la Junta de Directores y a sus miembros en su carácter personal, incurso en negligencia crasa y se les ordenara a reembolsar todos los honorarios y gastos legales incurridos por el Consejo de Titulares del CIM-I en el trámite *ultra vires* del caso civil DPE2015-0282. El 18 de octubre de 2019, Inmobiliaria 408 y Seba Rock enmendaron la *Demanda* para incluir una tercera causa de acción. Esta, se relacionó con la denegatoria de acceso a información y documentos por parte de la Junta, en contravención con el Artículo 38d (c) de la Ley de Condominios.

El 18 de octubre de 2019 el Consejo presentó una *Moción Solicitando Desestimación*. Alegaron, que el Tribunal no tenía jurisdicción sobre la materia debido a que la acción para impugnar las asambleas de los años 2009, 2011, 2013, 2015 y 2017 estaba prescrita. Según ellos, el Artículo 42 (c) de la Ley de Condominios de 2003 establece un término de dos (2) años para incoar ante el Tribunal la acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores y del Consejo de Titulares.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> 3 LPRA §1293f.

Expusieron que, habiéndose radicado la *Demanda* el 22 de agosto de 2019, la acción de impugnación de las asambleas y decisiones tomadas para los mencionados años estaba prescrita. De igual forma, expresaron que el Tribunal carecía de jurisdicción sobre la materia debido a que los demandantes no agotaron los remedios dispuestos en el Artículo 42 de la Ley de Condominios previo a poder acudir al Tribunal.<sup>3</sup> Como argumento adicional, expresaron que existe cosa juzgada en su modalidad de impedimento colateral, ya que las alegaciones de la parte demandante son esencialmente las mismas que fueron planteadas por la parte demandada en el caso DPE2015-0282.<sup>4</sup> Ello en cuanto a la desestimación de la referida *Demanda* por alegadas irregularidades en las asambleas y el proceso interno del Condominio en la toma de decisiones y la notificación de la misma, las cuales fueron resueltas de forma final por el Tribunal de Primera Instancia y por este Tribunal de Apelaciones. Finalmente, de no desestimarse la *Demanda*, arguyeron que procedía la consolidación de ambos casos, al amparo de la Regla 38.1 de Procedimiento Civil.<sup>5</sup>

El 23 de octubre de 2019, la Junta de igual forma presentó una moción en *Solicitud de Desestimación*. Basó la misma en que el Tribunal no tenía jurisdicción sobre la materia, porque los demandantes no agotaron los remedios administrativos dispuestos en el Artículo 42 de la Ley de Condominios previo a recurrir al Tribunal.<sup>6</sup> Reiteraron además, que, las reclamaciones de los demandantes desde el año 2009 al 2017 estaban prescritas por haber transcurridos dos (2) años desde su ocurrencia, según establece el Artículo 42 (c) de la Ley de Condominios.<sup>7</sup> En tercer

---

<sup>3</sup> *Supra*.

<sup>4</sup> Véase: *Consejo de Titulares Condominio Centro Internacional de Mercadeo Torre I v. Safe Parking Solutions, LLC; Caribbean City Parking, LLC*.

<sup>5</sup> 31 LPRA Ap. V, R. 38.1.

<sup>6</sup> *Supra*.

<sup>7</sup> *Supra*.

lugar, sostuvieron que la *Demanda* era frívola y adoptó por referencia los argumentos presentado por el Consejo en su *Moción de Desestimación*, en cuanto al impedimento colateral por sentencia.

El mismo 23 de octubre, la Junta presentó *Moción de Desestimación en cuanto a los Miembros de la Junta en su Capacidad Personal*. Plantearon que los miembros de la Junta no respondían personalmente pues la *Demanda* no les imputaba delito, fraude o negligencia crasa, según dispone el Artículo 38 (a)(1).<sup>8</sup>

El 26 de noviembre de 2019, Inmobiliaria 408 y Seba Rock, presentaron su *Oposición a Moción de Desestimación*. Plantearon que no procedía la desestimación del presente pleito por prescripción, debido a que el término señalado de dos (2) años no aplica a aquellas actuaciones nulas e inexistentes, como lo son las elecciones y actos llevados a cabo en contravención a la Ley de Condominios. Además, indicaron que, debido a la naturaleza del caso, donde se reclama que la Junta de Directores violó la Ley de Condominios y actuó *ultra vires*, los demandantes estaban eximidos de agotar el procedimiento de conciliación dispuesto en el Artículo 42 de la referida ley por constituir un ejercicio de futilidad. Añadieron que el foro de instancia tiene autoridad en ley para eximir a los demandantes de agotar ese recurso. Como argumento final, expusieron que no se cumplía con los requisitos de la doctrina de cosa juzgada, es decir, no existía identidad de partes, causas y cosas, entre el pleito de epígrafe y el caso civil DPE2015-0282.

El 19 de noviembre de 2019, Inmobiliaria 408 y Seba Rock presentaron *Escrito Suplementario a Oposición a Moción de Desestimación*. Insistieron en que no procedía la consolidación de la *Demanda* de epígrafe con el caso civil DPE2015-0282, en virtud de

---

<sup>8</sup> 31 LPRA § 1293b.

la Regla 38.1 de Procedimiento Civil,<sup>9</sup> debido a que los casos a consolidarse no presentaron cuestiones comunes de hechos o derecho.<sup>10</sup>

El 26 de noviembre de 2019, Inmobiliaria 408 y Seba Rock presentaron *Oposición a Moción de Desestimación de la Reclamación Contra los Miembros de la Junta de Directores en su Capacidad Personal*. Expresaron, en esencia, que las actuaciones alegadas en la *Demanda Enmendada*, sobre la ocupación de los cargos en la Junta de Directores y las determinaciones *ultra vires* de los miembros de dicha Junta, cumplen con el estándar de negligencia crasa.

Atendidos los planteamientos, el 27 de noviembre de 2019, notificada el 2 de diciembre de 2019, el Foro primario emitió *Resolución* declarando No Ha Lugar la *Solicitud de Desestimación* presentada por la Junta.<sup>11</sup> Al hacerlo, el referido foro determinó lo siguiente:

[E]n cuanto a la solicitud de la parte demandante para que este Tribunal declara inválida la presentación de la demanda y demanda enmendada y ordene a los miembros de la Junta de Directores de CIM I, en su carácter personal, a reembolsar todos los honorarios y gastos legales incurridos por el Consejo de Titulares del CIM I en el trámite *ultra vires* del caso DPE2015-0282, este Tribunal carece de jurisdicción para atender dichos asuntos. El demandante deberá realizar dichos planteamientos en dicho caso.

Insatisfechos, el 17 de diciembre de 2019, Inmobiliaria 408 y Seba Rock presentaron *Moción de Reconsideración Parcial*. Se limitaron a expresar que, en torno a la determinación de falta de jurisdicción y conforme al principio de jurisdicción general, el

---

<sup>9</sup> Supra.

<sup>10</sup> Señalaron que, en el caso de epígrafe, los demandantes impugnan las elecciones antijurídicas de los miembros de la Junta de Directores del CIM I desde el 2009 al presente por haberse celebrado en contravención con las disposiciones de la Ley de Condominios. En cambio, sostuvieron que el caso civil DPE2015-0282, Inmobiliaria 408, ni Seba Rock forman parte de ese pleito, en el cual se reclama por una restricción de derechos de uso de las facilidades del establecimiento privativo de Caribbean City Parking.

<sup>11</sup> El Tribunal de Primera Instancia no se expresó sobre la *Moción de Desestimación* presentada por el Consejo de Titulares.

Tribunal recurrido tenía autoridad para atender la totalidad de las controversias de la *Demanda* de epígrafe. Además, señalaron que, dicho foro poseía la competencia para disponer de la solicitud de nulidad de la presentación del caso civil DPE2015-0282 y el reembolso de los gastos legales. Precisó que, es el caso de epígrafe, donde único se encuentra planteada la controversia sobre la nulidad de las elecciones y actuaciones *ultra vires* de la Junta.

De igual forma, expresó que solicitar la nulidad en el caso civil DPE2015-0282, conllevaría a que dos foros distintos tuvieran que dilucidar el mismo asunto. Finalmente, planteó que: (1) los demandantes ni la Junta son parte en ese pleito; (2) el referido caso trata sobre controversias distintas; y (3) el mismo se encuentra en una etapa procesal avanzada.

El 21 de enero de 2020, la Junta presentó *Oposición a Moción de Reconsideración*. En síntesis, plantearon que la falta de legitimación o autoridad para haber presentado la *Demanda* en el caso DPE2015-0282 era una defensa afirmativa que los demandados debieron levantar en su alegación responsiva en el referido caso. Añadieron que, si el foro recurrido entrara a dilucidar ese asunto, estaría presente el riesgo de decisiones contradictorias.

Por su parte, el mismo día, el Consejo presentó su *Oposición a Moción de Reconsideración Parcial Radicada por la Demandante*. Sostuvieron que, tanto por principios de justiciabilidad como por falta de jurisdicción, el Tribunal de Primera Instancia no tiene facultad para intervenir en la falta de legitimación activa de un demandante o en la presentación de una demanda de otro pleito que no está ante su consideración.

El 24 de enero de 2020, mediante *Resolución* notificada el 29, el Tribunal de Primera Instancia declaró No Ha Lugar la *Moción de Reconsideración Parcial* presentada por Inmobiliaria 408 y Seba

Rock. Aun inconforme, el 28 de febrero de 2020, Inmobiliaria 408 y Seba Rock comparecieron ante nos mediante Auto de *Certiorari* --

**KLCE20200213--**. Plantearon:

Erró el TPI al determinar que carece de jurisdicción para declarar inválida la presentación de una demanda por parte de la Junta de Directores y para ordenarle el reembolso de todos los honorarios y gastos legales incurridos por el Consejo de Titulares del CIM en dicha demanda.

Ese mismo día 28, la Junta también recurrió ante nos mediante Auto de *Certiorari* --**KLCE20200214--**. Planteó:

ERRÓ EL HONORABLE TPI AL EXIMIR A LOS DEMANDANTES DE AGOTAR EL PROCEDIMIENTO INTERNO DISPUESTO EN LA LEY DE CONDOMINIOS

ERRÓ EL HONORABLE TPI AL DETERMINAR QUE LAS ALEGACIONES IMPUGNANDO LAS ELECCIONES D[E] LA JUNTA DE DIRECTORES Y LAS DETERMINACIONES TOMADAS POR LA JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO CIM T I DESDE EL AÑO 2009 AL PRESENTE “PODRÍAN SER NULAS, Y POR LO TANTO NO PRESCRIBEN POR TRATARSE DE ACTOS PROHIBIDOS POR LA LEY”

ERRÓ EL HONORABLE TPI AL NO DETERM[INAR] QUE LOS RECURRIDOS VIOLARON LOS PRINCIPIOS DE BUENA FE, DE LA PROHIBICIÓN DE IR CONTRA SUS PROPIOS ACTOS PROHIBICIÓN DE ABUSO DEL DERECHO E IMPONERLE GASTOS DEL LITIGIO Y HONORARIOS DE ABOGADO

Finalmente, también insatisfecho, el 28 de febrero de 2020 y el 15 de julio de 2020, el Consejo instó recurso de *certiorari* --

**KLCE20200216--**. Planteó:

ERR[Ó] EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE LA ACCI[ÓN] DE IMPUGNACI[ÓN] DE DETERMINACIONES Y ELECCIONES DE LAS JUNTAS DE DIRECTORES A PARTIR DEL A[ÑO] 2009 NO EST[ÁN] PRESCRITAS Y AL EXIMIRLOS DEL PROCEDIMIENTO INTERNO ESTABLECIDO POR LA LEY DE CONDOMINIOS

ERR[Ó] EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL EXIMIR A LA DEMANDANTE DE CUMPLIR CON EL PROCEDIMIENTO INTERNO ESTABLECIDO POR LA LEY DE CONDOMINIOS COMO NECESARIO ANTES DE ACUDIR ANTE EL FORO JUDICIAL

ERR[Ó] EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO IMPONERLE A LA DEMANDANTE

LOS GASTOS DEL LITIGIO Y HONORARIOS DE  
ABOGADO

Previamente, el 20 de febrero de 2020, Inmobiliaria 408 y Seba Rock presentaron *Moción Sobre Aclaración a Resolución del 27 de noviembre de 2019*. Expresaron que, a pesar de que el Tribunal discutió las mociones de desestimación presentadas tanto por el Consejo como por la Junta en la parte dispositiva de la *Resolución*, el Foro primario omitió por inadvertencia la denegatoria a la *Moción* del Consejo. Además, señalaron que aún quedaba pendiente de adjudicación la *Moción de Desestimación* presentada por la Junta, en torno a la reclamación en su capacidad personal por negligencia crasa. En atención a dicha *Moción* aclaratoria, el 6 de abril de 2020, notificada el 8, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Resolución*. Aclaró que, declaró No Ha Lugar las mociones de desestimación presentadas tanto por la Junta como por el Consejo, y reiteró que carecía de jurisdicción para declarar inválida la presentación de la *Demanda y Demanda Enmendada* presentada por la Junta en el caso civil DPE2015-0282. Insatisfecho con esta *Resolución* aclaratoria, el 15 de julio de 2020, el Consejo acudió otra vez ante nosotros mediante *Auto Certiorari* --**KLCE20200553**--, planteando los mismos errores ya expuestos en su recurso--**KLCE20200216**--.

El 6 de agosto de 2020 accedimos a la consolidación de todos los recursos. Así consolidados y contando con la comparecencia de todas las partes, la jurisprudencia y el Derecho, procedemos a resolver.

II.

A.

La Ley de Condominios, Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, tiene el propósito de “viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o



inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal”.<sup>12</sup> El Consejo de Titulares es una de las figuras principales en el régimen de propiedad horizontal, el cual tiene personalidad jurídica propia y está compuesto por la totalidad de los titulares del condominio y “constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal”.<sup>13</sup> Sus resoluciones y acuerdos adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas deberán cumplirse por todos los titulares, y demás personas que se relacionen con el condominio.<sup>14</sup>

El Consejo de Titulares, a su vez, elige una Junta de Directores la cual constituye la entidad supervisora de la administración del edificio bajo el régimen de propiedad horizontal.<sup>15</sup> Si bien la gestión administrativa del edificio recae sobre la Junta de Directores, todas sus decisiones están supeditadas y sujetas a la voluntad del Consejo de Titulares.<sup>16</sup>

La Junta de Directores compone el órgano ejecutivo de la comunidad de condóminos con el deber de “[a]tender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares”.<sup>17</sup> También, debe “[c]umplir y hacer cumplir las disposiciones de [la Ley de Condominios], del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares”.<sup>18</sup> Asimismo, tiene todos los

---

<sup>12</sup> Aunque derogada, era la Ley vigente al momento de los hechos que suscitan la presente controversia. 31 LPRA § 1291; *Batista Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206 (2012); *Colón Ortiz v. Asoc. Cond. B.T.I.*, 185 DPR 946 (2012); *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827 (2011).

<sup>13</sup> 31 LPRA § 1293b; *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311, 326 (2012).

<sup>14</sup> 31 LPRA § 1293b; Véase; *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra.

<sup>15</sup> 31 LPRA § 1293b-4.

<sup>16</sup> 31 LPRA § 1293b; *Consejo Tit. v. Galerías Ponçeñas, Inc.*, 145 DPR 315, 327 (1998).

<sup>17</sup> 31 LPRA § 1293b-4(a).

<sup>18</sup> 31 LPRA § 1293b-4(i); *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, supra, pág. 327; *DACO v. Junta Cond. Sandy Hills*, 169 DPR 586 (2006).

deberes que le sean asignados.<sup>19</sup> “Empero, estos deben ejecutarse dentro de los parámetros definidos en la ley”.<sup>20</sup>

El Art. 42 de la Ley de Condominios reglamenta las acciones legales en contra de los acuerdos y las determinaciones del Consejo de Titulares de un condominio, así como las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores. Sobre las acciones u omisiones de la Junta de Directores, el Art. 42 (2) de la Ley de Condominios, establece, en lo aquí pertinente, que:

2. Todo titular que presente una querella ante cualquier tribunal o foro pertinente impugnando cualquier acción u omisión de la Junta de Directores, deberá demostrar que agotó el siguiente procedimiento.

(aa) Haber solicitado por escrito la dilucidación de su reclamo ante la Junta de Directores y que ésta no atendió sus planteamientos en un plazo de treinta (30) días desde el acuse de recibo de la reclamación. Esta reclamación deberá presentarse ante la Junta dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó el acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación. Si se tratare de una actuación u omisión perjudicial, el plazo para presentar la reclamación, será dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que el titular tenga conocimiento de tal actuación u omisión perjudicial.

(bb) La Junta podrá resolver el asunto o someterlo motu proprio al Comité de Conciliación, salvo que el titular haya requerido que su reclamación pase directamente a la consideración de dicho Comité. El Comité deberá resolver el asunto en el término de treinta (30) días desde que le fuera referida la reclamación del titular y en todo caso dentro de un término máximo de sesenta (60) días desde que el titular presentará su reclamo ante la Junta.

(cc) Al presentar su querella el titular deberá certificar que su reclamación no fue atendida dentro de los términos anteriormente provistos o que la solución propuesta por la Junta o por el Comité de Conciliación le es gravemente perjudicial.

**El foro competente ante el cual se presente la querella o reclamación podrá eximir al querellante**

<sup>19</sup> 31 LPRC § 1293b-4.

<sup>20</sup> *Ayala Hernández v. Consejo de Titulares*, 190 DPR 547, 580 (2014).

**del requisito anterior, de así ameritarlo la naturaleza del caso.**<sup>21</sup>

Respecto al término prescriptivo, el precepto dispone lo siguiente:

La acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Consejo de Titulares, con excepción de los realizados por el titular que somete el inmueble al régimen, que violen las disposiciones de esta Ley, de la escritura matriz o del Reglamento del condominio, **prescribirá a los dos (2) años de haberse notificado el acuerdo, tomado la acción o de conocerse la omisión.** Para los titulares que impugnen este tipo de acuerdo del Consejo de Titulares, el término se computará a partir de la notificación del mismo, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en el párrafo siguiente.<sup>22</sup>

Ahora bien, ante actuaciones tajantemente prohibidas por ley, nuestro más alto Foro ha expresado que, [...] estamos ante una actuación nula, no meramente anulable, y por eso no hay término prescriptivo para incoar la acción...Para la impugnación de este tipo de violación a una norma de derecho imperativo (*jus cogens*) no hay término de caducidad.<sup>23</sup> El propósito primordial de dicho estatuto es salvaguardar los principios de la buena fe, la prohibición de ir en contra de los actos propios y la prohibición del abuso del derecho.<sup>24</sup>

En cuanto a la imposición de costas y honorarios, el Art. 42 de la Ley de Condominios dispone:

(e) El foro de instancia en el que se diluciden las querellas o acciones presentadas por los titulares o por el Consejo de Titulares le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de los gastos del pleito o de la querella, así como el pago de una suma razonable por los honorarios de abogados en que realmente hubiese incurrido la parte que obtuvo el remedio solicitado. Sólo mediante la renuncia expresa de la parte vencedora podrá dispensarse a la otra parte del pago de honorarios. El titular que prevalezca en cualquier reclamación de su querella no tendrá que contribuir a los honorarios o gastos legales en que incurra la Junta o el Consejo de Titulares, ni a la multa

<sup>21</sup> 31 LPRA § 1293f. (Énfasis nuestro)

<sup>22</sup> Íd. (Énfasis Nuestro)

<sup>23</sup> *Pereira Suárez v. Junta de Directores del Cond. Ponciana*, 182 DPR 485, 502 (2011).

<sup>24</sup> Íd., pág. 499.

que, en su caso, pudiera imponérsele a la parte querellada.<sup>25</sup>

Se ha definido la temeridad “como aquella conducta que hace necesario un pleito que se pudo evitar, que lo prolonga innecesariamente o que obliga que la otra parte incurra en gestiones evitables”.<sup>26</sup> Esta penalidad persigue “disuadir la litigación frívola y fomentar las transacciones mediante sanciones que compensen a la parte victoriosa los perjuicios económicos y las molestias producto de la temeridad de la otra parte”.<sup>27</sup> La imposición de honorarios por temeridad también tiene el propósito de penalizar a la parte “que por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito”.<sup>28</sup> Por tanto, se considera que incurre en temeridad aquella parte que torna necesario un pleito frívolo o que provoque su indebida prolongación, y que obliga a la otra a incurrir en gastos innecesarios.<sup>29</sup>

#### B.

La moción de desestimación bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil,<sup>30</sup> es aquella que formula el demandado antes de presentar su contestación a la demanda solicitando que se desestime la acción presentada en su contra.<sup>31</sup> La citada regla establece que la parte demandada podrá presentar una moción de desestimación utilizando como fundamento: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3)

---

<sup>25</sup> *Supra*.

<sup>26</sup> *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 212 (2013); *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 504 (2010).

<sup>27</sup> *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, *supra*, pág. 505.

<sup>28</sup> *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR 695, 702 (1999).

<sup>29</sup> *Colón Santos v. Coop. Seg. Mult. P.R.*, 173 DPR 170, 188 (2008); *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486, 511 (2005).

<sup>30</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

<sup>31</sup> *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409,428 (2008); R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., San Juan, Ed. Lexisnexis de Puerto Rico, Inc., 2017, pág. 305.

insuficiencia de emplazamientos; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio; y (6) dejar de acumular una parte indispensable.<sup>32</sup>

Al resolver una moción de desestimación bajo la Regla 10.2, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que esta deberá ser examinada conforme a los hechos alegados en la demanda y ser interpretada lo más liberalmente posible a favor de la parte demandante.<sup>33</sup> Así pues, al examinar la demanda para resolver este tipo de moción se debe ser sumamente liberal, concediéndose únicamente cuando de los hechos alegados no puede desprenderse remedio alguno a favor del demandante.<sup>34</sup>

### C.

Como es sabido, la falta de jurisdicción no puede ser subsanada ni podemos arrogárnosla en contravención a nuestro ineludible deber de ser acuciosos guardianes de nuestra jurisdicción. Por su naturaleza privilegiada, los aspectos jurisdiccionales deben ser resueltos y su ausencia así debe declararse, antes de considerar los méritos de las controversias planteadas.<sup>35</sup> Como celosos guardianes de nuestra jurisdicción apelativa, no tenemos discreción ni autoridad en ley para asumirla, donde no la hay.<sup>36</sup> La ausencia de jurisdicción es insubsanable.<sup>37</sup> La jurisdicción no se presume toda vez que, previa a la consideración de los méritos de un recurso, el tribunal tiene que determinar si

---

<sup>32</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

<sup>33</sup> *Torres Torres v. Torres Serrano*, 179 DPR 481, 501-502 (2010).

<sup>34</sup> *Íd.*

<sup>35</sup> *Pagán v. Alcalde Municipio de Cataño*, 143 DPR 314 (1997); *González Santos v. Bourns de Puerto Rico*, 125 DPR 48 (1985); *Autoridad sobre Hogares v. Sagastivelza*, 71 DPR 436 (1959).

<sup>36</sup> *Cruz Parrilla v. Depto. Vivienda*, 184 DPR 393, 403 (2012); *Dávila Pollock et als. v. R.F. Mortgage*, 182 DPR 86, 97 (2011); *Romero Barceló v. ELA*, 169 DPR 460 (2006); *Morán v. Martí*, 165 DPR 356, 364 (2005).

<sup>37</sup> *S.L.G. Sola-Maldonado v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675 (2011); *Maldonado v. Junta Planificación*, 171 DPR 46, 57-58 (2007); *Souffront v. A.A.A.*, 164 DPR 663, 674 (2005); *Vázquez v. ARPE*, 128 DPR 513, 537 (1991).

tiene facultad para entender en el recurso mismo.<sup>38</sup> De manera que, cuando determinamos no tener la autoridad para atender un recurso, sólo podemos así declararlo y desestimar el caso.<sup>39</sup> La Regla 83 de nuestro Reglamento sobre desistimiento y desestimación, nos concede facultad para desestimar por iniciativa propia un recurso de apelación o denegar la expedición de un auto discrecional, entre otras razones, por falta de jurisdicción.<sup>40</sup> Asimismo, es principio básico de derecho constitucional que un tribunal puede adjudicar un caso o una controversia ante su consideración solo si es justiciable.

D.

El *Certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por el tribunal recurrido.<sup>41</sup> Distinto al recurso de apelación, el tribunal apelativo tiene la facultad de expedir un *Certiorari* de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. Sin embargo, nuestra discreción debe ejercerse de manera razonable, procurando siempre lograr una solución justiciera.<sup>42</sup>

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un *Certiorari*. Sobre el particular dispone:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus

<sup>38</sup> *Sociedad de Gananciales v. A.F.F.*, 108 DPR 644 (1979).

<sup>39</sup> *Caratini v. Collazo Syst. Análisis, Inc.*, 158 DPR 345, 356 (2003); *Vega et al. v. Telefónica*, 156 DPR 584.

<sup>40</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83.

<sup>41</sup> *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999).

<sup>42</sup> *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

fundamentos, son contrarios a derecho.

- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.<sup>43</sup>

### III.

En primer lugar, tanto el Consejo como la Junta, sostienen que erró el Tribunal de Primera Instancia al no determinar que esta prescrita la acción de impugnación de: 1) las elecciones de la Junta de directores; y 2) las determinaciones tomadas por dicha Junta desde el año 2009. Sostienen que a raíz de dicha prescripción procedía la desestimación del recurso. No les asiste la razón.

Existiendo la posibilidad real de que las actuaciones de la Junta sean nulas por estar en contravención a la Ley de Condominios, actuó correctamente el foro primario al no desestimar el pleito por razón de prescripción. Y es que, “[a]quellos actos que sean contrarios a la ley son nulos y se podrán cuestionar en cualquier momento”.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

<sup>44</sup> *Pereira Suárez v. Junta de Directores del Cond. Ponciana*, supra, pág. 504.

En segundo término, el Consejo y la Junta aducen que erró el Tribunal *a quo* al eximir a los demandantes de agotar el procedimiento interno establecido por la Ley de Condominios. Sostienen que los demandantes debieron presentar su reclamación ante la Junta antes de ir al foro judicial. Tampoco le asiste la razón.

La decisión del Foro recurrido, de que procedía eximir a la parte demandante de agotar el procedimiento interno de conciliación, no parece ser incorrecta. La controversia del caso no es una de convivencia comunal cuya solución es posible obtener a través de un proceso interno de conciliación. Obligar a la parte demandante a someterse al procedimiento interno de conciliación ante la misma Junta para impugnar las elecciones de sus miembros y sus actuaciones posteriores, sería un claro ejercicio de futilidad. De manera que, la actuación del Tribunal de Primera Instancia de eximir a dicha parte de agotar el procedimiento interno, a tenor con la discreción que le concede el Art. 42 de la Ley de Condominios, no fue abusiva ni caprichosa. El error alegado no se cometió.

En tercer lugar, la Junta y el Consejo arguyen que erró el Tribunal de Primera Instancia al negarse a imponerle los gastos del litigio y los honorarios de abogado a la parte de demandante. Sostienen que la parte demandante incurrió en temeridad porque: 1) presentaron una demanda sin agotar el procedimiento administrativo interno; 2) la causa de acción que presentaron esta prescrita; 3) CIM-I ha tenido que incurrir en gastos legales debido al pleito; y 4) la presentación de la *Demanda Enmendada* debió haber sido cosa juzgada, por ende, es de naturaleza frívola. Tampoco tiene razón.

Respecto a los gastos del litigio, claramente son improcedentes en un pleito sin finalizar o *sub judice*. En cuanto a la determinación de si una parte ha actuado o no con temeridad,



sabemos que descansa en la sana discreción del Tribunal sentenciador. Recordemos que las decisiones discrecionales que toma el Foro primario no se revocarán a menos que se demuestre que el juzgador abusó de su discreción.<sup>45</sup> Así pues, la parte que solicite la revisión de una determinación de temeridad tendrá que demostrar el abuso de discreción cometido por el Foro recurrido puesto que dicha determinación no se revisará a menos que el Tribunal *a quo* se haya excedido en su discreción.<sup>46</sup> Estamos convencidos que el Foro recurrido no erró, pues del expediente no surge evidencia que sostenga que haya abusado de su discreción.

Finalmente, Seba Rock e Inmobiliaria 408 plantean que erró el Tribunal de Primera Instancia al declararse sin jurisdicción para invalidar la presentación de la *Demanda* del caso civil DPE2015-0282. Arguyen que por tratarse de una actuación *ultra vires* por parte de la Junta, el Foro primario tiene la potestad de invalidar dicha demanda y, consecuentemente, imponerle costas y honorarios a la Junta. Tampoco le asiste la razón.

Luego de que el Foro Primario evaluara los planteamientos de prescripción, agotamiento de remedios y cosa juzgada, declaró No Ha Lugar las mociones solicitando desestimación. No obstante, el foro *a quo* se declaró sin jurisdicción para desestimar o declarar inválida la *Demanda* del caso DPE2015-0282. Sostuvo que la invalidez o la solicitud de desestimación debe ser planteada en dicho caso y no tienen jurisdicción para determinar.

Consideramos que actuó correctamente el Foro recurrido al declararse sin jurisdicción para intervenir en un caso presentado y activo ante otra Sala. El caso civil DPE2015-0282 atiende distintas controversias y no involucra a las mismas partes del pleito

---

<sup>45</sup> *SGL Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013).

<sup>46</sup> *CNA Casualty of P.R. v. Torres Díaz*, 141 DPR 27, 44 (1996).

presentado ante nos y está en una etapa avanzada de litigio. Recalcamos que, los tribunales están para adjudicar los casos y controversias presentados ante ellos. Asimismo, un foro puede evaluar los planteamientos de un pleito que es presentado ante sí mismo, pero no debe interferir con el procedimiento judicial que está siendo ventilado ante otra sala del tribunal de primera instancia.

A modo de recapitulación, luego de analizar los recursos ante nuestra consideración utilizando los criterios anteriormente expuestos, no encontramos ningún elemento que nos motive a intervenir con la determinación del foro de instancia. No observamos que el dictamen interlocutorio haya sido contrario a derecho o que haya abusado de su discreción el tribunal recurrido al emitirlo.<sup>47</sup>

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se *deniega* la expedición de los Autos de *Certiorari* solicitados, aquí consolidados.

Notifíquese inmediatamente.

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

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

---

<sup>47</sup> *García v. Padró*, 165 DPR 324 (2005); *Negrón v. Srio. de Justicia*, supra.