

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
Panel II

RUTH LÓPEZ, RICHARD J.  
McELROY

Recurridos

v.

ESJ TOWER, INC. KEITH ST.  
CLAIR JOSÉ NOVAS DEBIEN, 151  
ACQUISITION LLC, ET ALS

Recurridos

ATTENURE HOLDINGS 1, LLC

Peticionarios

KLCE202101063

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

Caso Núm.  
CA2020CV02338

Sobre:  
Interdicto  
Preliminar y  
Permanente

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto

Adames Soto, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de diciembre de 2021.

Comparece Attenure Holdings 1, LLC, (Attenure o peticionaria), mediante *Petición de Certiorari*, solicitando la revisión de una *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina, (TPI), el 28 de junio de 2021. Mediante la misma, el foro primario declaró *No ha Lugar* la Solicitud de Intervención interpuesta por la peticionaria.

Como resulta previsible, se nos convoca a revisar la denegatoria del foro recurrido a permitir que Attenure participe como interventor en el proceso de epígrafe. Sin embargo, ESJ Towers, Inc. y las 124 Corporaciones de Responsabilidad Limitada que constituyen la parte recurrida, nos solicitan la confirmación de la denegatoria de intervención, por cuanto, arguyen, los temores expresados por Attenure para que se le

permita participar como interventor son infundados, en tanto que los intereses que pretenden defender no se verán afectados.

### **I. Resumen del tracto procesal**

El 28 de febrero de 2019 ESJ Tower, Inc y el Consejo de Titulares de ESJ Tower firmaron un *Purchase and Sale, Assignment and Conveyance Agreement* con la parte peticionaria, en el cual cedieron a éste un interés común pro-indiviso de la reclamación del Condominio ESJ Tower (el Condominio) ante la aseguradora Chubb Insurance Company, por los daños sufridos por los huracanes Irma y María. Ese mismo día, a tenor con la Sección 9 del contrato de cesión<sup>1</sup>, ESJ Inc. y el Consejo de Titulares emitieron unas *Escrituras de Poder Especial* otorgándole a Attenure el poder de sustitución: “como su verdadero y legítimo apoderado, confiriéndole de forma absoluta e irrevocable la autoridad y potestad de manejar y procesar las Reclamaciones en cualquier tribunal u otro foro, en nombre el Poderdante...”<sup>2</sup>

En concordancia, ESJ Inc. y el Consejo de Titulares le cedieron el poder y la discreción a Attenure para manejar las reclamaciones, acciones o demandas, incluyendo, pero sin limitarse a, escoger la representación legal que entienda más favorable, y la potestad de defender cualquier acción, demanda, procedimiento, auditoría, reclamación, orden o disputa traída en contra de ESJ Inc. y /o el Consejo de Titulares en relación con las reclamaciones. En respuesta, entre otras, Atennure adelantó a Keith St. Clair, como presidente de ESJ Inc. y del Consejo de Titulares, \$1.5 millones, para que se comenzaran las reparaciones del Condominio, mientras el primero procedía con las reclamaciones contra la aseguradora. De hecho, Attenure comenzó a trabajar la reclamación ante Chubb Insurance Company, por los daños que sufrió el Condominio ESJ Towers como consecuencia de los huracanes Irma y María.

---

<sup>1</sup> Apéndice I del escrito de *certiorari*, pág. 61.

<sup>2</sup> Apéndice III del escrito de *certiorari*, pág. 94.

No obstante, a partir de abril de 2019, un número de titulares del Condominio instaron una serie de querellas ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), impugnando la legitimidad y legalidad de la Junta de Directores del Condominio, bajo las disposiciones de la Ley de Condominios entonces vigente, Ley 104-1958.

Como secuela, el 6 de noviembre de 2020, la señora Ruth López Lama y el señor Richard James McElroy presentaron demanda sobre Injunction Preliminar y Permanente y una Sentencia Declaratoria, solicitando que se decretaran como *alter egos* de ESJ Tower, Inc. unas 124 corporaciones. En síntesis, sostuvieron que los recurridos crearon estas corporaciones de responsabilidad limitada con el único propósito de perpetuar un alegado fraude para ejercer el voto mayoritario en la elección de la Junta de Directores, en perjuicio de los residentes, con la intención de controlar *ad perpetuam* la administración y los destinos del Condominio. En vista de lo anterior, los demandantes-recurridos solicitaron descorrer el velo corporativo de las 124 LLC's, con el propósito de que estos no pudieran votar en las próximas asambleas del Consejo de Titulares de ESJ Towers.

En respuesta, y debido a las múltiples reclamaciones relacionadas a la gobernanza del Condominio, el 1 de junio de 2021, el TPI ordenó que se nombrara un síndico, con el propósito de que este ejerciera los poderes y deberes que provee el Artículo 57 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020. Como parte de la *Orden Provisional* el TPI enumeró los siguientes poderes que le serían otorgados al síndico:

[...]

5. El Síndico (a) ocupará el cargo por el término de un (1) año – a menos que sea terminado su mandato por acuerdo mutuo de las partes u orden del Tribunal a petición de un titular y por justa causa. En todo caso, el o la Síndico habrá de asegurarse que se realicen todas las gestiones necesarias para que se logre celebrar una asamblea del Consejo de Titulares para elegir a una Junta de Directores antes de cumplirse su término.

[...]

15. *Los litigios relacionados a las reclamaciones por daños reclamaciones por daños causados por tormentas u otros en el Condominio, serán atendidos por el Síndico con premura. El Síndico consultará a la comunidad por el medio que resulte más efectivo y disponible cualquier oferta de transacción para compensar los daños causados al Condominio ESJ TOWER por el Huracán María, y basado en el conceso recibido, suscribir, en representación del Consejo de Titulares el acuerdo de transacción. Todo pleito pendiente que interfiera con este poder y facultad delegada en el Síndico será desistido por los demandantes una vez se expida la resolución y orden designando el Síndico.*

Ante dicha Orden, el 10 de junio de 2021, Attenure presentó *Solicitud de Intervención (Reglas 21.1 y 21.4)* junto con una *Demanda de Intervención*, en las cuales alegó que, en virtud de los poderes conferidos al síndico, todas las determinaciones que este realizara concernientes a las reclamaciones por tormentas, afectarían directamente los derechos e intereses de Attenure, razón por la cual solicitaba la intervención. Sostuvo además que, a raíz de las Escrituras de Poder otorgadas por las partes, la única entidad con potestad para defender y gestionar todo lo relacionado a las reclamaciones, era Attenure. Por tanto, concluyó que las acciones del síndico no podían realizarse sin la presencia e intervención de Attenure.

Sobre lo mismo, el peticionario alegó que la designación de un síndico, en la medida en que el mismo suplantaba la voluntad del ESJ Inc., podía menoscabar el derecho de propiedad que tiene Attenure sobre la reclamación de seguros en contra de Chubb, afectando las cesiones y poderes otorgados a favor de esta, por lo tanto, no existía duda de que esta era una parte indispensable en el pleito.

En respuesta, el 22 de junio de 2021, la recurrida presentó *Oposición a la Solicitud de Intervención sometida por Attenure Holdings 1, LLC*. Sostuvo que los derechos que alude poseer Attenure frente al Consejo de Titulares del Condominio se fundaban en un alegado contrato nulo, por carecer de la debida autorización del Consejo de Titulares. Sin embargo, arguyó que la validez del contrato se estaba ventilando en el caso BY2019CV05965, por lo cual los intereses propietarios de Attenure podían verse afectados en dicho caso y no en el caso de epígrafe. Por último,

esgrimió que era al Síndico a quien la parte peticionaria tenía que presentar su postura en torno a su relación con el Condominio, y no ante el TPI mediante una solicitud de intervención.

Luego de evaluados los escritos sometidos por las partes, el 28 de junio de 2021, el foro primario emitió una *Resolución* en la cual declaró no ha lugar la solicitud de intervención presentada por Attenure, adoptando y haciendo formar parte de su determinación los argumentos presentados por la parte recurrida.

Inconforme, Attenure presentó oportuna *Moción de reconsideración*. En esencia, arguyó tener un interés legítimo en la propiedad objeto de la controversia, por lo cual sus derechos podrían verse afectados por la determinación a la cual pudiera llegar el TPI. En consecuencia, reiteró sus planteamientos de parte indispensable y solicitó que se declarara con lugar su solicitud de intervención.

Los recurridos inicialmente se opusieron a la referida petición de Attenure, sin embargo, el 14 de julio de 2021, presentaron *Escrito Allanándonos a la Solicitud de Intervención de Attenure Holdings 1, LLC*, en el cual expusieron lo siguiente:

[...]

*Attenure y la parte compareciente han dialogado sobre el alcance de la intervención interesada por Attenure, su compromiso de no dilatar los procedimientos ni cuestionar la selección del Síndico, Wigberto Lugo Mender, así como su interés de participar en los procedimientos ante el mismo, conforme ordenados por este Honorable Tribunal. En vista de ello, la parte compareciente se allana a la solicitud de intervención promovida por Attenure.*

[...]

Ese mismo día, Attenure presentó *Moción Informativa*, manifestando que en el caso BY2019CV05965 la parte demandante, aquí recurridos, había presentado *Moción Informativa sobre Desistimiento sin Perjuicio*, en la cual expusieron lo siguiente:

*Estando la reclamación de los Demandantes comparecientes directamente relacionada a la reclamación por daños causados por el Huracán María, y en cumplimiento con lo ordenado por la Sala 403 de este Honorable Tribunal de Primera Instancia, procede decretar el archivo sin perjuicio de*

*la acción BY2019CV05965, de forma tal que su trámite continúe bajo la administración del Síndico nombrado en el caso CA2020CV02328.*

Conforme a lo cual, Attenure sostuvo que, por no estar en controversia la validez del contrato de cesión de derechos y poderes otorgados a Attenure y, además, por ser el síndico nombrado en el caso de epígrafe el único a cargo de analizar y determinar todo lo relacionado a las reclamaciones de las tormentas, era indispensable que se le permitiera intervenir.

Antes los escritos presentados por las partes, el TPI emitió *Orden*, en la que concedió un término de quince días para que mostraran causa por la cual no debía modificar y/o dejar sin efecto la función asignada al Síndico relacionada con la autoridad y potestad de manejar y procesar las reclamaciones de las tormentas.

En respuesta, los recurridos sostuvieron que resultaba conveniente mantener bajo las facultades y poderes del Síndico Lugo-Mender la determinación sobre el manejo de la reclamación de daños del huracán María. Además, coincidieron con el argumento de que Attenure pudiera ser el vehículo más adecuado y eficaz para perseguir la indemnización de la reclamación ante Chubb Insurance. Por último, expresaron que se habían reunido con el Síndico y que este les había informado que, sujeto a mayor análisis de su parte, favorecía mantener a Attenure como el recurso para negociar la indemnización de los daños del huracán María.

Por su parte, comparecieron los demandantes–recurridos, las 124 LLC's y ESJ Towers, Inc., arguyendo que el caso de epígrafe trata sobre la impugnación a la capacidad jurídica de las 124 compañías de responsabilidad limitada únicamente. Por tanto, sostuvieron que el nombramiento del Síndico era con el propósito de sustituir a la Junta de Directores del Condominio, lo cual en nada interfiere con los derechos adquiridos por la peticionaria. En definitiva, esgrimió que el contrato entre

Attenure y ESJ Towers, Inc., no es fundamento válido para permitir la intervención de la parte peticionaria en el pleito.

Visto lo anterior, el TPI declaró No Ha Lugar la petición de reconsideración presentada por la parte peticionaria, mediante *Orden* del 2 de agosto de 2021. Es de dicha determinación de la cual recurre ante nosotros Attenure imputándole al TPI la comisión del siguiente error:

*Erró el TPI al declarar “No Ha Lugar” la Solicitud de Intervención de Attenure, privándole de la oportunidad de defender sus derechos e intereses ante la encomienda al síndico de negociar y resolver las reclamaciones de los daños causados por las tormentas y los huracanes con las aseguradoras.*

Por su parte, los recurridos presentaron su alegato en oposición de manera oportuna. Contando con la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable.

## **II. Exposición de Derecho**

El mecanismo de intervención constituye un vehículo procesal mediante el cual se faculta la comparecencia de un tercero que no es parte de un pleito para que comparezca, voluntariamente o por necesidad, a presentar una reclamación o defensa en una acción judicial pendiente, con el fin de convertirse en parte para fines de la reclamación o defensa planteada. La intervención no es fuente de derecho sustantivo, ni establece una causa de acción. Por tanto, el propósito de esta figura procesal es alcanzar un balance entre la economía procesal lograda al atenderse varios asuntos de manera conjunta y, además, promover la necesidad promulgada por las reglas de que los casos concluyan en un tiempo razonable. *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

La Regla 21 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V., R. 21, establece las instancias en que una persona jurídica o natural, puede solicitar intervenir en un pleito. La propia regla distingue entre las instancias en que una parte tiene derecho a intervenir como cuestión de derecho, incondicional o compulsoriamente, y aquellas en que su

intervención es permisible bajo los parámetros que ha delineado nuestro ordenamiento jurídico. Específicamente, la Regla 21.1 establece, en cuanto a la intervención, lo siguiente:

Mediante oportuna solicitud, cualquier persona tendrá derecho a intervenir en un pleito:

- (a) Cuando por ley o por estas reglas se le confiere un derecho incondicional a intervenir; o
- (b) Cuando la persona solicitante reclame algún derecho o interés en la propiedad o asunto objeto de litigio que pueda, de hecho, quedar afectado con la disposición final del pleito.** (Énfasis suplido).

La regla siguiente, Regla 21.2, preceptúa lo referente a la intervención permisible, de la siguiente manera:

Mediante oportuna solicitud podrá permitirse a cualquier persona intervenir en un pleito:

- (a) Cuando por ley se le confiera un derecho condicional a intervenir; o
- (b) Cuando la reclamación o defensa de la persona solicitante y el pleito principal tengan en común una cuestión de hecho o de derecho

[...]

Al ejercer su discreción, el tribunal considerará si la intervención dilatará indebidamente o perjudicará la adjudicación de los derechos de las partes originales.

Bajo esta última disposición procesal, el tribunal puede permitir la intervención de una parte cuando se ha concedido un derecho condicional a intervenir mediante legislación, o cuando la reclamación de la parte solicitante tenga en común una cuestión de hechos o de derecho con el litigio. La referida regla debe interpretarse liberalmente. Sin embargo, esto no significa que toda duda posible deba resolverse a favor de la intervención. *Chase Manhattan Bank v. Nesclo, Inc.*, 111 DPR 767, 770 (1981). El criterio para determinar si se reconoce o no el derecho de intervención, es uno práctico y no conceptual. *R. Mix Concrete v. R. Arellano & Co.*, 110 DPR 869 (1981). “Por ello, a la hora de evaluar una solicitud de intervención, debemos analizar primero si existe de hecho un interés que amerite protección y, segundo, si ese interés quedaría afectado,

como cuestión práctica, por la ausencia del interventor del caso.” *IG Builders et al. v. BBVAPR*, supra, pág. 321.

### III. Aplicación del Derecho a los hechos

a.

Según adelantamos, la controversia está bien delimitada, si, ante el tracto procesal reproducido, incidió el TPI al denegar la *Demanda de Intervención* presentada por Attenure. Efectuado tal ejercicio, apreciamos que la peticionaria tiene un interés directo en el resultado de las gestiones que se realicen respecto al ámbito de responsabilidad que asumió en los reclamos de daños en favor del Condominio por el paso del huracán María ante la aseguradora. Por tanto, la liberalidad que ha de imperar en la consideración de las peticiones para intervenir debió inclinar la balanza del foro recurrido en favor de declarar con lugar la solicitud de intervención. Veamos.

El asunto ante nuestra consideración origina en la cesión por parte de la ESJ Inc. y el Consejo de Titulares a favor de Attenure, de **un interés común pro-indiviso** de la reclamación del Condominio ante la aseguradora Chubb Insurance **por los daños sufridos por el huracán María**. A través de dicha cesión se le confirió a Attenure, de forma absoluta e irrevocable, la autoridad y potestad de **manejar todo lo relacionado a dichas reclamaciones** por los daños sufridos por el Condominio, como consecuencia del huracán María. Como se nota, la obligación contraída por Attenure fue identificada mediante un lenguaje amplio en lo referente a las acciones con las que se obligó llevar a cabo ante la aseguradora, en beneficio de las acreencias del Condominio por los daños sufridos en el huracán María. Es holgada, pero clara, la facultad representativa para dichos propósitos reconocida a Attenure mediante contrato. En la misma tónica, no hay duda de que la lectura del acuerdo aludido revela la concesión a Attenure del **poder absoluto de sustitución**, como legítimo apoderado del Condominio, en todo lo relacionado a las reclamaciones del

huracán, ante cualquier foro. En este sentido, es evidente que Attenure sí posee un interés sobre la obligación contraída, que amerita protección.

Sobre lo anterior, al haberle el TPI otorgado al Síndico la facultad de administrar el Condominio, **y, además, negociar y resolver con las aseguradoras las reclamaciones relacionadas con el huracán María,** nos resulta aparente el conflicto que ello podría suponer frente a las obligaciones contraídas por Attenure, ya descritas. No solo nos resulta aparente, sino que, estimamos, la propia conducta de las partes al reaccionar sobre la petición de Attenure, (que en ocasiones ha aceptado tal requerimiento de intervención y, en otras, se ha opuesto), manifiesta una fricción entre las funciones designadas al Síndico sobre asuntos claramente atribuibles al ámbito de obligación contraído por Attenure. Lo anterior debió servir, juzgamos, como otro elemento en el proceso decisorio al evaluar la solicitud de intervención, máxime ante la liberalidad que debe primar en la concesión de la participación como interventor.

b.

Según enfatizamos en la exposición de derecho, la Regla 21.1 de Procedimiento Civil, *supra*, confiere el derecho a una persona o entidad a intervenir en un caso para velar y defender sus derechos e intereses; es decir, dicha regla permite a una parte intervenir en un pleito, “cuando la persona solicitante reclame algún derecho o interés en la propiedad o asunto objeto del litigio que pueda, de hecho, quedar afectado con la disposición final del pleito”. Así pues, permitir la intervención de Attenure en la demanda de epígrafe no implica que se le reconozca derechos sustantivos en el pleito, sino que, a tono con la mencionada regla, dicha intervención solo constituye un mero vehículo procesal mediante el cual se le faculta la comparecencia a la peticionaria, para esta poder presentar cualquier reclamación o defensa que pueda afectar sus intereses.

En el presente caso, a pesar de que la demanda original versa sobre una solicitud para que se decreten las 124 corporaciones codemandadas

como *alter egos* de ESJ, Inc. y Keith St. Clair, lo cierto es que el TPI le ordenó y le confirió al Síndico nombrado, el poder de atender con premura **todo lo relacionado con las reclamaciones de huracanes**, de lo que se sigue la muy concreta probabilidad de que las determinaciones realice el Síndico concernientes a las reclamaciones por los huracanes Irma y María, tengan un efecto inmediato sobre los derechos e intereses de Attenure.

Como adelantamos, nuestro análisis encuentra acomodo en las mismas actuaciones de los demandantes–recurridos que, el 14 de julio de 2021, presentaron moción ante el TPI en la cual se allanaron a la solicitud de intervención presentada por la peticionaria. Pero, más ilustrativo aún, el propio Síndico ha estado de acuerdo con la participación de Attenure en el presente pleito.

Visto lo anterior, valoramos que sí se cumplen los requisitos impuestos por la Regla 21.1 de Procedimiento Civil para que el foro primario hubiese permitido la intervención de la parte peticionaria en la demanda de epígrafe. Además, aunque resulte reiterativo, debido a que dicha intervención no le reconoce derechos sustantivos a Attenure, y queda muy estrechamente limitada a los asuntos concernientes a la obligación contraída (reclamo ante asegurada), concluimos que dicha intervención no causa ningún perjuicio a las partes.

Notamos que, aun cuando pudiera existir controversia en cuanto a la validez de la Cesión efectuada por el Consejo de Titulares con relación a las obligaciones contraídas con Attenure, lo cierto es que al presente no se ha declarado nula, por lo tanto, cabe reputarla válida para los fines de la petición de intervención ante nuestra consideración. En definitiva, Attenure tiene un interés sobre las determinaciones que pueda tomar el Síndico sobre las reclamaciones ante las aseguradoras. No permitir su intervención significaría, en la eventualidad de que el Síndico tome alguna decisión que afecte los derechos y poderes de la peticionaria, que esta no tenga acceso al TPI para defender sus derechos e intereses.

**IV. Parte dispositiva**

Por las razones antes expuestas, expedimos el auto de *certiorari* y revocamos la determinación emitida el 28 de junio de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina. De conformidad, ordenamos que le sea reconocido el derecho a intervenir a la parte peticionaria.

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

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