

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
MADRID PLAZA

APELANTES

V.

ROSBELIS ANAIS
OCANTO

APELADA

KLAN202200033

APELACIÓN
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de
San Juan

Caso Núm.
SJ2021CV04935

Sala 904

Sobre:

INTERDICTO
PERMANENTE
(LEY DE
CONDOMINIOS)

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Ronda del Toro.

Brignoni Mártir, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2022.

Comparece la parte apelante, Consejo de Titulares del Condominio Madrid Plaza (en adelante, Consejo de Titulares o parte apelante) y solicita nuestra intervención para revocar la *Sentencia* emitida el 29 de noviembre de 2021, notificada al día siguiente, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. En el referido dictamen, el foro *a quo* desestimó la reclamación de la parte apelante por falta de jurisdicción.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, revocamos el pronunciamiento judicial impugnado.

I.

La presente causa se inició el 5 de agosto de 2021, ocasión en que el Consejo de Titulares instó una *Demanda* sobre interdicto permanente, en contra de la señora Rosbelis Anais Ocanto (en adelante, señora Ocanto o parte apelada).¹ Compareció, además, como integrante de la parte demandante, el señor Francisco Montañez Príncipe (en adelante, señor

¹ Apéndice de la parte apelante, págs. 58-61.

Montañez Príncipe), en calidad de presidente de la Junta de Directores. En síntesis, la parte apelante alegó que la señora Ocanto, titular del apartamento 106 del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, realizó alteraciones a la fachada, al eliminar las ventanas de su apartamento y sustituirlas por unas cortinas. Indicó que la acción contravino el Artículo 39 de la Ley de Condominios de 2020. Afirmó también que, a pesar de que se intimó a la parte apelada a restituir la fachada a su estado original, ésta hizo caso omiso a las advertencias. Sostuvo, además, que el remedio solicitado constituía el único mecanismo viable disponible para que la señora Ocanto cumpliera con las disposiciones del régimen; así como que la actuación temeraria y contumaz de la parte apelada provocó la presentación de la acción civil. La parte apelante suplicó la expedición de un interdicto permanente, con el fin de que la señora Ocanto restituya la fachada; se abstenga de realizar cualquier cambio no autorizado; y satisfaga los honorarios de abogado, por concepto de su temeridad.

El 7 de septiembre de 2021, la señora Ocanto solicitó la desestimación de la causa.² Si bien reconoció que el Consejo de Titulares figuraba como parte reclamante, adujo que el señor Montañez Príncipe no lo representaba, ya que éste dejó de ostentar la presidencia de la Junta de Directores. Explicó que el término de un año para el puesto había expirado, sin que el señor Montañez Príncipe hubiera sido reelecto o extendido su término.

El Consejo de Titulares se opuso a la desestimación.³ Resaltó que la Ley de Condominios de 2020 no sólo establecía que ese cuerpo constituía la autoridad suprema sobre la administración del inmueble, sino que fue investido con personalidad jurídica propia. Aseveró que el nuevo estatuto no disponía acerca de un término para ocupar los cargos de la Junta de Directores. Agregó que **el Reglamento del Condominio Madrid**

² Apéndice de la parte apelada, págs. 21-25. Véase, además, Apéndice de la parte apelante, págs. 55-57.

³ Apéndice de la parte apelante, págs. 26-36.

Plaza⁴ expresamente estatuye en su Artículo 11 que los cargos de la Junta de Directores se ocuparían por el término de un año “o hasta que se elijan nuevos Directores”.⁵ (Énfasis nuestro). Explicó que el exceso de tiempo en los cargos de la Junta de Directores obedeció a las restricciones de reuniones multitudinarias, establecidas en las órdenes emitidas por el Departamento de Asuntos de Consumidor (en adelante, DACo), en respuesta a la pandemia del COVID-19.

Por otra parte, la parte apelante resaltó que la Ley de Condominios de 2020 faculta a la Junta de Directores a accionar remedios interdictales por infracciones al estatuto. Del mismo modo, acotó que recae en la Junta de Directores velar por el cumplimiento de las obligaciones del régimen de propiedad horizontal. Asimismo, planteó que el ordenamiento aplicable establece una presunción de que el presidente cuenta con el aval del Consejo de Titulares para comparecer a nombre de éste en los foros pertinentes.

La señora Ocanto replicó.⁶ Argumentó que la Ley de Condominios de 1958 fue el estatuto por el cual el señor Montañez Príncipe fue electo presidente de la Junta de Directores. Dicho ordenamiento, en su Artículo 38 (a)(1) establecía un término de un año para ocupar el cargo.⁷ Detalló que éste fue electo por primera vez el 15 de abril de 2018; y reelecto el 7 de noviembre de 2019. Transcurrido el término de un año, arguyó que el señor Montañez Príncipe estaba impedido de comparecer en representación del Consejo de Titulares.

Así las cosas, **el 27 de octubre de 2021, el Consejo de Titulares del Condominio Madrid Plaza celebró una Asamblea ordinaria. En el cónclave, el señor Montañez Príncipe resultó reelecto presidente de la Junta de Directores. Cabe señalar que éste fue el único candidato nominado.** La señora Ocanto no prevaleció en la votación para un puesto

⁴ Apéndice de la parte apelante, págs. 37-46.

⁵ Véase, Apéndice de la parte apelante, pág. 38.

⁶ Apéndice de la parte apelada, págs. 50-54.

⁷ 31 LPRA sec. 1293b (Derogado).

de vocal. El *Acta* del procedimiento fue notificada a los titulares el 22 de noviembre de 2021, mas no se informó al tribunal.⁸

Sin conocimiento de los procesos acontecidos, el foro de primera instancia dictó la *Sentencia* apelada el 29 de noviembre de 2021.⁹ Acogió como ciertas todas las alegaciones bien hechas de la *Demanda* y concluyó que el señor Montañez Príncipe no podía considerarse como presidente de la Junta de Directores, sino como un titular. Por consiguiente, razonó que DACo ostentaba jurisdicción primaria y exclusiva para atender la acción presentada. El tribunal primario se declaró sin jurisdicción sobre la materia y desestimó la *Demanda*.

Inconforme, el Consejo de Titulares presentó un escrito judicial intitulado *Moción solicitando reconsideración de sentencia y/o relevo de sentencia*.¹⁰ Reiteró su previa postura y unió al petitorio el *Acta* de la Asamblea de octubre. Además, planteó que la determinación desestimatoria dejaba desprovista de remedios a la parte apelante, ya que, contrario a lo resuelto, el DACo carecía de jurisdicción para observar el trámite de los reclamos de la parte apelante contra un titular. A pesar de los argumentos esbozados, el 15 de diciembre de 2021, el tribunal primario se negó a reconsiderar su determinación y declaró no ha lugar la solicitud.¹¹

Oportunamente, el Consejo de Titulares presentó el recurso de apelación del título y esbozó los siguientes señalamientos de error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda por falta de jurisdicción.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no Reconsiderar su Sentencia y/o no Relevarnos de los efectos de la misma al ser reelecto el Presidente de la Junta de Directores, señor Francisco Montañez, salvándose el obstáculo o escollo para ventilar la causa de acción.

En cumplimiento de *Resolución*, la señora Ocanto presentó *Alegato en oposición al recurso de apelación*. Con el beneficio de ambas comparecencias, resolvemos.

⁸ Apéndice de la parte apelante, págs. 8-11.

⁹ Apéndice de la parte apelante, págs. 12; 13-20.

¹⁰ Apéndice de la parte apelante, págs. 2-7, con anejo a las págs. 8-11.

¹¹ Apéndice de la parte apelante, pág. 1.

II.

A. Regla 10.2 de Procedimiento Civil

Como establece la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, antes de presentar una alegación responsiva, la parte demandada puede presentar una moción en la que solicite la desestimación de la demanda instada en su contra. *Aut. de Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008). En lo pertinente, la regla dispone:

Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante una moción debidamente fundamentada: (1) Falta de jurisdicción sobre la materia; (2) Falta de jurisdicción sobre la persona; (3) Insuficiencia del emplazamiento; (4) Insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) Dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio; (6) Dejar de acumular una parte indispensable.

Al examinar este tipo de moción, “los tribunales están obligados a tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la manera más favorable a la parte demandante”. *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. FirstBank*, 193 DPR 38, 49 (2015); *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1049 (2013). Ello así, pues “**lo que se ataca es un vicio intrínseco de la demanda, no los hechos aseverados**”. (Énfasis nuestro). *Accurate Sols. v. Heritage Environmental*, 193 DPR 423, 433 (2015), que cita a R. Hernández Colón, *Derecho procesal civil*, 5ta ed., LexisNexis, 2010, pág. 269. Para que proceda una moción de este tipo, deberá demostrarse en ella, de forma certera, que la parte demandante “no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de [D]erecho que se pudiese probar en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor” o si ésta puede ser enmendada. *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. FirstBank*, *supra*; *Aut. de Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, *supra*. Es harto conocido en nuestro ordenamiento, que, sólo en casos extremos, se debe privar a un demandante de su día en corte. *Accurate Sols. v. Heritage Environmental*, *supra*, pág. 434, que cita a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, 2da ed., Pubs. JTS,

2011, T. II, pág. 532. Por tanto, el tribunal deberá considerar “si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida”. *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497, 505 (1994); *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842 (1991).

B. Interdicto permanente

El *injunction* o interdicto es un recurso extraordinario discrecional, cuyos contornos se delimitan en los Artículos 675-695 del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA secs. 3521-3566 y por la Regla 57 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Se define como un mandamiento judicial expedido por un tribunal, con el cual se requiere que una persona se abstenga de hacer, o de permitir que se haga por otras bajo su intervención, determinada cosa que infrinja o perjudique el derecho de otra. 32 LPRA sec. 3521.

En términos generales, **el interdicto busca prohibir u ordenar la ejecución de determinado acto, con el fin de evitar que se causen perjuicios inminentes o daños irreparables a alguna persona, en casos en los que no hay otro remedio adecuado en ley.** *VDE Corporation v. F & R Contractors*, 180 DPR 21, 40 (2010). Para determinar si procede es necesario examinar si la acción que se pretende evitar o provocar, connota o no un agravio de patente intensidad al derecho del individuo que reclama una reparación urgente. *Íd.* Es decir, la parte promovente deberá demostrar que, de no concederse el remedio, sufrirá un daño irreparable. *Íd.* Un daño irreparable es aquél que no puede ser satisfecho adecuadamente mediante la utilización de los remedios legales disponibles. *Íd.*; véase, además, *Pérez Vda. Muñiz v Criado*, 151 DPR 355, 373 (2000); *Misión Ind. P.R. v. J.P. y A.A.A.*, 146 DPR 64 (1998).

La Regla 57 de Procedimiento Civil, *supra*, reconoce tres modalidades de *injunction*: el entredicho provisional, el *injunction* preliminar, y el *injunction* permanente. Con relación al último, se refiere al que se produce por sentencia final en un procedimiento de *injunction*. R.

Hernández Colon, *Práctica Jurídica de Puerto Rico Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., Lexis Nexis, 2017, pág. 509. Los criterios que un tribunal debe considerar para determinar si procede o no otorgar un interdicto permanente son los siguientes: (1) si el demandante ha prevalecido en un juicio en sus méritos; (2) **si el demandante posee algún remedio adecuado en ley**; (3) el interés público involucrado, y (4) el balance de equidades. *Plaza las Américas v. N & H*, 166 DPR 631, 644 (2005).

C. Ley de Condominios de 2020

La Ley de Condominios de 2020, Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020 19, según enmendada, 31 LPRA secs. 1921 *et seq.*, se aprobó con el propósito de **viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento**, que forma parte de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, de manera que cada titular tenga el **pleno disfrute** de su apartamento y de las áreas comunes, **siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares** al disfrute de sus respectivas propiedades. Art. 2, Ley de Condominios de 2020, 31 LPRA sec. 1921a.

Es sabido que una de las características fundamentales del régimen de propiedad horizontal es que los titulares sean quienes tengan el control último sobre las decisiones del inmueble. Este precepto se materializa en el Artículo 48 de la Ley de Condominios de 2020, 31 LPRA sec. 1922t.

.
El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Estará integrado por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio.

El Consejo de Titulares **tendrá personalidad jurídica propia...** (Énfasis nuestro).
.

En los condominios donde concurren más de 25 titulares, el estatuto delega en el Consejo de Titulares la responsabilidad de elegir por mayoría

a los miembros de la Junta de Directores, la cual deberá incluir, por lo menos, un presidente, un secretario y un tesorero. Art. 49, Ley de Condominios de 2020, 31 LPRA sec. 1922u. Añade la disposición:

.

Luego de la aprobación de esta Ley, ninguna persona podrá ocupar un puesto en la Junta de Directores por más de tres (3) términos consecutivos. Una vez haya ocupado un puesto por tres (3) términos consecutivos, dicha persona no podrá ocupar el mismo puesto en la Junta de Directores hasta transcurridos dos (2) años desde que ocupó ese puesto. **No obstante lo anterior, si en una asamblea debidamente convocada para elegir los puestos de la Junta de Directores, no hay una persona disponible para ocupar el puesto en la Junta de la persona que lleva tres (3) términos consecutivos en un puesto, como excepción a la regla establecida en este Artículo, esta persona, podrá ser elegible a ocupar ese puesto por términos adicionales;** también podrá ser elegible a ocupar ese puesto por términos adicionales si, habiendo un solo candidato disponible, el Consejo de Titulares no ratifique a dicha persona con el voto mayoritario. (Énfasis nuestro).

Además, en referencia a los nombramientos de los miembros de la Junta de Directores y del Agente Administrador, la disposición citada establece que “[s]alvo que el reglamento disponga otra cosa estos nombramientos serán por un año”. (Énfasis nuestro). 31 LPRA sec. 1922u (a). Una vez electo, el presidente de la Junta de Directores “representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten...”. Art. 54, Ley de Condominios de 2020, 31 LPRA sec. 1922z. “En todo caso, se presumirá que el Presidente de la Junta de Directores cuenta con la autorización del Consejo de Titulares para comparecer a nombre de éste en los foros pertinentes”. *Íd.*

En lo concerniente a las cuestiones planteadas, el Artículo 39 de la Ley de Condominios de 2020, 31 LPRA sec. 1922k, dispone las reglas a las que está sometido el uso y disfrute de cada apartamento, entre éstas:

.

5) Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar o cambiar las paredes, puertas o ventanas

exteriores con diseños, colores o tonalidades distintas a las del conjunto. (Énfasis nuestro).

El término “fachada” es definido como “[e]l diseño del conjunto arquitectónico de los elementos comunes y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos de condominio”. 31 LPRA sec. 1921b (o).

La Ley de Condominios de 2020 establece, además, que la infracción de estos principios dará lugar “al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado, además **de cualquier otra acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos...** y cualquier otro remedio en equidad”. 31 LPRA sec. 1922k. A esos efectos añade que “[I]a **Junta de Directores queda expresamente autorizada a presentar acciones interdictales a nombre del Consejo de Titulares contra aquellos que cometan infracciones a las reglas establecidas en esta Ley.** (Énfasis nuestro). *Íd.*

Con relación a la solicitud de remedios para reivindicar el estado original del inmueble, al igual que el ordenamiento predecesor, la Ley de Condominios de 2020 no estableció un término prescriptivo ni de caducidad para las acciones interdictales o de impugnación promovidas por el Consejo de Titulares y la Junta de Directores contra titulares que violen las disposiciones de la Ley de Condominios, la escritura matriz o el reglamento. Véase, *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311, 333 (2012). Claro está, ello no equivale a ejercer su prerrogativa de manera arbitraria o irrazonable. *Íd.*, pág. 348.

III.

En la presente causa, la parte apelante plantea que el foro de primera instancia erró al declararse sin jurisdicción sobre la materia y desestimar la *Demanda* de interdicto permanente bajo dicho fundamento. Además, aduce que el foro compelido debió reconsiderar su determinación, ya que el alegado escollo en torno a la presidencia del señor Montañez Príncipe fue erradicado.

La parte apelada sostiene que, como el señor Montañez Príncipe no había sido reelecto ni ratificado su nombramiento por el Consejo de Titulares, la acción debía ser desestimada porque la comparecencia del Consejo de Titulares era nula e inexistente.

Como cuestión de umbral, atendemos el primer señalamiento de error por tratarse de un asunto de jurisdicción sobre la materia.

Según esbozamos, el tribunal *a quo* desestimó la causa de acción interdictal al entender que carecía de jurisdicción sobre la materia. Es sabido que el término “jurisdicción” se ha definido como el poder o la autoridad que tiene un tribunal para considerar y decidir casos o controversias. *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122 (2012); *S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011). *A contrario sensu*, carecer de jurisdicción sobre la materia significa que no se ostenta la autoridad ni el poder necesarios para atender un asunto. Por ende, si un tribunal carece de jurisdicción, no tiene discreción para arrogársela, ya que la ausencia de jurisdicción es insubsanable. Tan pronto el tribunal determina que no tiene jurisdicción sobre la materia, está obligado a desestimar el caso. Ello así, porque cualquier sentencia dictada sin jurisdicción es nula en Derecho. *Shell v. Srio. Hacienda.*, *supra*, pág. 123.

En lo pertinente, el Artículo 65 de la Ley de Condominios de 2020, 31 LPRa sec. 1923j, establece las instancias en que un titular puede impugnar, ante el DACo, las acciones u omisiones de la Junta de Directores, el Administrador Interino, el Agente Administrador o el Consejo de Titulares. Entre éstas, cuando sean contrarios al estatuto, la escritura matriz y reglamento del condominio. En este escenario, el titular tiene un término prescriptivo de dos años, a partir de la fecha de la acción, omisión o acuerdo, o de su notificación, para instar la querrela administrativa. Es decir, únicamente en estos supuestos es que el ordenamiento jurídico delegó en el DACo la atención de controversias.

En esta causa, sin embargo, la disposición legal aludida es inaplicable. Aquí, el Consejo de Titulares es la parte promovente de la

acción interdictal, no la parte impugnada. La autoridad suprema del régimen de propiedad horizontal, quien ostenta personalidad jurídica propia, fue la que solicitó al tribunal la expedición de un interdicto permanente para restablecer la fachada del Condominio Madrid Plaza, la cual presuntamente fue alterada por la titular y parte apelada, en contravención a la Ley de Condominios de 2020. En estos casos, el **DACo no tiene jurisdicción para justipreciar controversias surgidas entre titulares o cuando es el Consejo de Titulares o la Junta de Directores los que inician la causa de acción o reclamación contra un titular**. Así lo establecía expresamente la Sección 26 del Reglamento 6728 de 31 de diciembre de 2003 (derogado, aunque vigente a la fecha de la *Demanda*).

El Departamento sólo atenderá reclamaciones del titular o grupo de titulares que sean propietarios de las unidades residenciales.

También quedará **excluido de la jurisdicción del Departamento**, toda reclamación que consista en cuestionar alguna cláusula contenida en la escritura matriz o el reglamento del condominio inscrito en el Registro de la Propiedad. Igualmente quedan excluidos **las querellas entre titulares o cuando el Consejo de Titulares o el Director o la Junta de Directores entable reclamación contra uno o varios titulares o residentes del condominio**. La **jurisdicción para ventilar estas acciones corresponderá al Tribunal de Primera Instancia**. (Énfasis nuestro).

La norma ha sido continuada en la Regla 23 del Reglamento de Condominios, Reglamento Núm. 9386 de 6 de junio de 2022, hoy vigente. Ésta igualmente dispone que quedarán excluidas de la jurisdicción del DACo “las querellas entre titulares o cuando el Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores presente una reclamación contra uno o varios titulares o residentes del condominio. La jurisdicción para ventilar estas acciones corresponderá al Tribunal de Primera Instancia”.

Es decir, la presente acción no versa sobre una acción de impugnación de parte de un titular contra los organismos que gobiernan y administran el régimen de propiedad horizontal, la cual se dirime en el procedimiento administrativo. En la causa del título, el Consejo de Titulares

y el señor Montañez Príncipe, en calidad de presidente de la Junta de Directores, son copartes demandantes en una acción interdictal contra un titular. **Este tipo de pleito es de autoridad judicial.** De hecho, si cualquiera de dichas copartes acude al DACo en contra de la señora Ocantó, el organismo administrativo se declararía sin jurisdicción al palio de la Regla 23 del Reglamento Núm. 9386, *supra*. Ello tendría el efecto de **dejar sin remedio** a la parte apelante, ante las alegadas actuaciones de la parte apelada. Por lo tanto, es forzoso concluir que el Tribunal de Primera Instancia ostenta jurisdicción, toda vez que el DACo expresamente excluyó las contenciones promulgadas por el Consejo de Titulares y la Junta de Directores o aquellas entre titulares. Ciertamente, la vía adecuada en ley para que el Consejo de Titulares y la Junta de Directores puedan compeler a un titular que actúa en contravención al ordenamiento jurídico es mediante una acción interdictal, para lo cual no tiene un término prescriptivo.

En el segundo señalamiento de error, la parte apelante plantea que el imputado impedimento de la comparecencia del señor Montañez Príncipe como presidente de la Junta de Directores fue subsanado. La parte apelada, de otro lado, alega que prevalece la desestimación porque el fundamento del tribunal se basó en la falta de jurisdicción sobre la materia. Como ya discutimos, dicho argumento es incorrecto, toda vez que la primera instancia judicial es el único foro con jurisdicción para justipreciar las acciones del Consejo de Titulares y la Junta de Directores contra un titular, así como las acciones entre titulares.

Es menester señalar que el Artículo 75 de la Ley de Condominios de 2020, *supra*, expresamente derogó el estatuto predecesor y cualquier otra ley que contradijera sus disposiciones. En cuanto a su vigencia, el Artículo 76 dispuso que comenzaría a regir inmediatamente después de su aprobación, es decir, el 16 de agosto de 2020. La aludida disposición estatuye también que la aplicación de la Ley de Condominios de 2020, *supra*, se extiende a todo inmueble sometido al régimen de propiedad

horizontal, independientemente de la fecha en que fuera sometido a dicho régimen.

Asimismo, la Ley de Condominios de 2020, *supra*, dispone que el presidente de la Junta de Directores representa a la comunidad en los asuntos que la afecten. Establece, además, una presunción de que el presidente de la Junta de Directores cuenta con la autorización del Consejo de Titulares para comparecer ante los foros pertinentes a nombre de éste. 31 LPRC sec. 1922z. Dicha presunción fue cuestionada por la señora Ocanto, mas no derrotada. Veamos.

La parte apelada adujo que, bajo el anterior ordenamiento estatutario, los términos de los cargos de la Junta de Directores eran por un año; y ninguno de éstos podía extenderse por más de su término sin la aprobación mayoritaria del Consejo. Art. 38 (a)(1), 31 LPRC sec. 1293b (Derogado). En la causa de epígrafe, surge de los autos que el señor Montañez Príncipe fue electo presidente de la Junta de Directores el **15 de abril de 2018**. Al año siguiente, el **7 de noviembre de 2019**, fue reelecto al mismo cargo. Esta incumbencia debió finalizar en **noviembre de 2020**. Nótese que, para esa fecha, el régimen de propiedad horizontal ya contaba con un nuevo ordenamiento legal: la Ley de Condominios de 2020, *supra*. A ello sumamos que, en ese periodo, el País estaba regido por una serie de restricciones dirigidas a controlar la pandemia del COVID-19. Tomamos conocimiento judicial de éstas.

En particular, la Orden 2020-019 del DACo de 16 de noviembre de 2020 establecía la celebración condicionada de asambleas ordinarias y extraordinarias. Sólo se celebrarían en los casos en que la actividad fuera necesaria, se llevara a cabo en espacios abiertos y se adoptaran medidas de prevención. Esta discreción recaía en la Junta de Directores. Se dispuso también que, en ausencia de los criterios mencionados, las asambleas extraordinarias, que no fueran para aprobar derramas, podrían realizarse mediante videoconferencia. Luego, el 7 de diciembre de 2020, la Orden 2020-20 prohibió la celebración de asambleas presenciales. En cuanto a

las extraordinarias, se mantuvieron las mismas condiciones de celebración remota. El 5 de febrero de 2021, finalmente el DACo emitió la Orden 2021-001 y dispuso una autorización condicionada para la celebración de asambleas presenciales.

a. La actividad deberá programarse para llevarse a cabo en un espacio abierto, lo suficientemente amplio como para que todos los titulares con derecho a voto puedan asistir respetando el distanciamiento mínimo de seis pies (6') entre cada persona. Si el condominio no cuenta con un área así, será responsabilidad de la Junta de Directores el contratar un espacio externo que cumpla con dichas características.

b. La convocatoria a la asamblea presencial deberá detallar de modo expreso las medidas de prevención a adoptar por todos los asistentes para el desarrollo de la actividad. Tales medidas deben incluir, como mínimo, lo siguiente: 1) acudir con mascarilla cubriendo nariz y boca, y no removerla durante todo el tiempo que dure la actividad; 2) respetar el distanciamiento físico recomendado de un mínimo de seis pies (6') entre cada persona; y 3) tener claro el propósito de la actividad y no extender de modo innecesario su duración, ni usar el espacio para fines sociales.

c. El sitio donde se lleve a cabo la asamblea presencial deberá ser debidamente limpiado y desinfectado antes de que tenga lugar la actividad. Se recomienda que el día de la actividad se tengan disponibles envases de alcohol o algún desinfectante; o que, en su defecto, se aconseje a los presentes que lleven consigo dichos productos.

Es meritorio resaltar que, similar al ordenamiento derogado, la Ley de Condominios de 2020 sí limita la incumbencia de los cargos de la Junta de Directores a un año. No obstante, a diferencia de aquél, el vigente apunta que, en lo referente a los cargos de la Junta de Directores y al del Agente Administrador, el reglamento puede estatuir algo distinto: **“Salvo que el reglamento disponga otra cosa estos nombramientos serán por un año”**. (Énfasis nuestro). 31 LPRA sec. 1922u (a). Una lectura de la *Exposición de Motivos* de la Ley de Condominios de 2020, *supra*, nos sugiere que estos cambios responden a las lecciones aprendidas luego de acontecido el huracán María en 2017 y, luego, la pandemia del COVID-19

de 2020. En esas circunstancias en que la naturaleza se impone sobre los calendarios, el estatuto debía contar con las debidas salvaguardas.

En el caso que nos ocupa, además, el Reglamento del Condominio Madrid Plaza de 18 de marzo de 1974 comprende una disposición previsor, la cual, si bien limita los cargos de la Junta de Directores a un año, consigna expresamente que dichos cargos pueden extenderse “hasta que se elijan nuevos Directores”. Lógicamente, esta disposición reglamentaria se aplicó a partir de noviembre de 2020, para dar continuidad a la administración del Condominio Madrid Plaza, durante el periodo que se limitó y prohibió la celebración de asambleas ordinarias y extraordinarias. Por tanto, somos del criterio que, debido a las referidas restricciones impuestas por el Estado, la Junta de Directores, a su discreción, estaba facultada para no celebrar en noviembre de 2020 la Asamblea ordinaria para elegir a la nueva directiva. Luego, no pudo hacerlo ya que se prohibió la celebración de toda asamblea que implicara la presencia de los titulares. No fue hasta el 2021 cuando se permitió de manera condicionada la celebración de asambleas presenciales. En este caso, el cónclave se realizó en octubre. Resultaría en un sinsentido que, por un lado, el Estado restrinja las actividades multitudinarias y, a la vez, deje desprovisto al Consejo de Titulares de un cuerpo administrativo por el hecho de no poder celebrar las Asambleas ordinarias que contempla el estatuto.

De todas formas, en el caso del Condominio Madrid Plaza, su reglamentación ya vislumbraba un mecanismo para asegurar la continuidad administrativa en los periodos entre la elección de directivas. Así, el Consejo de Titulares no quedó desprovisto. El Artículo 11 claramente establece que, cumplido el año de los cargos, los Directores continuarán ostentándolos hasta una nueva elección. Esa disposición fue efectiva y rigió tanto en el ordenamiento legal derogado, como en el estatuto vigente.

Eventualmente, en **octubre de 2021, antes que recayera la *Sentencia impugnada***, los titulares reeligieron al señor Montañez Príncipe como presidente de la Junta de Directores. Con ello, se aplacó cualquier contención de la señora Ocanto con respecto a la representación del Consejo de Titulares, quien, al fin y al cabo, siempre ha estado investido de personalidad jurídica propia y ha encabezado la reclamación, pues es la parte que alega el agravio. Por ello, opinamos que la señora Ocanto se equivocó al expresar que, ante la supuesta ilegitimidad del señor Montañez Príncipe, la comparecencia del Consejo de Titulares era inexistente.

Ahora bien, en observancia al estatuto vigente, la elección del señor Montañez Príncipe en octubre de 2021 podría considerarse que excede los tres términos consecutivos dispuestos en la Ley de Condominios de 2020, *supra*: 2018-2019; 2019-2020; 2020-2021. No obstante, el cargo de presidente de la Junta de Directores en la persona del señor Montañez Príncipe se sostiene porque el propio estatuto establece en el Artículo 49 **una excepción para aquellas instancias en que no haya otra persona disponible para ocupar el puesto en la Junta de Directores de un incumbente con tres términos consecutivos**. 31 LPRA sec. 1922u. En esos casos, excepcionalmente, **la persona con tres términos consecutivos en un puesto es elegible a ocupar el cargo por términos adicionales**. Del *Acta* de la Asamblea ordinaria surge palmariamente que el señor Montañez Príncipe fue el único nominado para el cargo de presidente de la Junta de Directores.

Recapitulamos. El DACo no tiene jurisdicción para atender las contenciones planteadas en la *Demanda*. La parte apelante no encontraría remedio en el organismo administrativo, porque la contención no es promovida por un titular en contra del Consejo de Titulares o en contra de la Junta de Directores, como estatuye el Artículo 65 de la Ley de Condominios de 2020, *supra*, sino a la inversa. En esas instancias, la reglamentación del DACo excluye su jurisdicción. Además, vistas las órdenes emitidas por el DACo sobre la celebración de asambleas, la letra

del Artículo 11 del Reglamento del Condominio Madrid Plaza y la reelección del señor Montañez Príncipe al cargo de presidente de la Junta de Directores en octubre de 2021 como único nominado al cargo y previo a la determinación judicial apelada, el argumento de la señora Ocanto no sólo se tornó académico, sino que resulta inmeritorio.

Colegimos que la acción interdictal instada por el Consejo de Titulares y el presidente de la Junta de Directores en contra de la señora Ocanto, en calidad de titular, no debió ser desestimada. Tomando como ciertas las alegaciones bien hechas y considerando que el DACo no tiene jurisdicción, estimamos que la parte apelante tiene Derecho a su día en corte.

IV.

Por los fundamentos expuestos, revocamos la *Sentencia* notificada el 30 noviembre de 2021. En consecuencia, devolvemos el caso ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia, para la continuación de los procedimientos.

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

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