

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

CONSEJO DE TITULARES  
DEL CONDOMINIO  
MIRADOR DEL CONDADO

Apelado

v.

NORTH STAR  
DEVELOPMENT, LLC

Apelante

KLAN202200795

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
San Juan

Caso Núm.  
SJ2021CV05812

Sobre:  
Injunction Estatutario  
Ley de Condominio

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de diciembre de 2022.

I.

El 9 de septiembre de 2021 el Consejo de Titulares del Condominio Mirador del Condado (Consejo), presentó *Demanda* solicitando injunction estatutario contra North Star Development LLC. (North Star), al amparo de la Ley Núm. 129 del 16 de agosto de 2020, Ley de Condominios de Puerto Rico.<sup>1</sup> En la *Demanda*, el Consejo alegó que, North Star, titular del apartamento #207, había instalado un aire acondicionado de manera ilegal afectando la fachada del Condominio, e instaló una cablería eléctrica en el área de la piscina que afectaba la seguridad de los demás titulares. Exigió, que North Star removiera el aire acondicionado y la cablería eléctrica ubicada en el área de la piscina.

En su *Contestación a la Demanda* instada el 30 de noviembre de 2021, North Star sostuvo que la *Demanda* debía ser desestimada porque había sido la propia Administración quien instaló la cablería que afectaba el área de la piscina, y que no había violentado la Ley

---

<sup>1</sup> 31 LPRA § 1921 *et seq.*

de Condominios, ni la Escritura Matriz, ni el Reglamento del Condominio.

Luego de varios trámites de rigor, celebrada la vista en su fondo el Tribunal de Primera Instancia emitió *Sentencia*. Determinó que, del testimonio ofrecido y creído, la instalación de los cables fue realizada por la administración del condominio y que la mayoría de los aires estaban instalados de la misma manera y en el mismo lugar que lo ubicó North Star. Razonó que la conducta contradictoria era una contravención al deber de buena fe y desestimó la *Demanda* en su totalidad por falta de prueba y al amparo de la doctrina de actos propios.<sup>2</sup> A pesar de prevalecer en el pleito, el 11 de octubre de 2022, North Star acudió ante nos mediante *Apelación*. Plantea, únicamente, que “[l]a Sentencia apelada adolece de un remedio completo pues está ausente de resarcimiento por las lesiones que derivó el apelante como consecuencia de la significativa temeridad cometida por la apelada.”

El 16 de noviembre de 2022, emitimos *Resolución* concediéndole término final de diez (10) días a la parte apelada para presentar su Alegato en Oposición. Vencido el plazo, no compareció. Procedemos a resolver sin el beneficio de su comparecencia.

## II.

Según la Regla 44.1 de las de Procedimiento Civil,<sup>3</sup> “[e]n caso de que cualquier parte o su abogado haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta.” La temeridad ha sido definida como la “obstinación, contumacia e insistencia en una actitud frívola o desprovista de fundamento, que

---

<sup>2</sup> El 30 de agosto de 2022 el Consejo presentó, sin éxito, Solicitud de Reconsideración.

<sup>3</sup> 32 LPRA Ap. III R. 44.1.

obligan a otra parte asumir y sufrir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un litigio innecesario.”<sup>4</sup>

Es principio fundamental de derecho que los tribunales pueden imponer el pago de una penalidad a un litigante perdedor 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>5</sup> **La imposición de esa penalidad es una de carácter discrecional.**<sup>6</sup> Nuestro Tribunal Supremo, en el caso de *Fernández v. San Juan Co., Inc.*,<sup>7</sup> resumió las instancias bajo las cuales existe temeridad, de la siguiente manera: 1) contestar una demanda y negar responsabilidad total, aunque se acepte posteriormente; 2) defenderse injustificadamente de la acción; 3) creer que la cantidad reclamada es exagerada y que sea esa la única razón que se tiene para oponerse a las peticiones del demandante sin admitir francamente su responsabilidad, pudiendo limitar la controversia a la fijación de la cuantía a ser concedida; 4) arriesgarse a litigar un caso del que se desprendía *prima facie* su negligencia y 5) negar un hecho que le conste es cierto a quien hace la alegación. (Citas omitidas).<sup>8</sup>

En atención a que la determinación de si una parte ha sido temeraria o no recae en la discreción del foro sentenciador, no revisaremos dicha determinación a menos que la parte afectada demuestre que dicho foro ha cometido un abuso de discreción o que ha impuesto una partida excesiva.<sup>9</sup> El hecho de que la reclamación

---

<sup>4</sup> *Ramallo Brothers v. Federal Express Corp.*, 129 DPR 499, 517 (1991); *Corpak, Art Printing v. Ramallo Brothers*, 125 DPR 724, 7367 (1990); *Colondres Vélez v. Bayrón Vélez*, 114 DPR 833, 842 (1983).

<sup>5</sup> *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.* 148 DPR 695, 702 (1999); *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 DPR 713, 718 (1987).

<sup>6</sup> *Fernández*, 118 DPR, pág. 718. Véase, además: *Raluan Corp. v. Feliciano*, 111 DPR 598, 601-602 (1981). Énfasis nuestro.

<sup>7</sup> *Fernández*, 118 DPR, pág. 717.

<sup>8</sup> Íd.

<sup>9</sup> *CNA Casualty de P.R. v. Torres Díaz*, 141 DPR 27, 44 (1996); *Cotto Morales v. Ríos*, 140 DPR 604, 626 (1996); *Bonilla Medina v. PNP*, 140 DPR 294, 305-306

de una parte no tenga éxito no significa que dicha parte tenga que pagar los honorarios de abogado de la parte opositora.<sup>10</sup> Así también, se ha resuelto que los honorarios de abogado no forman parte de las costas.<sup>11</sup>

### III.

En el caso ante nos, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Sentencia* desestimando la *Demanda* incoada por el Consejo contra North Star. Sin embargo, no consideró que el Consejo actuara de forma temeraria y omitió imponerle el pago de honorarios de abogado por temeridad. Mas allá de alegar que la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia no resarce las consecuencias que sufrió por la temeridad del Consejo, North Star no ha demostrado que dicho Foro haya incurrido en abuso de discreción al no imponer los honorarios solicitados. No habiendo abuso de discreción de parte del Tribunal de Primera Instancia, concluimos que el error planteado no se cometió.

### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, *confirmamos* el dictamen recurrido.

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

---

(1996); *Elba A.B.M. v. U.P.R.*, 125 DPR 294, 328-329 (1990); *Ramírez v. Club Cala de Palmas*, 123 DPR 339, 349 (1989).

<sup>10</sup> *Nippy, Inc. v. Pro Rok, Inc.*, 932 F Supp. 41 (1996).

<sup>11</sup> *Andino Nieves v. A.A.A.*, 123 DPR 712 (1989).