

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

INMOBILIARIA CIM T I  
408, LLC; SEBA ROCK  
PR INVESTMENTS, LLC  
Recurrido

v.

DARÍO RIVERA  
CARRASQUILLO;  
WANDA RIVERA ORTIZ;  
JORGE LEDÓN  
WEBSTER Y ELLIOT  
RAMÍREZ PÉREZ POR SÍ  
Y COMO MIEMBROS DE  
LA JUNTA DE  
DIRECTORES DEL  
CONSEJO DE  
TITULARES DE LA  
TORRE I CENTRO  
INTERNACIONAL DE  
MERCADERO; CONSEJO  
DE TITULARES DE LA  
TORRE I DEL CENTRO  
INTERNACIONAL DE  
MERCADERO  
Peticionario

KLCE202101291

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

Caso Núm.  
CA2019CV03207

Sobre:  
Ley de Condominios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Rivera Marchand y el Juez Salgado Schwarz.

Rivera Marchand, Jueza Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de febrero de 2022.

Comparecen ante nosotros Darío Rivera Carrasquillo, Wanda Rivera Ortiz, Jorge Ledón Webster y Elliot Ramírez Pérez (peticionarios) y solicitan que revoquemos la *Resolución*<sup>1</sup> emitida y notificada el 22 de septiembre de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (TPI o foro primario). En ella, el foro primario denegó la solicitud de sentencia sumaria parcial instada por los peticionarios.

Por los fundamentos que exponemos, denegamos la expedición del auto de *certiorari*. Veamos.

<sup>1</sup> Apéndice, págs. 1-10.

**I.**

El 23 de agosto de 2019, Inmobiliaria CIM T I 408, LLC (Inmobiliaria) y Seba Rock PR Investments, LLC (Seba Rock) presentaron una demanda<sup>2</sup> en contra de los peticionarios en la cual impugnaron la elección de los miembros de la Junta de Directores de la Torre I del Condominio Centro Internacional de Mercadeo (CIM I), así como las decisiones tomadas por ellos desde el año 2009. El 18 de octubre de 2019, Inmobiliaria y Seba Rock enmendaron la demanda a los fines de añadir una causa de acción sobre denegatoria de acceso a información y documentos.<sup>3</sup>

Así las cosas, el 9 de junio de 2021, los peticionarios presentaron una moción solicitando sentencia sumaria parcial.<sup>4</sup> En su petitorio, adujeron que Inmobiliaria y Seba Rock carecen de legitimación activa para impugnar los acuerdos aprobados por el Consejo de Titulares desde el año 2009 cuando ellos no eran titulares del condominio. En virtud de lo anterior, los peticionarios solicitaron la desestimación de las reclamaciones de Seba Rock previas al 24 de febrero de 2016, fecha en que advino titular del CIM I. Análogamente, requirieron la desestimación de las reclamaciones de Inmobiliaria anteriores al 4 de mayo de 2018, cuando advino titular del CIM I.

En respuesta, el 13 de julio de 2021, Inmobiliaria se opuso a la solicitud de sentencia sumaria parcial.<sup>5</sup> Argumentó que el Artículo 42 de la entonces vigente Ley Núm. 103-2003, Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293f, expresamente le confiere legitimación activa a Inmobiliaria en calidad de titular del CIM I para impugnar cualquier actuación u omisión de la Junta de Directores que sea contraria a la ley, a la escritura de constitución o al reglamento en perjuicio de

---

<sup>2</sup> Entrada núm. 1 en el expediente electrónico del portal del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC) del Poder Judicial.

<sup>3</sup> Apéndice, págs. 44-64.

<sup>4</sup> Apéndice, págs. 11-17.

<sup>5</sup> Apéndice, págs. 18-24.

los titulares, independientemente de la fecha de tales actos u omisiones. Mediante moción suplementaria<sup>6</sup> presentada al siguiente día, Inmobiliaria arguyó que el mecanismo adecuado para levantar la falta de legitimación activa de dicha parte es mediante una solicitud de desestimación al amparo de la Regla 10.2(1) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2(1), por lo cual el TPI debía denegar la solicitud de sentencia sumaria parcial de los peticionarios.

Por su parte, los peticionarios replicaron<sup>7</sup> y negaron que el Artículo 42 de la hoy derogada Ley de Condominios, *supra*, le confiriera legitimación a Inmobiliaria para impugnar las actuaciones de los peticionarios previo a advenir titulares del CIM I. Sobre tales bases, ratificaron su solicitud de desestimación con respecto a las reclamaciones de Inmobiliaria previas al 4 de mayo de 2018.

Luego de varias comparecencias adicionales relacionadas a la desestimación solicitada, el TPI dictó la *Resolución* recurrida mediante la cual consignó los siguientes 4 hechos incontrovertidos:

1. La demandante, INMOBILIARIA CIM T I 408, L.L.C. (en adelante, "Inmobiliaria 408") es una compañía de responsabilidad limitada con oficinas localizadas en el Centro Internacional de Mercadeo TI, 100 Carr. 165 Ste. 408, Guaynabo, Puerto Rico 00968.
2. Inmobiliaria 408 adquirió la propiedad antes descrita mediante escritura de compraventa número 110 otorgada el 4 de mayo de 2018 ante el notario Ricardo A. Vargas Valle,
3. SEBA ROCK PR INVESTMENTS, LLC. (en Adelante "Seba Rock") es titular de la oficina número 406 localizada en el CIM I.
4. Seba Rock adquirió el dominio de esta finca por permuta mediante escritura número 22 otorgada el 24 de febrero de 2016 ante el notario Wilfredo Aníbal Miguez Fernández.<sup>8</sup>

En su dictamen, el foro primario hizo constar que constituye ley del caso que un panel hermano de este Tribunal dictó una *Resolución* el 8 de marzo de 2021 mediante la cual se negó a expedir los autos de *certiorari* que presentaron las partes en los casos

---

<sup>6</sup> Apéndice, págs. 25-26.

<sup>7</sup> Apéndice, págs. 27-33.

<sup>8</sup> Apéndice, pág. 6.

KLCE202000213 consolidado con KLCE202000214, KLCE202000216 y KLCE202000553. Al así resolver, este Tribunal sostuvo el dictamen del TPI mediante el cual resolvió que no procedía desestimar el pleito por prescripción, agotamiento de remedios y cosa juzgada.

Además, el TPI expuso que la única controversia ante sí era determinar si, conforme al Artículo 42 de la Ley de Condominios, *supra*, Inmobiliaria y Seba Rock tenían que ser titular del CIM I a la fecha en que ocurrieron los hechos impugnados. A esos efectos, dictaminó que la mencionada ley no exige que -quienes cuestionen actuaciones u omisiones de una Junta de Directores que sean contrarias a la ley, al reglamento o al orden público- hayan sido titulares a la fecha de los hechos impugnados. Resolvió que los asuntos aquí en controversia giran en torno a elementos subjetivos, de intención, credibilidad, negligencia y propósito mental por lo cual es necesario atenderlos en un juicio plenario. En virtud de lo anterior, denegó la solicitud de sentencia sumaria parcial.

Inconformes, los peticionarios solicitaron nuestra intervención mediante la presentación de una petición de *certiorari* en la cual levantaron el siguiente señalamiento:

Erró el TPI al determinar que cuando el Artículo 42 de la Ley de Condominios indica que “cualquier titular” puede impugnar las determina[c]iones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, están inclu[i]dos los futuros titulares, sin importar cuándo hayan adquirido la propiedad. (Énfasis en el original).

En su recurso, los peticionarios argumentaron que, aun tratándose de presuntas violaciones a la ley, al reglamento o a la escritura matriz, quien las impugne debe ser titular a la fecha del acuerdo o determinación cuestionada. Además, los peticionarios invocaron la doctrina de legitimación activa en apoyo a su solicitud de sentencia sumaria parcial. Por último, los peticionarios citaron con carácter persuasivo lo resuelto por este Tribunal en el caso *Maritere Hernández y otros v. Asociación de Titulares del Condominio*

*Quantum Metrocenter Inc. y otros*, KLAN201900032. Allí, un panel hermano de este Tribunal confirmó al foro primario y resolvió que una parte no tiene legitimación activa para cuestionar unos acuerdos realizados por el Consejo de Titulares antes de haber adquirido un interés propietario en el condominio, puesto que es a partir de advenir titular que podrá establecer un daño claro y palpable.

Mediante *Resolución* de 26 de octubre de 2021, le concedimos un término a la parte recurrida para mostrar causa por la cual no debamos expedir el auto de *certiorari* y revocar el dictamen impugnado. En cumplimiento con nuestro requerimiento, Inmobiliaria compareció mediante un memorando en oposición presentado el 5 de noviembre de 2021. Expuso que los peticionarios ignoran con su recurso los dictámenes previos del TPI y de este Tribunal sobre prescripción y agotamiento de remedios los cuales constituyen ley del caso. Argumentó que, los peticionarios pretenden añadir requisitos al Artículo 42 de la Ley de Condominios, *supra*, al establecer que quien impugne una actuación de la Junta de Directores debe ser titular a la fecha de los hechos cuestionados.

## II.

### A. *Certiorari*

El recurso de *certiorari* es un auto procesal extraordinario por el cual un peticionario solicita a un tribunal de mayor jerarquía que revise y corrija las determinaciones de un tribunal inferior. *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163 (2020). A diferencia del recurso de apelación, el tribunal superior puede expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional. *Íd.*

Cabe señalar que, el examen que hace este Tribunal previo a expedir un *certiorari* no se da en el vacío ni en ausencia de otros parámetros. *Íd.* Véase, además, *Mun. Caguas v. JRO Construction, Inc.* 201 DPR 703, 711 (2019). A esos efectos, la Regla 40 del

Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que debemos tomar en consideración al evaluar si expedimos un auto de *certiorari*. La citada Regla 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 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.

Por otro lado, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, limita la facultad que tiene el foro apelativo intermedio para revisar las resoluciones u órdenes interlocutorias que emite el foro primario. *Caribbean Orthopedics Products of Puerto Rico, LLC v. Medshape, Inc.*, 2021 TSPR 124, resuelto el 19 de agosto de 2021. Dicha regla establece que el recurso de *certiorari* solo se expedirá cuando se recurra de: (1) una resolución u orden bajo remedios provisionales de la Regla 56, (2) *injunctions* de la Regla 57, (3) de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo, (4) a modo de excepción, cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, en asuntos relacionados a privilegios evidenciarios, en casos de anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos revestidos de interés público o en cualquier otra situación en la que esperar a una

apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. 800 *Ponce de León v. AIG*, supra.

De manera que, el foro apelativo debe ejercer su facultad revisora solamente en aquellos casos en los cuales se demuestre que el dictamen emitido por el foro de instancia es arbitrario o constituye un exceso de discreción. *Íd.*

#### **B. La Sentencia Sumaria**

La Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPR Ap. V, R. 36, codifica el mecanismo de sentencia sumaria el cual permite a los tribunales disponer, parcial o totalmente, de litigios civiles en ausencia de una controversia material de hecho que requiera ventilarse en un juicio plenario y cuando el derecho así lo permita. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20, 41 (2020). Ante una solicitud de sentencia sumaria, el juzgador habrá de evaluar los méritos de la misma de forma prudente y ser consciente de que su dictamen puede privar a una de las partes de su “día en corte”, componente integral del debido proceso de ley. *Íd.*

Por su parte, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, establece de manera específica los requisitos de forma que debe cumplir tanto la parte que promueve la moción de sentencia sumaria como la parte que se opone a ella. En lo pertinente, la parte promovente debe exponer un listado de hechos no controvertidos, desglosándolos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible que lo apoya. A su vez, la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria está obligada a citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente. *Meléndez*

*González, et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 110-111 (2015); *SLG Zapata Rivera, v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434 (2013).

Sin embargo, es preciso destacar que, la sentencia sumaria generalmente no procederá cuando existan controversias sobre hechos esenciales materiales, o si la controversia del caso está basada en elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad. *Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao*, 197 DPR 656, 663 (2017). De manera que, la parte que solicita la sentencia sumaria tiene que establecer su derecho con claridad y, además, tiene que demostrar que no existe controversia sustancial sobre ningún hecho material, o sea, sobre ningún componente de la causa de acción. *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994, 1003 (2009). Mientras, la parte que se opone no puede descansar exclusivamente en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 DPR 369, 383 (2009). Por el contrario, tiene que controvertir la prueba presentada por la parte solicitante, a fin de demostrar que sí existe controversia real sustancial sobre los hechos materiales del caso en cuestión. *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 138 (2006). Reiteramos, para que proceda una moción de sentencia sumaria no solo se requiere la inexistencia de hechos materiales en controversia, sino que la sentencia tiene que proceder conforme al derecho sustantivo aplicable. *Ortiz v. Holsum*, 190 DPR 511, 525 (2014).

Por otro lado, y según dispuesto por el Tribunal Supremo de Puerto Rico, los criterios de revisión apelativa ante una sentencia sumaria son los siguientes: (1) no se puede considerar prueba no presentada ante el nivel de instancia; (2) no se puede adjudicar hechos materiales en controversia; (3) la revisión apelativa es *de novo*; (4) se debe examinar el expediente de la manera más favorable hacia quien se opone a la solicitud de sentencia sumaria; (5) se debe observar que las mociones cumplan con los requisitos de la Regla



36 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, y lo discutido en *SLG Zapata Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); (6) debe exponer los hechos materiales controvertidos y los incontrovertidos si los hubiese; y (7) ante un caso donde no existan hechos materiales en controversia, el tribunal apelativo procederá a revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente el Derecho. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 118-119 (2015).

Asimismo, nuestro más Alto Foro señaló que:

[...] el Tribunal de Apelaciones debe: 1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de formas codificados en la referida Regla 36, *supra*; 3) **revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos**; 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Roldán Flores v. M. Cuebas*, 199 DPR 664, 679 (2018). (Énfasis suplido.)

Conforme a lo anterior, nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluar la procedencia de una sentencia sumaria. *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 202 DPR 281 (2019).<sup>9</sup> A tal efecto, nuestra revisión es una *de novo*, y el análisis debe regirse por las disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa. *Íd.* De esta manera, si encontramos que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debemos revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho. *Íd.*

### C. Ley de Condominios

El entonces vigente Artículo 42 de la Ley de Condominios, *supra*, regula las determinaciones, omisiones o actuaciones de la Junta de Directores y a esos fines dispone:

---

<sup>9</sup> Véase, además, *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012).

Los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, del titular que somete el inmueble al régimen que establece este capítulo, durante el período de administración que contempla la sec. 1293-1 de este título, del Presidente y del Secretario, concernientes a la administración de inmuebles que no comprendan apartamentos destinados a vivienda o de titulares de apartamentos no residenciales en los condominios en donde exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, **serán impugnables ante el Tribunal de Primera Instancia por cualquier titular que estimase que el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión es gravemente perjudicial para él o para la comunidad de titulares o es contrario a la ley, a la escritura de constitución o al Reglamento** a que hace referencia la sec. 1293 de este título. Las impugnaciones por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor [...] (Énfasis suplido.)

#### **D. Legitimación Activa**

Los tribunales solamente podemos evaluar aquellos casos que son justiciables. *Bhatia Gautier v. Gobernador*, 199 DPR 59, 68 (2017). En particular, el Tribunal Supremo ha definido la legitimación activa como la capacidad que se le requiere a la parte promovente de una acción para comparecer como litigante ante el tribunal, realizar con eficiencia actos procesales y, de esta forma, obtener una sentencia vinculante. *Íd.*, pág. 69. La doctrina de legitimación activa tiene como propósito demostrarle al foro adjudicador que el interés del demandante en el pleito es de tal índole que, con toda probabilidad, proseguirá su causa de acción de manera vigorosa. *Íd.* Entendiéndose, pues, la legitimación o acción legitimada como la facultad de poder comparecer y actuar en un juicio como demandante, demandado, tercero, o en representación de cualquiera de ellos. *MAPFRE v. ELA*, 188 DPR 517, 533 (2013). La legitimación activa, o simplemente legitimación, es "la razón jurídica que asiste a la parte actora para comparecer ante el tribunal y obtener una sentencia vinculante". *Íd.*<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Citando a R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 5ta Ed., San Juan, Lexis Nexis de Puerto Rico Inc., 2010, sec. 1002, pág. 109.

Una parte posee legitimación activa si demuestra: (1) que ha sufrido un daño claro y palpable; (2) que el daño es real, inmediato y preciso, y no abstracto o hipotético; (3) que existe una conexión entre el daño sufrido y la causa de acción ejercitada, y (4) que la causa de acción surge bajo el palio de la Constitución o de una ley. *Torres Montalvo v. Gobernador ELA*, 194 DPR 760, 767 (2016). El interés de la parte, distinto al interés general que pueda tener cualquier ciudadano, debe ser especial y particularizado. *Íd.*

#### **E. Doctrina de la Ley del Caso**

Cabe señalar que, cuando existe un dictamen judicial final y firme emitido en los méritos, dicho dictamen es considerado como una cuestión considerada y decidida, constituyendo así la ley del caso. *Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition*, 204 DPR 183, 200 (2020). El propósito de dicha doctrina se basa en “que los tribunales nos resistamos a reexaminar asuntos ya considerados dentro de un mismo caso para velar por el trámite ordenado y expedito de los litigios, así como promover la estabilidad y certeza del derecho”. *Íd.* La doctrina de la ley del caso aplica a controversias previamente adjudicadas por el foro primario o por los tribunales apelativos, de manera que, dichas determinaciones obligan tanto al tribunal de instancia como al foro que las dictó en la eventualidad de que el asunto regrese a su consideración. *Íd.* A modo de excepción, si el tribunal entiende que su determinación fue errónea y que con ello ocasionó una grave injusticia se permite la aplicación de una norma distinta que represente una solución justa. *Íd.*

### **III.**

En el recurso ante nuestra consideración, los peticionarios cuestionaron la actuación del foro primario de negarse a dictar una sentencia sumaria parcial desestimando las reclamaciones de Seba Rock y de Inmobiliaria previas al 24 de febrero de 2016 y al 4 de mayo de 2018, respectivamente. En consideración a lo anterior, nos

corresponde resolver, en esta etapa de los procedimientos, si el foro primario actuó arbitrariamente o en exceso de su discreción al negarse a dictar la sentencia sumaria parcial al amparo de la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*.

En primer lugar, y luego de evaluar *de novo* la moción de sentencia sumaria y su correspondiente oposición, dictaminamos que las partes cumplieron con los requisitos de forma y contenido que establece la Regla 36.3(a) y (b) de Procedimiento Civil de 2009, *supra*.

En segundo lugar, nos atañe determinar si existen hechos materiales en controversia que impiden la adjudicación del caso por la vía sumaria. Puntualizamos que, los peticionarios en su recurso ante nosotros no levantaron hechos materiales en controversia. Ante ello, coincidimos con las determinaciones de hechos alcanzadas por el foro primario, según fueron enumeradas en el dictamen recurrido, aquí transcritas.

Destacamos que, los peticionarios únicamente señalaron un asunto de derecho, a saber, si el Artículo 42 de la Ley de Condominios, *supra*, exige que quien impugne un acuerdo, determinación, omisión o actuación de la Junta de Directores por presuntamente ser contraria a la ley, a la escritura de constitución o al reglamento debe ser titular a la fecha de tales actos u omisiones para gozar de legitimación activa para cuestionarlos.

Cabe señalar que los peticionarios, en virtud del procedimiento y de los términos prescriptivos para impugnar acuerdos y determinaciones del Consejo de Titulares o de la Junta de Directores establecidos en el inciso (a) del Artículo 42 de la Ley de Condominios, *supra*, pretendieron establecer que Seba Rock e Inmobiliaria no cualifican como titulares por no haber cumplido con tales disposiciones. Sin embargo, conforme a lo anteriormente discutido, los planteamientos sobre prescripción y agotamiento de

procedimientos constituyen ley del caso. Ello, en virtud de que en varios asuntos previos consolidados y entre las mismas partes (KLCE202000213, KLCE202000214, KLCE202000216 y KLCE202000553) este Tribunal dictó una *Resolución* el 8 de marzo de 2021 mediante la cual se negó a expedir los autos de *certiorari* y con ello sostuvo el dictamen del TPI que denegó la solicitud de desestimación por prescripción, agotamiento de remedios y cosa juzgada. Por tanto, nos abstendremos de considerar los argumentos de los peticionarios en torno a prescripción y agotamiento de los procedimientos bajo la doctrina de ley del caso.

Luego de un análisis de la totalidad del expediente, los escritos de las partes y el derecho aplicable, concluimos que el TPI actuó correctamente al dictaminar que -ante la posibilidad real de que la Junta de Directores haya incurrido en actuaciones nulas- Seba Rock e Inmobiliaria tienen legitimación activa para cuestionar los actos de la Junta de Directores del CIM I a partir del 2009, independientemente de que estos advinieron titulares de dicho condominio a partir del 2016 y 2018, respectivamente. Lo anterior, debido a que los actos nulos son *ultra vires*, no surten efecto, tampoco activan los términos prescriptivos por lo cual no hay discreción para mantenerlos. Artículo 4 del entonces vigente Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4. De igual modo, procede determinar si la Junta de Directores actuó de forma perjudicial para ellos o para la comunidad de titulares o en violación de la Ley de Condominios, *supra*, de la escritura matriz o de su reglamento.

Además, resolvemos que el foro *a quo* actuó conforme a lo resuelto por el Tribunal Supremo en *Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao*, *supra*, al establecer que, por tratarse de elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales, negligencia y credibilidad los asuntos en controversia han de dilucidarse en un juicio plenario.

De otra parte, los peticionarios citaron con carácter persuasivo lo resuelto por este Tribunal en el caso *Maritere Hernández y otros v. Asociación de Titulares del Condominio Quantum Metrocenter Inc. y otros*, KLAN201900032. En dicho caso, un panel hermano de este Tribunal confirmó la determinación del TPI de desestimar parcialmente la demanda. Lo anterior, por entender que los allí apelantes carecían de legitimación activa para impugnar unos acuerdos y reclamar daños irreparables producto de tales acuerdos realizados previo a los reclamantes advenir titulares del condominio.

Dicho caso es distinguible del asunto ante nuestra consideración en la medida en que, en el presente caso, a pesar de que Seba Rock e Inmobiliaria cuestionaron la legalidad de algunos actos de la Junta de Directores realizados antes de advenir titulares del condominio CIM I, su reclamo es en cuanto a la posible nulidad de tales actos. Ante la posibilidad de que las actuaciones impugnadas sean nulas y, por tanto, ineficaces, Seba Rock e Inmobiliaria tienen legitimación activa para cuestionarlas.

Luego de examinar detenidamente el recurso ante nuestra consideración, su apéndice y la comparecencia de las partes, concluimos que los peticionarios no han acreditado que el foro primario actuó de forma arbitraria, que abusó al ejercer su discreción o que cometió algún error de Derecho al denegar la moción de sentencia sumaria para dar paso a la celebración de un juicio plenario. Ante ello y conforme establece la Regla 40 de nuestro reglamento, supra, resolvemos que no procede nuestra intervención con la determinación recurrida en esta etapa de los procesos.

#### **IV.**

Por los fundamentos que anteceden, denegamos expedir el auto de *certiorari* según presentado.

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

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