

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
ITALIA 2027

Parte Peticionaria

v.

NANCY DOLORES
MÉNDEZ GONZÁLEZ

Parte Recurrída

KLCE202101551

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Caso núm.:
SJ2021CV04298

Sobre:
Ley de
Condominios;
Injunction
Preliminar y
Permanente;
Sentencia
Declaratoria

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, la Juez Lebrón Nieves y el Juez Rodríguez Flores¹

Rodríguez Flores, juez ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de febrero de 2022.

Comparece el Consejo de Titulares del Condominio Italia 2027 (Consejo de Titulares o parte peticionaria) mediante recurso instado el 29 de diciembre de 2021. Solicita que revoquemos la *Resolución y Orden* emitida y notificada el 3 de diciembre de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de San Juan. Mediante el referido dictamen, el foro primario ordenó a la señora Nancy Dolores Méndez González (Sra. Méndez o parte recurrida) remover de los elementos comunes del condominio dos generadores destinados al uso exclusivo de su apartamento, sujeto a ciertas especificaciones incluidas en el dictamen.

¹ Véase Orden Administrativa OATA 2022-017 donde se modifica la integración del Panel IX, debido a que la Hon. Nereida Cortés González se acogió a los beneficios del retiro el 31 de enero de 2022.

Evaluada la petición, y con el beneficio de la comparecencia de la parte recurrida, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

I.

Conforme surge del expediente, el Condominio Italia 2027 es un edificio que está dividido en cinco (5) apartamentos, denominados Apartamentos A al E. El 8 de julio de 2021, el Consejo de Titulares presentó una demanda de *injuntion* preliminar y permanente contra la Sra. Méndez, titular del Apartamento E. Se alegó que, sin el consentimiento del Consejo de Titulares, ésta instaló dos (2) generadores de energía para uso exclusivo de su apartamento en un área o elemento común cercado y con acceso controlado mediante un portón, para el cual tampoco se obtuvo la correspondiente autorización del Consejo.

Celebrada la vista evidenciaria, el TPI emitió una *Sentencia* el 27 de septiembre de 2021, mediante la cual dispuso lo siguiente:

... se expide un *injuntion* en virtud del Artículo 277 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, mediante el cual se ordena a la parte demandada que cese y desista de utilizar estos dos generadores hasta tanto se tomen las medidas necesarias para mitigar el ruido que éstos generan y su uso sea aprobado mediante voto mayoritario por el Consejo de Titulares y particularmente los titulares del Apartamento D (quienes conforme a la prueba presentada, son los titulares directamente afectados por el uso de estos generadores). Además, en virtud de la normativa jurídica antes reseñada y particularmente la Regla 59.4 de Procedimiento Civil, *supra*, se ordena al Consejo de Titulares que en el término de 60 días celebre una asamblea para discutir los asuntos delineados en esta *Sentencia*. Particularmente, el Consejo de Titulares deberá determinar mediante voto mayoritario lo siguiente:

1. Si aprueba la instalación, ubicación y el uso de los dos generadores eléctricos que sirven exclusivamente al Apartamento E y que, a todas luces, se ubican en un área exterior de los elementos comunes del Condominio. Del Consejo de Titulares rechazar esta alternativa, la parte demandada podrá reubicar dichos generadores al patio exterior que forma parte de su apartamento, siempre y cuando su uso y nueva ubicación está autorizada por las agencias administrativas competentes y que ello tampoco

implique un estorbo que sea perjudicial a los demás titulares y residentes del Condominio.

2. Si procede eliminar el portón instalado por la parte demandada para limitar el acceso a dicha área exterior del Condominio y/o se le provea acceso adecuado a los demás titulares y a la Junta de Directores tanto a esta área exterior como al portón que brinda acceso a la calle Italia. No obstante, y como mínimo, dicho acceso debe ser provisto de inmediato a la parte demandante una vez se notifique la presente sentencia.

Véase, *Sentencia* del 27 de septiembre de 2021. Apéndice del recurso, págs. 87-128, a las págs. 26-127.

En cumplimiento con lo ordenado por el TPI, el Consejo de Titulares celebró la asamblea extraordinaria el 10 de noviembre de 2021. Posteriormente, presentó ante el TPI una *Moción Informativa y en Cumplimiento de Sentencia*. En ésta, indicó que en la referida asamblea participaron los titulares de los cinco (5) apartamentos. Puntualizó que mediante votación de tres titulares (Apartamentos A, B y D) a dos (Apartamentos C y E), se rechazó la permanencia de los generadores en el área exterior de los elementos comunes del condominio y del portón instalado por la Sra. Méndez.

Por su parte, la Sra. Méndez presentó un escrito de *Réplica a Moción en Cumplimiento de Sentencia Presentada por la Parte Demandante e Informando Cumplimiento de la Dra. Méndez González con la Sentencia*. En lo atinente, indicó que, conforme a la definición de mayoría combinada que rige en el Artículo 2.8 del Reglamento del Condominio Italia 2027 – mayoría de titulares que a su vez reúnan la mayoría porcentual de los valores de participación porcentual en los elementos comunes – no se satisfizo el criterio de mayoría prevaleciente en el condominio para llevar a cabo la remoción de los generadores del área común y la eliminación del portón. Ello, debido a que los Apartamentos A, B y D solamente reúnen el 48.37% de participación en los elementos comunes, siendo el 51.63% atribuible a los Apartamentos C y E. Por otro lado, informó que había entregado copia de una llave del portón para que los titulares y el

administrador del condominio pudieran tener acceso al panel de contadores del edificio.

Mediante una *Dúplica*², el Consejo de Titulares arguyó que la Ley de Condominios de Puerto Rico (Ley Núm. 129-2020) no permite que la mayoría se defina exclusivamente a base del porcentaje de participación en los elementos comunes, debido a que ésta exige, como mínimo, la concurrencia de la mitad más uno de los titulares. A tenor con ello, reiteró que, por mayoría de titulares – independientemente del porcentaje de participación en los elementos comunes – se rechazó la permanencia de los generadores y del portón instalado por la Sra. Méndez en el área de los elementos comunes del condominio.

Atendidos los escritos de las partes, el TPI dictó la *Resolución y Orden* recurrida. En ella, esbozó la definición de mayoría establecida en el Artículo 16(b) de la *Ley de Condominios de Puerto Rico* (Ley Núm. 129-2020) - más de la mitad de los titulares cuyos apartamentos a su vez representen más del cincuenta por ciento (50%) de participación en los elementos comunes, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos. Luego, reconoció que los Apartamentos A, B y D reúnen el 48.37% de participación en los elementos comunes; mientras que los Apartamentos C y E representan el 51.63% de participación.

Entonces, el TPI atendió el asunto de la ubicación de los generadores para uso exclusivo del Apartamento E. A tales efectos, explicó que, conforme al Artículo 44 de la Ley Núm. 129-2020, la instalación de equipos en áreas comunes para beneficio de un titular estaba condicionada a que dicha instalación no menoscabara el disfrute de otro apartamento, en cuyo caso, se requiere el

² El documento se titula *Dúplica a Réplica a Moción en Cumplimiento de Sentencia Presentada por la Parte Demandante e Informando Cumplimiento de la Dra. Méndez González con la Sentencia*

consentimiento del titular afectado. En este punto, destacó que el titular del Apartamento D – directamente afectado por la actual ubicación de los generadores – había votado en contra de la permanencia de éstos en el elemento común del condominio. A tenor de ello, el TPI razonó que, a pesar de que los Apartamentos A, B, y D no representaban el 50% de participación en los elementos comunes, la objeción del titular afectado impedía que se diera por aprobada la actual ubicación de los generadores. Por ello, el TPI concluyó que el Consejo de Titulares no había aprobado la permanencia y uso de los generadores en el área de los elementos comunes del condominio. Ello implica que la Sra. Méndez debe remover los generadores del área común.

Por otro lado, basado en la votación de 48.37% a 51.63%, el TPI coligió que el Consejo de Titulares no obtuvo el aval de una mayoría para eliminar el portón instalado por la Sra. Méndez. Aun así, el TPI puntualizó que todos los titulares tenían derecho de acceso al referido portón.

Además, el TPI, tras distinguir el caso de *Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc.*, 145 DPR 315 (1998), enunció que el voto de las titulares de los Apartamentos C y E (señora Méndez y su hija) y su participación en los elementos comunes, debía tomarse en cuenta para determinar si se satisfizo el criterio de mayoría adoptado en el reglamento del condominio, ya que no se había demostrado que éstas ejercieran sus derechos de titularidad en forma contraria a los principios de la buena fe. Finalmente, el TPI dictaminó lo siguiente:

... se ORDENA a la parte demandada que en el término de 60 días remueva los dos generadores del área exterior descrita en la Sentencia e informe si va a “reubicar dichos generadores al patio exterior que forma parte de su apartamento, siempre y cuando su uso y nueva ubicación esté autorizada por las agencias administrativas competentes y que ello tampoco implique un estorbo que sea perjudicial a los demás titulares y residentes del Condominio”. *Entrada núm. 44*

del expediente electrónico, pág. 41. De optar por otro curso de acción para reubicar los generadores a otro lugar que implique una modificación a la fachada o a los elementos comunes del Condominio o al uso y destino de su apartamento establecido en la escritura matriz, en ese mismo término deberá someter una propuesta formal ante el Consejo de Titulares para que dicho organismo la considere en una asamblea convocada específicamente para tales fines.

Véase, *Resolución y Orden*. Apéndice del recurso, págs. 224-231, a las págs. 230-231.

Inconforme con dicha determinación, el Consejo de Titulares instó el recurso de epígrafe y apuntó los siguientes señalamientos de error:

Primer error: Erró y abusó de su discreción el TPI al resolver y ordenar, de manera automática, la relocalización de dos (2) generadores de energía eléctrica que fueron instalados por la demandada-recurrida en un elemento común del condominio para su beneficio y uso exclusivo sin la aprobación del Consejo de Titulares y en desatención a lo requerido en el Artículo 4 y 44 de la Ley 129-2020.

Segundo error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que no fue aprobada una moción para eliminar un portón instalado en un elemento común por la demandada-recurrida al aplicar una definición de mayoría en el Reglamento del Condominio que está en conflicto con la nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020.

Tercer error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al no excluir el voto de la demandada-recurrida en la Asamblea Extraordinaria, dándole poder de veto y convalidando una acción contraria a la ley.

El 14 de enero de 2022, la Sra. Méndez presentó *Solicitud de Desestimación bajo la Regla 83 y Oposición a la Expedición del Auto de Certiorari*. En síntesis, argumenta que este Tribunal carece de jurisdicción para entender en los méritos del recurso debido a su presentación prematura, al estar pendiente de adjudicación varias controversias relacionadas en los siguientes foros administrativos: (1) *Nancy Méndez González v. Consejo de Titulares del Condominio Italia 2027*, Querrela C-SAN-2021-0010246, presentada el 14 de diciembre de 2021, ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo); y (2) *Nancy Méndez González v. Consejo de*

Titulares del Condominio Italia 2027, querella presentada el 15 de octubre de 2021, ante el Departamento de Vivienda Federal (HUD, por sus siglas en inglés). En la alternativa, solicita la desestimación del recurso por tardío, al mencionar que el Consejo de Titulares realmente pretende revisar la *Sentencia* emitida el 27 de septiembre de 2021, la cual advino final y firme.

II.

Atendemos, por su primacía, el reclamo de ausencia de jurisdicción que plantea la parte recurrida.

Conforme surge de los hechos relatados, mediante *Sentencia* del 27 de septiembre de 2021, se decretó el cese y desista de la utilización de los generadores. Posteriormente, el 15 de octubre de 2021, la Sra. Méndez presentó una querella ante el HUD. En ella, alegó que la prohibición de operar los generadores constituía un acto de discrimen por parte del Consejo de Titulares, debido a que padece de una discapacidad física que le impide subir escaleras y, en caso de un apagón, el generador provee energía al elevador que se encuentra en el interior de su apartamento.³ Luego, el 14 de diciembre de 2021, la Sra. Méndez presentó la querella administrativa ante el DACo, en la que impugna la validez de los acuerdos alcanzados en la asamblea extraordinaria celebrada por el Consejo de Titulares el 10 de noviembre de 2021.⁴ La Sra. Méndez afirma que ambas querellas se encuentran pendientes de adjudicación.

Se desprende de lo anterior, que la Sra. Méndez ha recurrido a todas las vías legales y procesales disponibles para atacar la validez de los acuerdos del Consejo de Titulares y los dictámenes judiciales. No obstante, resulta incorrecta su interpretación de que

³ Véase, Apéndice de la *Solicitud de Desestimación bajo la Regla 83 y Oposición a la Expedición del Auto de Certiorari*, pág. 1.

⁴ Véase, Apéndice de la *Solicitud de Desestimación bajo la Regla 83 y Oposición a la Expedición del Auto de Certiorari*, págs. 2-26.

la presentación de las querellas exige la desestimación del recurso. Nótese que, si bien las querellas están relacionadas a la controversia de los generadores, se trata de acciones que persiguen remedios distintos a los reclamados en la demanda de autos.

Por otro lado, la Sra. Méndez no fundamenta su tesis de que la parte peticionaria pretende revisar la *Sentencia* emitida el 27 de septiembre de 2021. La parte recurrida debió acreditar en su recurso los hechos concretos que apoyen su teoría. Por lo anterior, concluimos que el planteamiento de la Sra. Méndez relativo a la falta de jurisdicción de este Tribunal resulta inmeritorio.

III.

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, nos faculta a revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, cuando se recurre de una resolución u orden bajo las Reglas 56 (remedios provisionales para asegurar la efectividad de una sentencia) y 57 (*injunction*) o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. A su vez, se podrá revisar, por excepción, aquellas decisiones relacionadas con la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. *Id.*

Es claro que la *Resolución y Orden* sobre la cual se nos pide intervenir no está contemplada dentro de las materias que podemos revisar de conformidad con la Regla 52.1 de Procedimiento Civil. Por tanto, la expedición del auto solicitado dependerá de la presencia de alguno de los criterios que contempla la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. A tenor con ésta, este foro apelativo no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia, salvo en “un craso abuso de

discreción o que el tribunal [hubiera actuado] con perjuicio y parcialidad, o que se [hubiera equivocado] en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.” *Lluch v. España Service*, 117 DPR 729, 745 (1986). Lo anterior le impone a este Tribunal la obligación de ejercer prudentemente su juicio al intervenir con el discernimiento del foro primario. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

Tras un minucioso ejercicio, hemos evaluado el recurso a la luz de tales criterios, y no encontramos indicio alguno que justifique nuestra intervención con el dictamen recurrido. Éste específicamente ordenó a la Sra. Méndez remover los generadores destinados al uso exclusivo de su apartamento de los elementos comunes del condominio. También le requirió que informara a la parte peticionaria si va a reubicar dichos generadores al patio exterior que forma parte de su apartamento, siempre y cuando su uso y nueva ubicación esté autorizada por las agencias administrativas competentes y que ello tampoco implicara un estorbo que sea perjudicial a los demás titulares y residentes del Condominio. Por último, se le instruyó que, de optar por otro curso de acción para reubicar los generadores a otro lugar que implique una modificación a la fachada o a los elementos comunes del Condominio, o al uso y destino de su apartamento establecido en la escritura matriz, debería someter una propuesta formal ante el Consejo de Titulares para que dicho organismo la considere en una asamblea convocada específicamente para tales fines.

Como se observa, el TPI meramente le requirió a la Sra. Méndez que informara al Consejo de Titulares el lugar en el cual planifica reubicar los generadores, condicionado a las especificaciones instruidas. Ello no tiene el alcance y efecto

pretendido por el Consejo de Titulares de que se trata de una directriz para la relocalización “automática” de los generadores. Por ello, ningún impedimento existía en la Ley Núm. 129-2020 para que el TPI, en el ejercicio de su discreción, ordenara a la Sra. Méndez informar lo descrito en el dictamen recurrido. Por tanto, carece de méritos el planteamiento de la parte peticionaria a tales efectos.

Por otro lado, la conclusión del TPI de que la moción para eliminar un portón instalado en un elemento común por la Sra. Méndez no fue aprobada, por no haber contado con la concurrencia de la mayoría, está acorde con Ley Núm. 129-2020. Para llegar a su determinación, el TPI dedujo que la definición de mayoría contenida en el reglamento del condominio se ajusta a la contenida en el inciso (b) del Artículo 16 de la citada ley. Esto es, “más de la mitad de los titulares cuyos apartamentos a su vez representen más del cincuenta por ciento (50%) de participación en los elementos comunes, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos”. 31 LPRA sec. 1921o (b). En vista de lo anterior, y de que los apartamentos que votaron en contra de la permanencia del portón – Apartamentos A, B y D - reúnen el 48.37% de participación en los elementos comunes, mientras que los apartamentos que votaron a favor de la moción - Apartamentos C y E - representan el 51.63% de participación, el TPI concluyó no se obtuvo el voto de una mayoría de titulares que a su vez represente el porcentaje mayoritario de participación en los elementos comunes del condominio. No detectamos indicios de irrazonabilidad en la aplicación de la norma jurídica.

Por último, tampoco procedía excluir el voto efectuado por la Sra. Méndez en la asamblea del 10 de noviembre de 2021. El Consejo de Titulares alega que la Sra. Méndez (cuyo apartamento ocupa un 31.90% de participación de los elementos comunes) también “representa y controla” el Apartamento C, propiedad de su

hija (con un 19.73% de participación), lo que la convierte en poseedora de la participación mayoritaria de 51.63% en los elementos comunes del condominio, con el poder de vetar los acuerdos del Consejo de Titulares que le perjudiquen. Sin embargo, meras especulaciones o conjeturas de la parte peticionaria resultan insuficientes para concluir que la Sra. Méndez ejerciera su derecho al voto, o el correspondiente a la titular del Apartamento C, en una forma que constituya un claro abuso del derecho. Por tanto, coincidimos con la decisión del TPI de no excluir su voto para determinar la concurrencia de la mayoría.

En fin, luego de un examen detenido del expediente, colegimos que la parte peticionaria no logró establecer causa fundamentada alguna que justifique variar el dictamen recurrido. Así que, por no haberse acreditado razones que justifiquen nuestra intervención con la determinación cuestionada, ni estar presentes ninguno de las instancias que establece la Regla 40 de nuestro Reglamento, procede denegar la expedición del auto de *certiorari*.

IV.

Por lo anteriormente expuesto, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

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

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