

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel II

TOPPER CORPORATION, LUIS
F. HERNÁNDEZ VÉLEZ;
ALVILDA FUSTER RIVERA Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES ENTRE ELLOS
Apelantes

v.

CONSEJO DE TITULARES DEL
CONDOMINIO PROFESIONAL
SAN JUAN HEALTH CENTRE;
MIEMBROS DE LA JUNTA DE
DIRECTORES DEL CONSEJO
DE TITULARES DEL
CONDOMINIO PROFESIONAL
SAN JUAN HEALTH CENTRE;
PEDRO J. BEAUCHAMP
FELICIANO, PRESIDENTE;
ALFREDO COLÓN MARTÍNEZ
VICEPRESIDENTE; OSVALDO
JIMÉNEZ MERCADO,
TESORERO; JORGE COLÓN
VÉLEZ, VOCAL Y ABC
INSURANCE COMPANY
Apelados

v.

PHOENIX MEDICAL
CORPORATION, ACCIONISTAS
DESCONOCIDOS, SUCEORES
DESCONOCIDOS, RAD MAN
BP, 22 LLC, COMPAÑÍA ABC
Terceros-Apelados

KLAN202100701

cons. con

KLAN202100702

KLAN202100703

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de San Juan

Caso Núm.
SJ2019CV03357

Sobre:
Daños y Perjuicios

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 12 de mayo de 2023.

Comparecen Topper Corporation (Topper); Luis Hernández (señor Hernández Vélez), Alvilda Fuster (señora Fuster), y la Sociedad Legal de

Gananciales que estos constituyen, (en conjunto, los apelantes), solicitando que revoquemos tres de las determinaciones emitidas por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Superior de San Juan, (TPI), en el dictamen que dicho foro tituló *Cinco Sentencias Parciales y Una Resolución Sobre Asuntos Pendientes Enmendada*, a través de igual número de recursos, que fueron identificados con los alfanuméricos KLAN202100701, KLAN202100702 y KLAN20210073.

Adelantamos que, habiendo sopesado los argumentos de los apelantes, junto a los escritos en oposición presentados por los apelados de epígrafe, hemos decidido confirmar la actuación del tribunal *a quo* en todos sus aspectos.

I. Resumen del tracto procesal pertinente

Ateniéndonos a reproducir solo los datos procesales que sirvan para atender las tres determinaciones impugnadas por los apelantes, el 4 de abril de 2019, estos presentaron una Demanda contra los siguientes codemandados: el Consejo de Titulares del Condominio San Juan Health Centre (el Consejo); la compañía aseguradora, ABC Insurance Company; y los siguientes miembros de la Junta de Directores del Consejo, (Junta de Directores); Pedro J. Beauchamp Feliciano (codemandado Beauchamp Feliciano), Alfredo Colón Martínez (codemandado Colón Martínez), Osvaldo Jiménez Mercado y Jorge G. Colón Vélez. Fue alegado en la demanda que el Consejo había aprobado concederles alternativas de pagos a los titulares que tuviesen deudas por concepto de cuotas de mantenimiento atrasadas en el Condominio.¹ Se adujo que, de conformidad, el presidente de la Junta de Directores, el codemandado Beauchamp Feliciano, le había remitido un correo electrónico a la parte demandante, concediéndole término para indicar la alternativa de pago que escogería. En consecuencia, los apelantes contestaron

¹ Apéndice III del recurso de apelación, KLAN202100701. págs. 33- 36.

oportunamente, por escrito, eligiendo la alternativa para pagar las deudas pendientes en los apartamentos 504 y 505. Siguieron alegando que, no obstante el Consejo cobrar los cheques emitidos por los apelantes como parte del referido plan de pago de cuotas, la Junta de Directores del Condominio rechazó la alternativa de pago elegida por estos y, sin notificación previa, ordenó la suspensión de los servicios de energía eléctrica en los referidos apartamentos. Esgrimieron que tal decisión del Consejo aconteció, aun cuando el Comité de Conciliación del Condominio había celebrado una audiencia y resuelto a favor de los demandantes sobre la alternativa de pago elegida, y recomendado la reinstalación de los servicios suspendidos.² Aseveraron que la suspensión del servicio de energía eléctrica se debió única y exclusivamente a la culpa y negligencia crasa de los miembros de la Junta de Directores demandados, lo que le había causado pérdidas de ingresos. En particular, se aseveró que los cortes de luz fueron promovidos por el codemandado Beauchamp, con la intención de hacer daño a los demandantes, a lo que consintieron los demás miembros de la Junta codemandados, al no hacer nada para evitarlo.

En respuesta, el Consejo presentó contestación a la demanda, admitiendo algunas alegaciones y negando otras, además de esgrimir defensas afirmativas. Respecto a los asuntos ante nuestra atención, adujo que: el presidente del Consejo era la corporación De Diego Ambulatory Clinic (DDAC), siendo los codemandados Hernández-Fuster solo accionistas de esta; a pesar de los apelantes haber afirmado ser representantes autorizados de las oficinas 504, 505, 507 y 509, al momento de los hechos el titular de las oficinas 504 y 505 era Phoenix Medical Corporation (en adelante, Phoenix), el titular de la oficina 507 era Rad-Man BP 22 (en adelante, Rad-Man), y el de la 509 era Topper,

² Id., pág. 4.

por tanto, Hernández Vélez no figuraba como representante autorizado de Phoenix, ni de Rad-Man. Añadieron que, a pesar de que el plan de pago propuesto por la parte demandante había sido rechazado, la Junta le ofreció tres alternativas de pago, y que se le apercibió que el plan escogido debía ser aprobado por el Consejo. No obstante, para el momento en que se informó el plan de pago, no obraba en el registro de titulares que el apelante Hernández Vélez fuese representante autorizado de Phoenix, de Rad-Man, ni de TOPPER. Que, el 19 de junio de 2018, se llevó a cabo la suspensión del servicio eléctrico de las oficinas 504, 505 y 507, reconociendo la parte demandante, aquí apelante, que no había acuerdo de pago.

Además, junto a la contestación a demanda, el Consejo instó reconvencción. Adujo que Phoenix le transfirió a Topper todas sus cuentas, derechos, equipo y acciones, más no la titularidad de las oficinas, 504 y 505. Aseveró que entre Topper y Phoenix había un acuerdo, mediante el cual el primero se encargaría del pago de mantenimiento de las oficinas del segundo. Que, el 16 de abril de 2014, el Departamento de Estado revocó el certificado de incorporación de Phoenix, por lo que fue solicitado: el cobro de los mantenimientos adeudados; se descorriera el velo corporativo de dicha corporación; se hiciera valer una cláusula restrictiva de uso que establece que las oficinas serán exclusivamente para uso de oficinas médicas, (no para ofrecer servicios legales, como lo estaban haciendo los apelantes). Por lo indicado, el Consejo trajo como terceros demandados a Phoenix y a Rad-Man.

Por su parte, el codemandado Beauchamp Feliciano también presentó contestación a demanda.

Entonces, superados varias incidencias procesales, que incluyeron la contestación a la reconvención presentada contra los apelantes, las partes instaron sendas mociones dispositivas. En lo que nos concierne, el 26 de febrero de 2020, el Consejo presentó una *Moción Solicitando Desestimación por Falta de Parte Indispensable y Falta de Legitimación*, que los apelantes ripostaron con una *Moción en Oposición de Desestimación por Falta de Parte Indispensable y Falta de Legitimación*.

Atendida la referida moción dispositiva, y su oposición, como parte de las *Cinco Sentencias Parciales y Una Resolución Sobre Asuntos Pendientes Enmendada*, sub inciso II, el TPI determinó acoger la solicitud de desestimación instada. Con precisión, el foro primario resolvió que debía desestimar la causa de acción presentada en contra de la Junta, aquella que pesaba contra Beauchamp como presidente de la Junta y la instada por alegados daños y perjuicios por la desconexión eléctrica de la oficina 507. Es de esta determinación de la cual acude ante nosotros los apelantes, mediante el recurso de apelación con al alfanumérico KLAN202100701.

Luego, el 9 de septiembre de 2020, los apelantes instaron *Moción de Desestimación sobre Primera Causa de Acción-Cobro de Dinero Ordinario Oficinas 504, 505, 509 de la Reconvención; sobre Primera Causa de Acción -Extensión de la Personalidad Jurídica- de la Demanda Contra Tercero: y Segunda Causa de Acción – Responsabilidad Solidaria- de la Demanda Contra Tercero*. Por su parte, el Consejo instó oposición a tal petición.

Como resultado, en las *Cinco Sentencias Parciales y Una Resolución Sobre Asuntos Pendientes Enmendada*, sub inciso III, el foro *a quo* dictó sentencia parcial acogiendo la solicitud de desestimación respecto al planteamiento sobre la extensión de la personalidad jurídica de Phoenix,

pero denegando la petición de desestimación de los apelantes, atinente al cobro de dinero instado por los apelados.

Inconformes con la referida denegatoria de desestimación, los apelantes acuden ante nosotros, en recurso que titularon de apelación, y fue identificado con el alfanumérico KLAN202100702³.

Finalmente, también nos corresponde revisar la determinación que hiciera el TPI en las *Cinco Sentencias Parciales y Una Resolución Sobre Asuntos Pendientes Enmendada*, sub inciso VII, respecto a una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* presentada por los codemandados Beauchamp Feliciano y Colón Martínez, en la que alegaron que no existía controversia sobre el hecho de que los apelantes son deudores por cuotas de mantenimiento vencidas, y solo restaba dilucidar la cuantía debida. Añadieron que sus actuaciones fueron llevadas a cabo como Directores en la Junta, dentro de sus obligaciones fiduciarias en tales puestos, ateniéndose a la información de la que disponían por parte de la Junta sobre el cobro de la acreencia aludida, por lo que no se justificaba mantenerlos en el pleito como demandados en su carácter personal. Específicamente, esgrimieron que sus actuaciones no constituían delito, fraude o negligencia crasa, por lo que correspondía fuera excluida la presunta responder personal de estos.

A raíz de lo cual, los apelantes presentaron escrito oponiéndose a la referida solicitud de sentencia sumaria, aseverando que existían controversias de hechos medulares que imposibilitaban al TPI dictar sentencia sumaria, habiendo declaraciones que controvertían los hechos, y solo podían ser dirimidas en juicio plenario.

³ Según se verá, en estricto derecho el recurso debió ser nombrado como certiorari, pues se está solicitando la revisión de una **denegatoria de moción de desestimación**, es decir, de **un asunto interlocutorio**. Por tanto, aunque para propósitos de economía procesal mantendremos su identificación numérica, este foro intermedio considerará esta petición conforme a los criterios que guían la consideración de un recurso de certiorari.

KLAN202100701 cons. con
KLAN202100702 y KLAN202100703

Atendida la moción dispositiva aludida, y su respuesta, el TPI emitió dictamen, desestimando la causa de acción instada en contra de los codemandados Beauchamp Feliciano y Colón Martínez en su carácter personal.

En desacuerdo, los apelantes presentaron el recurso de apelación con el alfanumérico KLAN202100703.

A continuación, reproducimos los señalamientos de errores alzados por los apelantes ante nosotros, según corresponde a cada recurso presentado por estos:

A. KLAN202100701

PRIMERO: Erró el TPI al desestimar la causa de acción contra la persona de la Junta de Directores del Condominio, por no tener capacidad para demandar ni ser demandada, cuando nunca ha figurado como parte demandada en el pleito.

SEGUNDO: Erró el TPI al desestimar la acción contra el Apelado, Beauchamp-Feliciano, como Presidente de la Junta de Directores del Condominio, porque no se remplazó a la persona De Diego Ambulatory Clinic, Corp. (DDAC), quien figuraba como Presidente de la Junta de Directores del Condominio.

TERCERO: Erró el TPI al desestimar la acción por daños y perjuicios de los apelantes, Hernández-Vélez, Fuster Rivera y SLG, por no tener legitimación activa para reclamar al Apelado, Consejo de Titulares, por daños ocasionados por la desconexión del servicio de energía eléctrica de la oficina 507 del Condominio.

CUARTO: Erró el TPI al no considerar la Moción Solicitando Desestimación por Falta de Parte Indispensable y Falta de Legitimación acompañada de prueba al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, del Apelado Consejo de Titulares, como una Moción sobre Sentencia Sumaria, y, por consiguiente, sujeta a los trámites provistos en la Regla 36 de Procedimiento Civil y la jurisprudencia aplicable.

B. KLAN202100702

PRIMER ERROR: Erró el TPI al asumir jurisdicción y adjudicarse el poder para considerar y decidir controversias, sin tener jurisdicción sobre las personas de: Phoenix; accionistas desconocidos; sucesores desconocidos; y Compañía ABC, que no son partes litigantes en el caso, debido a que no han sido emplazados y notificados conforme

las exigencias de la Regla 4.3 (C) de las Reglas de Procedimiento Civil, por lo que procedía la desestimación automática de la causa de acción iniciada en su contra.

SEGUNDO ERROR: Erró el Tribunal al determinar y adjudicar que, por virtud del contrato privado con Phoenix, el Apelante, Topper, se comprometió a pagar las deudas de Phenix con relación a la oficina 504. Específicamente, las deudas de cuotas de mantenimiento, por lo que el Apelante, Topper, responde al Apelado, Consejo de Titulares, respecto a las cuotas de manteamiento de la oficina 504.

C. KLAN202100703

PRIMER ERROR: Erró el TIP al declarar ha lugar la moción solicitando sentencia sumaria presentada por los apelados, Beauchamp Feliciano y Colón Martínez, cuando existen controversias sustanciales sobre hechos importantes y pertinentes; existen elementos subjetivos de intención y alegaciones sobre negligencia; y, además, la sentencia sumaria parcial estar basada en prueba inadmisibles y declaraciones no juramentadas; y como cuestión de derecho, no procede.

Los apelados instaron sus respectivos escritos en oposición a los recursos de apelación aludidos, de modo que contamos con la posición de las partes, estamos en posición de resolver.

II. Exposición de Derecho

A. Sentencia Sumaria

a.

El propósito de las Reglas de Procedimiento Civil es proveer a las partes que acuden a un tribunal una “solución justa, rápida y económica de todo procedimiento”. 32 LPRA Ap. V, R.1; *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 202 DPR 281, 290 (2019); *Roldan Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 676 (2018); *Rodríguez Méndez et al. v. Laser Eye*, 195 DPR 769, 785 (2016), *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014). La sentencia sumaria hace viable este objetivo al ser un mecanismo procesal que le permite al tribunal dictar sentencia sobre la totalidad de una reclamación, o cualquier controversia comprendida en ésta, sin la necesidad de celebrar una vista evidenciaria. J. A. Echevarría Vargas,

Procedimiento Civil Puertorriqueño, 1^{era} ed., Colombia, 2012, pág. 218. Procede dictar sentencia sumaria si “las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica”. *González Santiago v. Baxter Healthcare*, supra; *Roldan Flores v. M. Cuebas et al.*, supra; *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 225 (2015), *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). A su vez se recomienda, en aquellos casos en que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012).

Así, la sentencia sumaria “vela adecuadamente por el balance entre el derecho de todo litigante a tener su día en corte y la disposición justa rápida y económica de los litigios civiles”. *Const. José Carro v. Mun. de Dorado*, supra, en la pág. 130; *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, en la pág. 300; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 220. Por lo tanto, el principio rector que debe guiar al juez de instancia en la determinación sobre si procede o no la sentencia sumaria es “el sabio discernimiento”, ya que si se utiliza de manera inadecuada puede prestarse para privar a un litigante de su día en corte, lo que sería una violación a su debido proceso de ley. *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 327-328 (2013).

Por lo anterior, es el análisis de la existencia o no de controversias esenciales y pertinentes lo que determina si procede dictar sentencia sumaria, pues, solo debe disponerse de un caso por la vía sumaria, si ello procede conforme al derecho sustantivo aplicable. *Ortiz v. Holsum*,

190 DPR 511, 525 (2014). En otras palabras, el tribunal procederá a dictar sentencia sumaria solo cuando este claramente convencido que la vista evidenciaria es innecesaria”. *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 511 (2007). Reiteramos, que la duda para impedir que se dicte sentencia sumaria no puede ser cualquiera, sino debe ser de tal grado que “permita concluir que hay una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 213-214.

b.

En el caso de revisar sentencias del Tribunal de Primera Instancia dictadas mediante el mecanismo de sentencias sumarias o resolución que deniega su aplicación, nuestro Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el tribunal inferior para evaluar su procedencia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra. Los criterios a seguir por este foro intermedio al atender la revisión de una sentencia sumaria dictada por el foro primario han sido enumerados con exactitud por nuestro Tribunal Supremo. *Íd.* A tenor, 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 forma 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.

Además, al revisar la determinación del TPI respecto a una sentencia sumaria, estamos limitados de dos maneras; (1) solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia, (2) solo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Meléndez González, et al. v. M. Cuebas*, supra. El primer punto se enfoca en que las partes que recurren a un foro apelativo no pueden litigar asuntos que no fueron traídos a la atención del foro de instancia. Mientras que el segundo limita la facultad del foro apelativo a revisar si en el caso ante su consideración existen controversias reales en cuanto a los hechos materiales, pero no puede adjudicarlos. *Íd.* en la pág. 115. También, se ha aclarado que al foro apelativo le es vedado adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa, porque dicha tarea le corresponde al foro de primera instancia. *Vera v. Bravo*, 161 DPR 308, 335 (2004).

B. Régimen de propiedad horizontal y el Consejo de Titulares⁴

Nuestro Tribunal Supremo ha señalado que “[e]l régimen de propiedad horizontal es una institución jurídica de perfiles propios y características conceptuales esenciales que establecen un dominio exclusivo de un bien inmueble, el cual coexiste con un condominio forzoso e inseparable de los elementos comunes”. *Bravman González v. Consejo de Titulares del Cond. Palma Real*, 183 DPR 827, 844 (2011) citando a *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 DPR 225, 236 (1978). Asimismo, “constituye un acto voluntario sobre el cual existe comunidad solo con referencia a los elementos comunes, los cuales componen factores indispensables para el debido disfrute y viabilidad de la propiedad individualizada... [d]ichos elementos comunes pertenecen a todos los titulares, no son de alguien en particular, y permanecen en

⁴ Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020. 31 LPRA.

indivisión forzosa sin que puedan ser objeto de la acción de división de la comunidad”. *Bravman González v. Consejo de Titulares del Cond. Palma Real*, supra, pág. 844.

La Ley Núm. 129 de 2020, establece que el titular de un apartamento sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tiene el derecho al 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. M. J. Godreau, *La Nueva Ley de Condominios* San Juan, Ed. Dictum, 2003, pág. 19. Así pues, cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el Régimen de Propiedad Horizontal está limitado por los derechos de los demás titulares y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno. 31 LPRA sec. 1921(a).

Por otro lado, **el Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.** (Énfasis suplido). Tal Consejo estará integrado por todos los titulares. 31 LPRA sec. 1922 (t); *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, supra., pág. 252. Las resoluciones y los 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.** (Énfasis suplido). El Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros. 31 LPRA sec. 1922 (t); *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, supra., pág. 253.

Asimismo, los directores responderán personalmente por sus acciones mientras actúen como tales, **sólo cuando incurran en delito,**

fraude o negligencia crasa, siendo el Consejo de Titulares quien posee la causa de acción para reclamar la violación fiduciaria. 31

LPRÁ sec. 1922 (u). (Énfasis nuestro). Así pues, el Consejo tendrá el deber y la facultad para:

- (1) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes y realizar los demás cobros y pagos que son necesarios, entendiendo los correspondientes recibos y cheques; y
- (2) Establecer un plan de pago para aquellos titulares que demuestren no tener la capacidad económica para cumplir con los plazos de cuotas, cuotas especiales, derramas, y/o multas con pago vencido de sesenta (60) días o más. 31 LPRÁ sec. 1922 y (d).

Conforme a lo anterior, los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales. A *contrario sensu*, de un titular no cumplir con tal obligación, la Junta de Directores está facultada en ley para ordenar la suspensión del servicio de agua potable, **servicio eléctrico**, gas, teléfonos y cualquier otro servicio similar. Es decir, aquellos **titulares** que adeuden dos (2) o más plazos de cuotas con pagos vencidos y exigibles de sesenta (60) días o más pueden afectarse por la suspensión de algún servicio siempre y cuando se le notifique oportunamente, a saber, con no menos de quince (15) días de anticipación. (Énfasis suplido). 31 LPRÁ sec. 1923(d). Sin embargo, ante la suspensión de servicio será obligación de la Junta de Directores y del titular evaluar opciones de plan de pago dentro de los 15 días de notificación del corte. 31 LPRÁ sec. 1923d. Además, el mismo estatuto establece que **no se restituirán dichos servicios hasta el pago total de lo adeudado o del cumplimiento de plan de pago.** (Énfasis nuestro). Id. *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311, 326 (2012).

III. Aplicación del Derecho a los hechos

Los planteamientos realizados por los apelantes a través de los recursos ya identificados guardan estrecha relación, compartiendo determinaciones de hechos realizadas por el TPI, que inciden entre ellos. A pesar de esto, para la discusión de los errores señalados hemos decidido aludir a cada uno de los recursos en su carácter particular, haciendo mención a los asuntos que tengan en común cuando así sea necesario.

A. KLAN202100701

Como primer señalamiento de error los apelantes aducen que incidió el foro apelado al desestimar la presunta causa de acción que estos presentaron contra la Junta, en tanto esta nunca figuró como parte demandada, ni fue solicitado remedio alguno en su contra.

La referida afirmación de los apelantes nos llama la atención porque, aunque tienen razón al afirmar que no incluyeron a la Junta como parte demandada, lo cierto es que sí la identificaron repetidamente como tal a través de las alegaciones contenidas en la Demanda⁵. En cualquier caso, el asunto no merece mayor consideración pues el propio TPI reconoció la inexistencia de la personalidad jurídica de la Junta para ser demandada, aunque, de todos modos, ordenara la desestimación de la presunta causa presentada en contra de esta. Es decir, la desestimación dictada por el tribunal *a quo* contra la Junta no tiene efecto práctico alguno, ni cabe remedio que conceder por este foro intermedio en favor de los apelantes por ello.

El segundo error señalado tampoco requiere mayor elaboración. El TPI correctamente desestimó la causa de acción interpuesta contra el coemandado Beauchamp Feliciano en su presunto carácter de presidente de la Junta, pues para la fecha de los hechos alegados no ocupaba tal

⁵ Apéndice II del escrito de apelación bajo discusión, págs. 22-26.

puesto. No hay controversia de que tal puesto era ocupado por DDAC, por lo que tampoco debería haberla sobre la corrección de ordenar la desestimación de la causa de acción contra el codemandado Beauchamp Feliciano en su supuesto carácter de presidente. Por otra parte, al momento de ser considerada la petición de desestimación presentada por los apelados por el fundamento bajo consideración, el foro apelado no tenía ante sí una solicitud de enmienda a la demanda en la que se hubiese solicitado la inclusión de DDAC, y de ahí el remedio concedido.

Según es sabido, habiéndose determinado que una persona es parte indispensable, y que se encuentra ausente en el pleito, (en este caso DDAC), la acción debía ser desestimada sin perjuicio. *Colón Negrón et al. v. Mun. de Bayamón*, 192 DPR 499, 511 (2015). El mismo alto foro ha advertido que, aunque la ausencia de incluir una parte indispensable es motivo para desestimar sin perjuicio la acción instada, a solicitud de parte interesada, el tribunal puede conceder la oportunidad de traer al pleito a la parte originalmente omitida, siempre y cuando pueda el tribunal asumir jurisdicción sobre ella. *Cirino González v. Adm. de Corrección*, 190 DPR 14, 46 (2014). Como indicamos en el párrafo que precede, al momento de atender la petición de desestimación en discusión, el foro apelado no tenía ante su consideración una solicitud para traer al pleito a la parte indispensable preterida, por lo que el error no fue cometido.

Finalmente, en cuanto a este primer recurso de apelación, los apelantes sostienen que incidió el foro primario al también desestimar la causa de acción que presentaron por daños y perjuicios, por causa del corte del servicio de luz de la oficina 507 que ocupaban, donde ubicaba su práctica legal. Aducen que no existía una deuda en el pago de mantenimiento atribuible a la oficina 507, pues fue pagada en su

totalidad por ellos, llevándose a cabo el corte de la luz de la dicha oficina de manera intencional y negligente por dirección de los codemandados Beauchamp Feliciano y Colón Martínez.

A pesar de lo esgrimido por los apelantes, nos resulta evidente que la desestimación de la causa de acción por los presuntos daños y perjuicios que les causó el referido corte de luz a la oficina 507, tuvo como fundamento el que estos no fueran titulares del mismo, y, siendo tal acción una atribuible al Consejo, dentro de la relación específica y particular del titular-Consejo, carecían de legitimación activa para ello. En su recurso de apelación los apelantes discurren sobre los elementos de la causa de acción que nace del Art. 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5141, sin atender de manera frontal el razonamiento plasmado por el TPI, dirigido a establecer que, de haber ocurrido algún acto torticero como consecuencia del corte de luz aludido, correspondía al titular del apartamento instar la causa de acción, no a los arrendatarios-apelantes, (en cualquier caso, los arrendatarios pudieran tener una causa de acción contra su arrendador por presuntamente no haber pagado la cuota de mantenimiento correspondiente). En este sentido, la desconexión de luz habida corrió por cuenta de la Junta y fue dirigida al titular de la referida oficina, no a los arrendatarios de la misma.

No incidió el foro primario al así decidir. Aun cuando partiéramos de la veracidad de las alegaciones contenidas en la demanda sobre el asunto bajo examen, los apelantes no lograron articular ante nosotros fundamentos que sustenten su propósito de impugnar una acción dentro de los poderes que se le reconoce a la Junta, el corte de la luz de los apartamentos, ante un titular presunto deudor de cuotas de mantenimiento. La pretensión de los apelantes en este contexto supondría paralizar las acciones que tome la Junta frente a titulares

morosos, por cuenta de los intereses de arrendatarios de no titulares, asunto que no podemos avalar. Por tanto, coincidimos con la desestimación declarada por el TPI en este punto, el error no fue cometido.

B. KLAN202100702

Según surge del tracto procesal, en este segundo recurso se cuestiona por los apelantes la denegatoria de la moción de desestimación que presentó Topper sobre *Primera Causa de Acción (Cobro de dinero ordinario oficinas 504, 505, 509), de la Reconvención instada por los apelados, y sobre la Segunda Causa de Acción (Responsabilidad Solidaria) de la Demanda contra tercero del Consejo*, según surge del inciso III de la *Cincos sentencias parciales y una resolución sobre asuntos pendientes enmendada*.

Como ya adelantamos, la denegatoria de una moción de dispositiva constituye una determinación interlocutoria, cuyo vehículo procesal adecuado para nuestra revisión es el certiorari, según este es concebido por la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. R. 52.1. De conformidad, este recurso será atendido como uno de certiorari.

El certiorari constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Medina Nazario v. McNeil Health Care LLC*, 194 DPR 723, 728 (2016). Esto supone que la expedición del auto descansa en la sana discreción del tribunal, y encuentra su característica distintiva, precisamente, en esa discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. *Municipio Autónomo de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 163, 174 (2020). Por tanto, aunque estamos habilitados para intervenir en un caso de los identificados en la

R.52.1, supra, ello no significa que estemos obligados a así hacerlo, por cuanto conservamos la discrecionalidad para denegarlo.

Entonces, tornando la mirada propiamente al dictamen cuya revocación se nos solicita, mediante este el foro *a quo* acogió parte de la solicitud de desestimación instada por los apelantes, al ordenar la desestimación de la causa de acción contenida en la reconvención presentada por los apelados, referente a la solicitud de extensión de la personalidad jurídica de Phoenix. No obstante, denegó la solicitud para desestimar las causas de acción del Consejo en la misma reconvención sobre cobro de dinero y de responsabilidad solidaria reclamadas a los apelantes.

Nos plantean los apelantes que incidió el TPI al no desestimar la referida causa de acción, por dos razones: porque Phoenix no fue emplazado dentro del término que ordena la Regla 4.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 4.3(c); porque el TPI asumió jurisdicción e hizo determinaciones sobre la persona de dicha corporación, a pesar de esta no conservar personalidad jurídica.

El primer error carece de méritos, pues no hay controversia sobre el hecho de que el TPI efectivamente desestimó la causa de acción seguida contra Phoenix, aunque por un fundamento distinto, al no acceder a reconocer la extensión de la personalidad jurídica de dicha corporación, siendo así jurídicamente inexistente. Igual ruta se ha de seguir en referencia a los accionistas desconocidos, sucesores desconocidos y compañía identificada como ABC, ante el reconocimiento de la propia parte que presentó la causa de acción contra estos, los apelados, de admitir que no fueron emplazados dentro del término requerido.

En lo restante, y a tenor con lo dispuesto en el párrafo que antecede, no apreciamos que el TPI cometiese algún error en derecho al denegar

desestimar de la acción de cobro de dinero en los términos que dispuso. Visto en el contexto de una petición de desestimación, y para tales fines, no apreciamos abuso de discreción en la determinación del foro primario al determinar que Topper asumió voluntariamente la responsabilidad de pago de deudas que tenía Phoenix, referente a la oficina 504, máxime cuando los propios apelantes admitieron en su contestación a reconvencción tal hecho, al aseverar *haber asumido todos los derechos y acciones de Phoenix, poseyendo la titularidad de los bienes de esta.*⁶ En definitiva, no encontramos que medie un fracaso de la justicia en esta determinación recurrida que justifique nuestra intervención, por lo que corresponde denegar la expedición de la petición de certiorari.

C. KLAN202100703

Finalmente, los apelantes afirman que incidió el TPI al acoger la moción de sentencia sumaria presentada por los codemandados-apelados Beauchamp Feliciano y Colón Martínez, liberándolos de responsabilidad por los daños y perjuicios que causaron maliciosamente al procurar la desconexión de la luz en las oficinas 504, 505 y 507, lo que tuvo como telón de fondo que estos previamente propiciaran pleitos judiciales contra los apelantes por presunta violación a las cláusulas restrictivas del condominio, que fueron desestimados. En específico, aducen que existían hechos medulares en controversia que imposibilitaban al foro primario disponer del asunto sumariamente, pues requerían ser dilucidados mediante la celebración del juicio.

No obstante, al verificar *de novo* los documentos incluidos por las partes en las respectivas mociones de sentencia sumaria, y la oposición a dicho escrito, juzgamos que no existen hechos **medulares** en controversia que justifiquen esperar a la celebración del juicio para

⁶ Apéndice 1 del *Alegato en oposición a recurso apelativo* presentado por el Consejo, pág. 1.

resolver sobre la presunta responsabilidad personal de los codemandados Beauchamp y Colón. Es decir, juzgamos que no existe controversia sobre la deuda por cuotas de mantenimiento que persigue a los apelantes frente al Consejo, con referencia a las oficinas ya identificadas. Tampoco ofrece mayor complicación enmarcar la acción de la Junta, al ordenar el corte de luz en las oficinas aludidas, dentro de las funciones que le compete al verificar el cumplimiento por los titulares con las obligaciones que impone el pago de cuota de mantenimiento. En este sentido, Beauchamp Feliciano y Colón Martínez sí lograron establecer con la prueba documental que incluyeron que el corte de luz que presuntamente causó daños a los apelantes, fue un acto correspondiente a las acciones legítimas conducidas por la Junta para verificar el cumplimiento con tal obligación por parte de los titulares. En este contexto, no observamos que se pudiera establecer por los apelantes una controversia genuina sobre la presunta actuación de los codemandados en provocar los cortes de luz, por razones ajenas a la buena administración del condominio, como tampoco encontramos rastros de delito, fraude o negligencia crasa que podría dar lugar a exigir a los miembros de la Junta responsabilidad en calidad individual. Insistimos, la consideración cabal de la documentación que tuvo ante su consideración el TPI, la misma que está ante nosotros, permite identificar lo anterior como los hechos fundamentales que nos habilitan para confirmar la desestimación de las causas de acción presentadas por los codemandados Beauchamp Feliciano y Colón Martínez en su carácter personal.

IV. Parte dispositiva

De conformidad con lo expuesto, confirmamos las Sentencias parciales emitidas en los recursos identificados como KLAN202100701 y

KLAN202100701 cons. con
KLAN202100702 y KLAN202100703

KLAN202100703, mientras que denegamos expedir el recurso de certiorari en el KLAN202100702.

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

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