

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL VIII

DE DIEGO PARKING, LLC

Apelante

V.

CONSEJO DE TITULARES
CONDOMINIO PLAZA
DE DIEGO

Apelada

KLAN202200878

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

Caso Núm.:
SJ2020CV03647

Sobre:
Impugnación de
Asamblea Anual
Ordinaria y
Resoluciones y
Acuerdos del
Consejo de Titulares

Panel integrado por su presidenta; la Juez Domínguez Irizarry, la Juez Lebrón Nieves y la Juez Rivera Marchand.

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de enero de 2023.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones De Diego Parking, LLC (en adelante, DDP o Parte Apelante) mediante el presente recurso de *Apelación* y nos solicita la revisión de la *Sentencia Parcial* dictada y notificada el 7 de octubre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. Mediante el referido dictamen, el foro *a quo* desestimó la reclamación presentada por DDP luego de declararse sin jurisdicción para entrar a atender los méritos del caso.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se desestima el recurso de apelación incoado por falta de jurisdicción, al ser el mismo prematuro.

I

El 14 de julio de 2020, DDP presentó una *Demanda* contra el Consejo de Titulares del Condominio Plaza de Diego (en adelante,

Consejo o Parte Apelada), al amparo del Art. 42 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 LPRA sec. 1291, conocida como la *Ley de Condominios*.¹ En su reclamación estos alegaron que son propietarios de 166 unidades de estacionamiento que constituyen propiedades independientes que operan como un estacionamiento público. Actualmente DDP paga la cantidad de \$5,176.00 mensuales por concepto de cuotas de mantenimiento. De los hechos surge que el 24 de febrero de 2020, el Consejo emitió una convocatoria a la Asamblea Ordinaria Anual del Consejo, la cual estuvo pautada para el 10 de marzo de 2020.² En la propia notificación, se incluyó como fecha alterna el 11 de marzo de 2020, en caso de no completarse el quórum de 1/3 parte de los titulares, requerido para la primera asamblea. La Agenda de la mencionada convocatoria incluyó como asunto a atender, una posible imposición de un aumento de cuota especial a DDP por su uso intensivo de las áreas comunes y privativas del Condominio Plaza de Diego (en adelante, Condominio). En su escrito, DDP arguyó, en síntesis, que la Asamblea llevada a cabo el 11 de marzo de 2020 es nula debido a que el Consejo se desvió de los requisitos aplicables a la notificación de la convocatoria a la misma. Adujo que, en la aludida Asamblea, el Consejo determinó imputarle a DDP una cuota especial por su uso más intenso de las áreas comunes y privativas del Condominio, por lo cual, procedía la impugnación de las determinaciones allí tomadas. DDP arguyó que este no fue debidamente notificado de la convocatoria, pues la misma se entregó personalmente en una oficina no perteneciente al titular y mediante correo electrónico, cuando por ley se requiere que se envíe por correo certificado, o por correo electrónico mediando previa autorización escrita del titular.

¹ Véase, Anejo 1 del Apéndice, págs. 1-13.

² Véase Anejo 7 del Apéndice, pág. 131.

Luego de un intento infructuoso de resolver la controversia mediante acuerdo transaccional, el 14 de enero de 2021, el Consejo sometió su *Contestación a la Demanda y Reconvención*.³ El 25 de enero de 2021, DPP presentó su *Contestación a Reconvención*.⁴ Posteriormente, el 18 de octubre de 2021, el Consejo sometió una *Solicitud de Sentencia Sumaria*.⁵ En su petición, el Consejo argumentó que procedía que el Tribunal de Primera Instancia resolviera el caso sin la necesidad de celebrar vista debido a que DPP carecía de legitimación activa para impugnar los acuerdos tomados en la Asamblea en cuestión, por haber presentado su reclamo tardíamente, por lo que, su acción estaba prescrita. Además, arguyó que, la notificación y la celebración de la Asamblea cumplió con todos los requisitos de ley aplicables, por lo cual, procedía la desestimación de la Demanda. Así las cosas, el 23 de mayo de 2022, DPP incoó *Moción en Oposición a Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*.⁶ Sometidas sendas mociones, el 3 de junio de 2022, la primera instancia judicial emitió *Resolución* declarando No Ha Lugar la petición de sentencia sumaria del Consejo, puesto que entendió que existían hechos materiales en controversia que ameritaban la celebración de una vista evidenciaria.⁷

El 4 de agosto de 2022, se celebró la mencionada vista mediante videoconferencia, a la cual comparecieron el Lcdo. Noel Vera Ramírez en representación de DPP, y el Lcdo. Juan J. Hernández López de Victoria, en representación del Consejo.⁸ Evaluada la prueba vertida por las partes, el 7 de octubre de 2022, el foro *a quo* emitió la determinación impugnada. El foro primario concluyó que, la convocatoria fue notificada adecuadamente, y que,

³ Véase, Anejo 5 de Apéndice, págs. 35-39.

⁴ Véase Anejo 6 de Apéndice, págs. 40-48.

⁵ Véase Anejo 7, págs. 49-163.

⁶ Véase, Anejo 8, págs. 164-435.

⁷ Véase, Anejo 9, págs. 436-444.

⁸ Véase Anejo 10, *Minuta de Vista Evidenciaria*, págs. 445-454.

según el texto del Art. 42 de la Ley de Condominios, *supra*, DPP falló al no hacer su reclamo dentro del término jurisdiccional de 30 días para impugnar las acciones de un Consejo de Titulares. En fin, el Tribunal de Primera Instancia sostuvo que, DDP no estuvo presente en la Asamblea en controversia, a pesar de haber sido debidamente notificado; que tampoco surge de las alegaciones de la demanda, ni de la prueba presentada, justificación alguna para la ausencia de estos de la Asamblea; y, que, debido a lo anterior, carecía de jurisdicción para entrar a considerar los méritos del caso. Finalmente, mediante *Sentencia Parcial*, desestimó la Demanda y mantuvo viva la *Reconvención* para su posterior adjudicación.

Inconforme, DDP sometió ante el foro *a quo*, una *Moción Solicitando Reconsideración de Sentencia Parcial y en Solicitud de Modificaciones y Determinaciones de Hechos y Derecho Adicionales*.⁹

El 24 de octubre de 2022, notificada el mismo día, el foro primario emitió *Resolución* declarando No Ha Lugar la Moción de Reconsideración.¹⁰ Aún insatisfecho, DDP presentó el recurso de epígrafe y señaló que el foro *a quo* cometió los siguientes errores:

1. Erró el TPI al desestimar la Demanda y declararse sin jurisdicción al interpretar que el Artículo 42 de la Ley de Condominios requería que el Apelante DDP hubiera asistido a la Asamblea de 2020 o hubiera justificado su ausencia a la misma para poder impugnar los acuerdos y determinaciones del CT que eran gravemente perjudiciales a la parte Apelante DDP, cuando ese requisito no aplica según lo dispuesto en el Artículo 42(b) de la Ley de Condominios y su interpretación.
2. Erró el TPI al desestimar la Demanda y declararse sin jurisdicción al no seguir la doctrina de la ley del caso, ya que se había rechazado mediante Orden previa, el argumento de que el Artículo 42 de la Ley de Condominios requería que el Apelante DDP hubiera asistido a la Asamblea 2020 o hubiera justificado su ausencia a la misma para poder impugnar los acuerdos y determinaciones del CT que eran gravemente perjudiciales a la parte Apelante DDP.

⁹ Véase, Anejo 15 de Apéndice, págs. 502-666.

¹⁰ Véase, Anejo 16 de Apéndice, pág. 667.

3. Erró el TPI al desestimar la Demanda y declararse sin jurisdicción al aplicar la doctrina de actos propios en contra del Apelante DDP, para determinar que se hizo la notificación de la Convocatoria a DDP, cuando el Apelado CT, no actuó de buena fe y no tenía las “manos limpias”.

El 9 de noviembre de 2022, emitimos *Resolución* en la cual concedimos a la parte Apelada hasta el 7 de diciembre de 2022 para exponer su posición en torno al recurso de epígrafe. El 7 de diciembre de 2022, el Consejo compareció ante nos y presentó su *Oposición a Apelación*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a disponer del recurso ante nuestra consideración.

II

A

En reiteradas ocasiones nuestro Tribunal Supremo ha manifestado que la jurisdicción es el poder o la autoridad que tiene un tribunal para considerar y decidir casos o controversias. Conforme a ello, en toda situación jurídica que se presente ante un foro adjudicativo, lo primero que se debe considerar es el aspecto jurisdiccional. Esto debido a que los tribunales tienen la responsabilidad indelegable de examinar, en primera instancia, su propia jurisdicción. Así, nuestro Tribunal Supremo ha reafirmado los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, por lo que los asuntos relacionados con esta son privilegiados y deben atenderse de manera preferente. (Citas omitidas). *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc.*, 200 DPR 254 (2018).

Como es sabido, es deber ministerial de todo tribunal, cuestionada su jurisdicción por alguna de las partes o incluso cuando no haya sido planteado por éstas, examinar y evaluar con rigurosidad el asunto jurisdiccional, pues éste incide directamente sobre el poder mismo para adjudicar una controversia. *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc.*, *supra*.

Una de las instancias en que un tribunal carece de jurisdicción es cuando se presenta un recurso tardío o prematuro. Sobre este particular, nuestro más Alto Foro ha expresado que un recurso que se desestima por presentarse pasado el término provisto para recurrir, se conoce como un “recurso tardío”. Por su parte, un recurso que se ha presentado con relación a una determinación que está pendiente ante la consideración del tribunal apelado, o sea, que aún no ha sido finalmente resuelta, se conoce como un “recurso prematuro”. Sencillamente, el recurso se presentó en la Secretaría antes de tiempo. *Yumac Home Furniture v. Caguas Lumber Yard*, 194 DPR 96, 107 (2015).

Un recurso prematuro, al igual que uno tardío, priva de jurisdicción al tribunal al cual se recurre. *Yumac Home Furniture v. Caguas Lumber Yard*, supra, pág. 107. **“Ello es así, puesto que su presentación carece de eficacia y no produce ningún efecto jurídico**, pues en ese momento o instante en el tiempo *-punctum temporis-* aún no ha nacido autoridad judicial o administrativa alguna para acogerlo”. (Énfasis suplido). *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008).

No obstante, existe una importante diferencia en las consecuencias que acarrea cada una de estas desestimaciones. Desestimar un recurso por ser tardío priva fatalmente a la parte de presentarlo nuevamente, ante ese mismo foro, o ante cualquier otro. En cambio, la desestimación de un recurso por prematuro le permite a la parte que recurre volver a presentarlo, una vez el foro apelado resuelve lo que estaba ante su consideración.¹¹ *Yumac Home Furniture v. Caguas Lumber Yard*, supra, pág. 107.

Por consiguiente, si un tribunal, luego de realizado el análisis, entiende que no tiene jurisdicción sobre un recurso, sólo tiene

¹¹ *Rodríguez v. Zegarra*, 150 DPR 649, 654 (2000).

autoridad para así declararlo. De hacer dicha determinación de carencia de jurisdicción, el tribunal debe desestimar la reclamación ante sí sin entrar en sus méritos. Lo anterior, basado en la premisa de que, si un tribunal dicta sentencia sin tener jurisdicción, su decreto será jurídicamente inexistente o *ultravires*. *Cordero et al. v. ARPe et al.*, 187 DPR 445, 447 (2012).

Cónsono con lo anterior, la Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones,¹² confiere facultad a este Tribunal para a iniciativa propia o a petición de parte desestimar un recurso de apelación o denegar un auto discrecional cuando este Foro carece de jurisdicción.

B

La Regla 52.2(a) de Procedimiento Civil,¹³ al igual que la Regla 13(A) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones,¹⁴ establecen un término jurisdiccional de treinta (30) días contados desde el archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia dictada para presentar un recurso de apelación ante el Tribunal de Apelaciones.

En cuanto al término para apelar, la Regla 52.2 (e) de Procedimiento Civil¹⁵, establece, en síntesis, que el mismo se habrá de interrumpir, entre otras circunstancias, por la oportuna presentación de una moción de reconsideración al palio de la Regla 47 de Procedimiento Civil,¹⁶ o bajo la Regla 43.1 de Procedimiento Civil,¹⁷ para enmendar o hacer determinaciones iniciales o adicionales.

La Regla 43.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, regula lo concerniente a las enmiendas o determinaciones iniciales o adicionales. Específicamente, la referida Regla dispone lo siguiente:

¹² 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83.

¹³ 32 LPRA Ap. V, R. 52.2(a).

¹⁴ 4 LPRA Ap. XXII-B, R.13.

¹⁵ 32 LPRA Ap. V, R. 52.2 (e).

¹⁶ 32 LPRA Ap. V, R. 47.

¹⁷ 32 LPRA Ap. V, R. 43.1.

No será necesario solicitar que se consignent determinaciones de hechos a los efectos de una apelación, pero a moción de parte, presentada a más tardar quince (15) días después de haberse archivado en autos copia de la notificación de la sentencia, el tribunal podrá hacer las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho iniciales correspondientes, si es que éstas no se hubiesen hecho por ser innecesarias, de acuerdo con la Regla 42.2, [. . .], o podrá enmendar o hacer determinaciones adicionales y podrá enmendar la sentencia en conformidad. Si una parte interesa presentar una moción de enmiendas o determinaciones iniciales o adicionales, reconsideración o de nuevo juicio, éstas deberán presentarse en un solo escrito y el tribunal resolverá de igual manera. En todo caso, la suficiencia de la prueba para sostener las determinaciones podrá ser suscitada posteriormente aunque la parte que formule la cuestión no las haya objetado en el tribunal inferior, o no haya presentado una moción para enmendarlas, o no haya solicitado sentencia.

[. . .]

Cónsono con lo antes indicado, el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó en *Morales y otros v. The Sheraton Corp.*, 191 DPR 1, 9 (2014) que “la Regla 43.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, exige que, si una parte pretende solicitar reconsideración y determinaciones de hechos adicionales, debe acumular ambas solicitudes en la misma petición. De esa forma, el tribunal podrá resolver esos asuntos de igual manera, mediante una sola resolución”.

Por su parte, la Regla 43.2 de Procedimiento Civil de Puerto Rico,¹⁸ dispone lo relacionado a los requisitos de forma y los efectos de una moción de determinaciones de hechos adicionales. Dicha Regla dispone, en lo aquí pertinente, como sigue:

[. . .]

Presentada una moción por cualquier parte en el pleito para que el tribunal enmiende sus determinaciones o haga determinaciones iniciales o adicionales, quedará interrumpido el término para apelar, para todas las partes. Este término comenzará a transcurrir nuevamente tan pronto se notifique y archive en autos copia de la resolución declarando con lugar, o denegando la solicitud o dictando sentencia enmendada, según sea el caso.

¹⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 43.2.

Al igual que la moción de reconsideración, una moción presentada oportunamente al amparo de esta Regla interrumpirá automáticamente los términos para recurrir en alzada, siempre que se cumplan las especificaciones que la propia norma establece. *Dávila Pollock et als. v. R.F. Mortgage*, 182 DPR 86, 95 (2011); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 879-880 (2007). Entre estas se requiere que toda solicitud de determinaciones de hechos adicionales constituya una propuesta que exponga, con suficiente particularidad y especificidad, los hechos que el promovente estima probados y se funde en cuestiones sustanciales. Regla 43.2 de Procedimiento Civil, *supra*; *Carattini v. Collazo Syst. Analysis, Inc.*, 158 DPR 345, 356-357 (2003); *Andino v. Topeka, Inc.*, 142 DPR 933, 939-940 (1997). Según el criterio del profesor Cuevas Segarra, la moción que se presente al amparo de esta regla no puede utilizarse para introducir prueba que estuvo disponible en el juicio o traer nuevas teorías. J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, 2da Ed., San Juan, Publicaciones JTS, 2011, Tomo IV, pág. 1261. No se debe perder de vista que los propósitos de la regla son permitir: (1) que el tribunal quede satisfecho de que atendió cabalmente todas las controversias y (2) que las partes y los foros apelativos estén informados de todos los cimientos de la decisión del Tribunal de Primera Instancia. *Id.*, págs. 1261-1262. Véase, además, *Andino v. Topeka, Inc.*, *supra*, pág. 938. *Morales y otros v. The Sheraton Corp.*, *supra*, pág. 10.

III

Como tribunal apelativo, en primer lugar, estamos obligados a examinar si tenemos jurisdicción para atender el recurso presentado. Veamos.

Conforme surge del tracto procesal previamente reseñado, luego de que el foro primario dictara la *Sentencia Parcial* impugnada, DDP presentó oportunamente su *Moción Solicitando Reconsideración*

de Sentencia Parcial y en Solicitud de Modificaciones y Determinaciones de Hechos y Derecho Adicionales. En particular, DDP le solicitó al foro primario que hiciera las siguientes determinaciones:

1. Que según admitido por el Sr. Milton Colón en la vista evidenciaría de 4 de agosto de 2022, administrador del Condominio Plaza de Diego y testigo de la parte Demandada, quien dice haber hecho la notificación de la convocatoria de la Asamblea Anual de 2020 y otras notificaciones similares durante su incumbencia como Administrador, la parte Demandante no autorizó a que el Condominio le enviara citaciones por correo electrónico y de igual forma desconoce que exista tal autorización.
2. Que el Lcdo. Michel J. Godreau, quien emitió la convocatoria para la Asamblea Anual de 2020 el 24 de febrero de 2020, ocupaba el cargo de presidente de la Junta de Directores del Condominio Plaza de Diego, en exceso de cuatro (4) años.
3. Que el Lcdo. Michel J. Godreau ocupaba el cargo de presidente de la Junta de Directores del Condominio Plaza de Diego, en violación a la Ley 104-1958, según enmendada, (31 L.P.R.A. sec. 1291 et seq.), a la fecha de emitir la convocatoria para la Asamblea Anual de 2020, el 24 de febrero de 2020.
4. Que en la determinación número 4, el nombre completo es De Diego Property Holdings, LLC.
5. Que la determinación número 9, debe indicar que el Sr. Medina ha representado a una u otra de las entidades, De Diego Parking, LLC y De Diego Property Holdings, LLC, en asambleas del Condominio, según autorizado mediante resoluciones individuales válidas, pues el reglamento del Condominio no permite a que una persona represente a más de un titular en una misma asamblea.
6. Que en las determinaciones números 13 y 18, se debe aclarar que, De Diego Parking, LLC no es titular del área de cobro localizada en el piso P-3 del estacionamiento del Condominio, ya que esa área es una común limitada para el uso del dueño del negocio del estacionamiento público.
7. Que la determinación número 15 se debe enmendar para indicar que los señores Roberto Medina y Miguel Vera, han representado, mediante resoluciones emitidas individualmente a De Diego Parking, LLC y a De Diego Property Holdings, LLC, pero no son empleados, ni oficiales de estas.

8. Señaló que, lo anterior surge de los documentos presentados por las partes en este caso y de la evidencia testifical en la vista evidenciaria de 4 de agosto de 2022, por lo que se solicita la modificación de tales determinaciones de hecho incluidas en la Sentencia Parcial.

Posteriormente, el 24 de octubre de 2022, el foro *a quo* emitió *Resolución* en la cual declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración. Ahora bien, aun cuando reconocemos que conforme a la Regla 43.1 de Procedimiento Civil, *supra*, el Juzgador de los hechos puede resolver la solicitud de hechos adicionales que se presenta en conjunto con la solicitud de reconsideración mediante un mismo dictamen, en este caso en particular, el foro primario denegó únicamente la solicitud de reconsideración. Nótese que, el lenguaje utilizado por el foro primario va dirigido específicamente a resolver la solicitud de reconsideración. Empero, el foro apelado nada dispuso específicamente respecto a la petición de determinaciones de hechos adicionales de la parte apelante. Es meritorio destacar que, un examen de la moción de determinaciones de hechos adicionales presentada por DDP, revela que la misma cumplió las disposiciones de la Regla 43 de Procedimiento Civil en cuanto a su especificidad, suficiente para interrumpir el término para recurrir en apelación ante este foro revisor.

En vista de lo anterior, nos resulta forzoso concluir que ante el hecho de que el foro *a quo* aún no ha resuelto la aludida solicitud presentada por la parte apelante, los términos para recurrir ante este Tribunal de Apelaciones no han comenzado a transcurrir. Consecuentemente, carecemos de jurisdicción para entender en el recurso, por haber sido presentado prematuramente.

Recordemos que, al igual que la moción de reconsideración, una moción presentada oportunamente al amparo de esta regla [Regla 43.2 de Procedimiento Civil] interrumpirá automáticamente los términos para recurrir en alzada, siempre que se cumplan las

especificaciones que la propia norma establece. *Morales y otros v. The Sheraton Corp.*, supra, pág. 10. “Ese término “comenzará a transcurrir nuevamente tan pronto se notifique y archive en autos copia de la resolución declarando con lugar, o denegando la solicitud o dictando sentencia enmendada, según sea el caso.”¹⁹

Una vez el Tribunal de Primera Instancia reciba el correspondiente mandato de este recurso de apelación y disponga de la *Moción para Determinaciones y Conclusiones Adicionales y Reconsideración* en su totalidad, de seguir inconforme, entonces la parte demandante apelante podrá presentar un recurso ante esta segunda instancia judicial.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se desestima el recurso de apelación incoado por falta de jurisdicción, al ser el mismo prematuro.

Notifíquese.

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

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

¹⁹ Véase, Regla 43.2 de Procedimiento Civil, *supra*.