Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

CARLOS J. DÁVILA TORRES, ET ALS. APELANTE V. CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO MANSIONES DE GARDENS HILLS, ET ALS. APELADOS	TA2026AP00663	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de Bayamón Caso Núm. BY2026CV00655 Sobre: Incumplimiento de Contrato, Daños, Cobro de Dinero-ordinario

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Grana Martínez, el Juez Ronda Del Toro, el Juez Sánchez Báez y la Jueza Lotti Rodríguez

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de septiembre de 2026.

Comparecen ante este tribunal apelativo, Carlos J. Dávila Torrres, Vanessa Rodríguez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por Ambos, Nestor Pérez Román, Carmen J. Miranda Reverón, Elvin Rosa Miranda, Maritza Ojeda Tañon, Enrique S. Lamoutte Inclán, Carlos E. Lamoutte Inclán y André R. Lamoutte Inclán (en adelante ¨Apelantes o Coapelantes") mediante un Recurso de Apelación instado el 25 de junio de 2026. En su recurso, nos solicita que revoquemos la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante "TPI") el 26 de mayo de 2026.

Por los fundamentos que expondremos a continuación modificamos la Sentencia del TPI. Exponemos el trasfondo fáctico y procesal que acompaña la presente controversia.

I.

El 10 de febrero de 2026, los Apelantes presentaron una Demanda sobre Cobro de Dinero, Incumplimiento Contractual y Daños y Perjuicios en contra de la Junta de Directores del Condominio Mansiones de

Garden Hills compuesta por Rita A. Hernández, Presidenta, Dorcas Cruz, Tesorera, Vivian Simonet Barquin, Secretaria; Consejo de Titulares del Condominio Mansiones de Garden Hills; Gilberto Acevedo Ramos, Carmen I. Morales y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos; Teresa Rullan Marín; Enrique Pérez Vázquez; Carlos González Soler y Norman Maldonado Malfagreot.[1] En su escrito adujeron que la Junta de Directores a base del Art. 63 de la Ley de Condominios, *infra* tenían que aprobar un plan de distribución de fondos con las partidas específicas correspondientes, previo a haber aceptado la oferta de transacción correspondiente a los daños causados por el Huracán Maria, como también la notificación a los titulares.[2] En su alegato mencionan que ellos no fueron notificados. [3]

Como parte de su Demanda, los Apelantes también mencionan que luego de los pleitos radicados contra la aseguradora realizaron unas escrituras de compraventa "sin renunciar al derecho de recibir cualquier compensación relacionada a la reclamación al seguro de SSS".[4] Asimismo, señalan que "*algunas* [escrituras públicas] contienen cláusulas expresas que cualquier cantidad del seguro [del] Huracán María les correspondería a los *vendedores*, aquí Demandantes, y/o establecen un derecho sobre cualquier sobrante válido del Plan de Distribución por no haber disposición alguna que expresase lo contrario".[5] (Énfasis suplido).

El 15 de mayo de 2025, la Presidenta de la Junta de Directores, Sra. Rita A. Hernández, en la Asamblea Extraordinaria señaló que "[l]os titulares dueños de los apartamentos en septiembre de 2017 recibirán el

---

[1] Véase Entrada Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC) TPI. Núm. 1.
[2] *Íd.*
[3] *Íd.*
[4] *Íd.*, pág. 5.
[5] *Íd.*

pago del plan de distribución que le corresponda al apartamento, excepto que el nuevo dueño muestre acuerdo en contrario". [6]

Los emplazamientos fueron diligenciados a las personas correspondientes el 19 y 26 de febrero de 2026.[7]

El 16 de marzo de 2026, la coapelada Rullán Marín presentó una Moción de Desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *infra*.[8] En su escrito adujo que la Escritura mediante la cual adquirió el apartamento 6-J tenía una cláusula que establecía lo siguiente: "[e]n caso que se reciba compensación de seguro o reclamación judicial por daños ocurridos en eventos pasados, tales como los ocasionados por el huracán María, dicha compensación pertenecerá a los Vendedores [Lamoutte] en partes iguales". [9] Asimismo, expuso que la causa de acción dirigida contra ella no es justiciable, dado a que no ha recibido dinero alguno, como parte de una compensación de seguro por daños ocurridos por el Huracán María.[10] Por último, solicitó las costas y honorarios de abogados por temeridad. [11]

El 17 de marzo de 2026, el coapelado González Soler formuló una Moción de Desestimación en la que cuestiona la falta de legitimación activa por parte de los extitulares para impugnar acuerdos del Consejo de Titulares.[12] Además, plantea que tenía que haber acumulado en el pleito a todos los titulares que recibieron fondos como parte de la transacción de la aseguradora.[13] En lo que respecta a la Compraventa del apartamento 4-B del régimen de propiedad horizontal, expone que al no haber en la escritura pública una cláusula con una reserva para que

---

[6] *Íd.*
[7] Véase Ent. Sum. TPI. Núm. 15.
[8] Véase Ent. Sum. TPI. Núm. 16
[9] *Íd.*, pág., 2.
[10] *Íd.*
[11] *Íd.*
[12] Véase Ent. Sum. TPI. Núm. 16
[13] *Íd.*

los fondos, una vez sean pagados pasen al vendedor, le corresponda entonces el pago de la partida correspondiente al comprador.[14]

El 18 de marzo de 2026, el coapelado Consejo de Titulares del Condominio Mansiones de Garden Hills presentó su Contestación a Demanda. [15] En resumidas cuentas, negaron la mayoría de las alegaciones.[16] El Consejo de Titulares en el párrafo quince (15) de su alegación responsiva, resaltaron cuales fueron los titulares que en su Escrituras de Compraventa incluyeron la cláusula de reserva, en torno a los derechos de distribución de fondos, si alguno. Los titulares que incluyeron dicha cláusula son los siguientes: Maritza Ojeda Tañon, los tres (3) coapelantes Lamoutte Inclán, y los coapelantes Carlos J. Dávila Torres y Vanesa Rodríguez. Los Titulares que no incluyeron las cláusulas de reserva de distribución de fondos por el Huracán María son los siguientes, Néstor Pérez Román y los coapelantes Carmen J. Miranda Revero y Elvin Rosa Miranda. [17]

Además exponen, en el antes mencionado escrito, que el 8 de enero de 2026, el Consejo de Titulares les hizo las siguientes ofertas de pago: "a. $6,534.04 a los tres (3) comandantes Lamoutte Inclan, pago que fue rechazado por estos; b. $8,012.88 a la codemandante Maritza Ojeda Tañon, pago que fue rechazada por ésta; y c. $5,477.86 a los codemandantes Carlos J. Dávila Torres y Vanesa Rodríguez, pago que fue rechazado por estos". [18]

El 18 de marzo de 2026, el coapelante Consejo de Titulares presentó una Solicitud de Consignación por la cantidad de $20,024.78, el cual es la sumatoria de la cantidad ofrecida a los coapelantes del párrafo anterior. [19]

---

[14] *Íd.*
[15] Véase Ent. Sum. TPI. Núm. 24.
[16] *Íd.*
[17] *Íd.*
[18] *Íd.*, pág. 15.
[19] Véase Ent. Sum. TPI. Núm. 25.

En la fecha antes mencionada, el coapelante Consejo de Titulares presentó un escrito titulado Moción de Desestimación por falta de legitimación y, por ende, falta de jurisdicción.[20] En síntesis, señalaron que al ser extitulares no tienen legitimación activa para participar en asambleas que tuvieran como fin la discusión y aprobación del Plan de Distribución, debido a que, para participar en una asamblea del Consejo de Titulares se tiene que ser Titular. Además, mencionaron que al ser el Consejo de Titulares el asegurado, este ente es el único que puede presentar la reclamación bajo la póliza.

El 18 de marzo de 2026, la coapelada Rita Hernández presentó una Moción de Desestimación fundada en falta de jurisdicción sobre la persona e insuficiencia en el emplazamiento.[21] Esto, porque la parte Demandada es la Junta de Directores del Condominio, un ente que no tiene personalidad jurídica por lo que no tiene capacidad para demandar ni ser demandada. [22]

El 19 de marzo de 2026, el foro primario emitió una Sentencia Parcial en la cual declaró "Ha Lugar" la Moción de Desestimación presentada por la presidenta e integrante de la Junta de Directores del Condominio, la Sra. Rita A. Hernández. Asimismo, se desestimó la causa de acción en contra de las demás integrantes de la Junta de Directores, la Sra. Dorca Cruz y Vivian Simonet Barquin.[23]

El 8 de abril de 2026, el Apelante formuló su Oposición a mociones de Desestimacion.[24]

El 10 de abril de 2026, los coapelados Gilberto Acevedo Ramos, Carmen Iraida Morales Ramos y la Sociedad de Bienes Gananciales presentaron una Moción de Desestimacion, en la cual, al igual que en otras mociones, plantearon que en la escritura pública había una

---

[20] Véase Ent. Sum. TPI. Núm. 26.
[21] Véase Ent. Sum. TPI. Núm. 32.
[22] *Íd.*
[23] Véase Ent. Sum. TPI. Núm. 39.
[24] Véase Ent. Sum. TPI. Núm. 49.

cláusula que establecía que se ¨vende, cede y traspasa la propiedad [a] favor de la Parte Compradora, incluyendo todos sus usos, derechos, accesiones, sin reserva ni limitación de clase alguna¨. Asimismo, señalaron que los Apelantes no tenían legitimación activa. [25]

El 17 de abril de 2026, los Apelantes presentaron un último escrito titulado Oposición a Moción de Desestimacion (…) en la cual exponen que, si tienen legitimación activa a base del caso *JJJ Adventure v. Consejo de Titulares del Condominio Adaligia*, 2025 TSPR 123. Además, señalan que ¨[n]o puede presumirse, por frases generales como ¨con todos sus derechos¨ o ¨sin reserva alguna¨ la cesión automática de una reclamación post – siniestro, pues una cosa es vender el apartamento y otra distinta es ceder el derecho a cobrar por un daño ocurrido antes de la venta¨.[26]

El 26 de mayo de 2026, el foro primario emitió una Sentencia en la cual determinó que los Apelantes no tienen legitimación activa para impugnar las acciones del Consejo de Titulares y desestimó la demanda con perjuicio, dado a que no se justifica la concesión de un remedio. Por último, le impuso temeridad a los Apelantes por la cantidad de $500.00 a cada coapelado, es decir, 1. El Consejo de Titulares, 2. Gilberto Acevedo Ramos, Carmen I. Morales y la SBG compuesta por ambos, 3. Teresa Rullán Marín, 4. Carlos González Soler y 5. Norman Maldonado Malfagreot.

Inconforme con esta determinación, el 25 de junio de 2026, los Apelantes presentaron un Escrito de Apelación ante esta curia exponiendo los siguientes señalamientos de errores:

> I. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DESESTIMAR CON PERJUICIO LA DEMANDA AL AMPARO DE LA REGLA 10.2 DE PROCEDIMIENTO CIVIL, A PESAR DE QUE RESOLVIÓ CONTROVERSIAS SUSTANTIVAS DE HECHO Y DE DERECHO SIN CONVERTIR FORMALMENTE LAS MOCIONES EN SOLICITUDES DE SENTENCIA

[25] Véase Ent. Sum. TPI. Núm. 52.
[26] Véase Ent. Sum. TPI. Núm. 55.

SUMARIA O CONCEDER A LOS APELANTES LAS GARANTÍAS PROCESALES RECONOCIDAS POR NUESTROS TRIBUNALES.

II. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL RESOLVER QUE LOS APELANTES CARECIAN DE LEGITIMACIÓN ACTIVA POR HABER VENDIDO SUS APARTAMENTOS, CONFUNDIENDO EL DERECHO DE LOS TITULARES ACTUALES A PARTICIPAR E IMPUGNAR LOS ACUERDOS DEL CONSEJO CON EL DERECHO DE LOS EXTITULARES A RECLAMAR JUDICIALMENTE ACREENCIAS PATRIMONIALES NACIDAS MIENTRAS OSTENTABAN LA TITULARIDAD.

III. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONCLUIR QUE LA VENTA DE LOS APARTAMENTOS SIN RESERVA EXPRESA TRANSMITIÓ AUTOMÁTICAMENTE LAS ACREENCIAS INDEMNIZATORIAS SURGIDAS DEL HURACÁN MARÍIA, SIN DISTINGUIR ENTRE LA TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE Y LA CESIÓN DE UN CRÉDITO POST SINIESTRO.

IV. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DESESTIMAR LA TOTALIDAD DE LAS RECLAMACIONES SIN ADJUDICAR SI EL CONSEJO DE TITULARES INCUMPLIÓ EL PROCEDIMIENTO MANDATARIO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 63 DE LA LEY DE CONDOMINIOS AL ACEPTAR LA OFERTA TRANSACCIONAL ANTES DE PREPARAR Y CIRCULAR EL PLAN DE DISTRIBUCIÓN; SIN DETERMINAR SI EL PLAN ALTERNO INDEBIDAMENTE LAS PARTIDAS CORRESPONDIENTES A DAÑOS PRIVATIVOS Y COMUNES; Y SIN ATENDER EN SUS MÉRITOS LAS CAUSAS DE ACCIÓN INDEPENDIENTES RECLAMADAS EN LA DEMANDA.

v. ERRÓ Y ABUSÓ DE SU DISCRECIÓN EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE LOS APELANTES ACTUARON CON TEMERIDAD Y FRIVOLIDAD Y AL IMPONERLES SOLIDARIAMENTE HONORARIOS DE ABOGADO, SIN IDENTIFICAR CONDUCTA PROCESAL OBSTINADA, CONTUMAZ O FRÍVOLA, Y A PESAR DE QUE EL PLEITO PLANTEABA CONTROVERSIAS JURÍDICAS GENUINAS, NOVEDOSAS Y RAZONABLEMENTE DEBATIBLES.

II.

A. Dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expuesto que en el ámbito procesal civil se ¨permite que una persona contra quien se haya

presentado una reclamación judicial solicite la desestimación de ésta, cuando de las alegaciones de la demanda surja que alguna defensa afirmativa derrotará la pretensión del demandante¨. *Eagle Security v. Efrón Dorado et al.*, 211 DPR 70, 84 (2023). Según la Regla 10.2 (5) de las Reglas de Procedimiento Civil, la parte demandada puede realizar una moción de desestimación planteando la defensa de que la demanda deja de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio. 32 LPRA Ap. V. Bajo este inciso, la desestimación de la acción se dirige a los méritos de la controversia y no a las vertientes procesales del litigio. *BPPR v. Cable Media,* 215 DPR 283, 295 (2025) citando a *Montañéz v. Hosp. Metropolitano*, 157 DPR 96, 104 (2002).

El foro supremo local ha señalado que ¨al considerar una moción de desestimación, los tribunales están obligados a tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la manera más favorable a la parte demandante¨. *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. First Bank*, 193 DPR 38, 50 (2015). Asimismo, el tribunal tiene que hacer todas las inferencias que le resulten favorables a la parte demandante. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 6.ª ed. rev. San Juan, Ed. Lexis Nexis, 2017, pág. 307.

Según Hernández Colón, citando un caso del Tribunal Supremo Federal, *Ashcroft v. Iqbal*, 556 US 662 (2009) señala que:

> Luego de brindarle veracidad a los hechos bien alegados, debe determinar si a base de éstos la demanda establece una reclamación plausible que justifique que el demandante tiene derecho a un remedio, guiado en su análisis por la experiencia y el sentido común. De determinar que no cumple con el estándar de plausibilidad,[27] el tribunal debe desestimar la demanda y no permitir que una demanda insuficiente proceda bajo el pretexto de que con el descubrimiento de prueba pueden probarse las alegaciones conclusorias. *Íd.*

---

[27] El estándar de plausibilidad se ha definido como ¨aquel que requiere hechos suficientes que logren una expectativa razonable de que en el descubrimiento de prueba se revelará la evidencia que lo demuestre¨. ¨Bajo este estándar no basta exponer meras aseveraciones conclusorias o la simple enunciación de los elementos de la causa de acción¨. Hernández Colón, *op cit.*,280.

Por último, la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra* establece que:

> sí en una moción en que se formula la defensa número 5 se exponen materias no contenida en la alegación impugnada, y estas no son excluidas por el tribunal, la moción deberá ser considerada como una solicitud de sentencia sumaria y estará sujeta a todos los trámites ulteriores provistos en la Regla 36 hasta su resolución final, y todas las partes deberán tener una oportunidad razonable de presentar toda materia pertinente a tal moción bajo dicha regla.

Ahora bien, a nivel del octavo circuito se ha interpretado la Regla 12 (b)(6) análoga a nuestra 10.2(5), en torno a materias no contenidas en la alegación impugnada, en la cual se dispone lo siguiente:

> *While courts primarily consider the allegations in the complaint in determining whether to grant a Rule 12(b)(6) motion, courts additionally consider 'matters incorporated by reference or integral to the claim, items subject to judicial notice, matter of public record, orders, items appearing in the record of the case, and exhibits attached to the complaint whose authenticity is unquestioned; without converting the motion into one for summary judgment. Dimiter Properties, L.P v. FDIC*, 708 F. 3d 1011,1021 (8vo Cir. 2013).

B. Legitimación activa

La doctrina de justiciabilidad exige la existencia de un caso o controversia para que un tribunal pueda intervenir a ejercer su poder. *Ramos, Méndez v. García García*, 203 DPR 379, 394 (2019). Una controversia no se considerará justiciable si una de partes no tiene legitimación activa. *Id.* Por consiguiente, el foro adjudicativo debe autolimitarse a emitir un fallo. *Id.*

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". *Bhatia Gautier v. Gobernador*, 199 DPR 59, 69 (2017).

El promovente de la causa de acción que tiene legitimación activa tiene que cumplir con los siguientes requisitos: "(1) ha sufrido un daño claro y palpable; (2) el daño es real, inmediato y preciso, no abstracto o hipotético; (3) existe una conexión entre el daño sufrido y la causa de

acción ejercitada, y (4) la causa de acción surge al palio de la Constitución o de una ley". *Hernández, Santa v. Srio. de Hacienda*, 208 DPR 727, 740 (2022); *Bhatia Gautier v. Gobernador*, *supra*, pág. 70.

C. Teoría General de los Contratos

De acuerdo con el Art. 1063 del Código Civil vigente las fuentes de las obligaciones son las siguientes: la ley, los contratos, los cuasicontratos, los actos ilícitos, los actos u omisiones en que interviene culpa o negligencia; y cualquier otro acto idóneo para producirlas, de conformidad con el ordenamiento jurídico. 31 LPRA sec. 8984.

El Art. 1230 del Código Civil de 2020 define un contrato como "un negocio jurídico bilateral por el cual dos o más partes expresan su consentimiento en la forma prevista por la ley, para crear regular, modificar o extinguir obligaciones". 31 LPRA sec. 9751. Es opcional contratar o no hacerlo, y hacerlo o no con determinada persona. Los otorgantes del negocio jurídico pueden establecer cualquier cláusula siempre que esta no sea contraría a la ley, la moral o al orden público. 31 LPRA sec. 9753.

El Art. 1233 del Código vigente recoge la máxima legal del *pacta sunt servanda* (lo pactado obliga). Por consiguiente, lo acordado en los contratos tiene fuerza de ley entre las partes. 31 LPRA sec. 9754.

Uno de los principios de hermenéutica en materia de los actos jurídicos es que la manifestación de la voluntad tiene que estar consignada expresamente. Como regla general el Código Civil no le reconoce al silencio o la inacción una manifestación de la voluntad. 31 LPRA sec. 6115.

Por otro lado, otro mecanismo para poder interpretar los negocios jurídicos es auscultar cual fue la intención de las partes. Uno de los principios de hermenéutica en materia de interpretación del negocio

jurídico lo encontramos en el Art. 354 del Código Civil. Dicho artículo establece lo siguiente:

> En la interpretación del negocio jurídico son de aplicación las siguientes reglas:
> (a) Se presume que el negocio jurídico se otorga de buena fe; y
> (b) Si el negocio jurídico es unilateral, se atenderá al sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad de su autor. En tal caso, se observará lo que parezca más conforme a la intención que tuvo al otorgarlo.
>
> Si los términos de un negocio jurídico bilateral son claros y no dejan duda sobre la intención de las partes, se estará al sentido literal de sus palabras.
>
> Si las palabras parecen contrarias a la intención evidente de las partes, prevalecerá la intención sobre lo expresado. 31 LPRA sec. 6342.

D. Ley de Condominios de Puerto Rico

La Ley de Condominios de Puerto Rico formula una "política pública de establecer un régimen jurídico que facilite la vida en convivencia en los condominios y propicie la disponibilidad de viviendas en un área restringida de terreno". *JJJ Adventure v. Consejo de Titulares y otros*, 2025 TSPR 123, 216 DPR __.

Según el Art. 2 de la Ley Núm. 129 – 2020, el propósito de la Ley de Condominios de Puerto Rico es viabilizar la titularidad individual sobre un apartamento que forma parte de un edificio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

La Ley Núm. 129 - 2020 en su Art. 3 inciso (z) define a un titular o un condómino como "[t]odo aquel propietario que tenga derecho a su apartamento y a una participación con los demás titulares en los elementos comunes de un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal". 31 LPRA sec. 1921b (z).

Por otro lado, el inciso (h) del antes mencionado artículo define al Consejo de Titulares como un órgano directivo y deliberativo con personalidad jurídica que está compuesto por todos los titulares. Además, el Art. 48 de la Ley Núm. 129 – 2020 señala que el Consejo de Titulares es la autoridad suprema sobre la gestión administrativa del

edificio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Las resoluciones y acuerdos adoptados por la asambleas apropiadamente convocadas y constituidas, será cumplimiento compulsorio para todos los titulares. 31 LPRA sec. 1922t.

El Art. 65 de la Ley Núm. 129 – 2020 establece que un *titular* puede impugnar las acciones u omisiones de la Junta de Directores, Administrador Interino y acuerdos del Consejo. En específico una cita textual de dicho artículo dispone lo siguiente:

> Las acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino del Agente Administrador, así como los acuerdos del Consejo de Titulares podrán ser impugnados por los titulares en los siguientes supuestos:
>
> a) Cuando sean contrarios a esta Ley, la escritura matriz y reglamento del condominio;
>
> b) Cuando resulten gravemente perjudiciales a los intereses de la comunidad o a un titular;
>
> c) Cuando resulten gravemente perjudiciales para algún titular que no tenga obligación jurídica para soportarlo y no haya sido previsible al momento de la compra.
>
> (…) En el caso de titulares sean dueños de apartamentos en condominios con al menos un apartamento de uso residencial, la jurisdicción será primaria y exclusiva del Departamento de Asuntos del Consumidor, así como cualquier reclamación presentada en contra del agente administrador.
>
> Para todo tipo de impugnación se tendrá treinta (30) días contados a partir de la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación.
>
> . . . . . .
>
> El titular que quiera impugnar una acción u omisión de la Junta de Directores, del Administrador interino, del Agente administrador o un acuerdo del Consejo de Titulares tendrá que demostrar que no tienen ningún tipo de deuda con el Consejo de Titulares y que entregó copia del documento mediante el cual adquirió su apartamento a la Junta de Directores. Será excepción al requisito de no deuda, cuando la impugnación sea para cuestionar la deuda que alegadamente tiene. En el caso de la impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares tendrá que acreditar que estuvo presente o representado en la asamblea en que se tomó el acuerdo que impugna y que votó en contra de este.

> Si estuvo ausente, a pesar de que fue debidamente notificado, deberá probar que su ausencia estuvo justificada.
>
> El foro con jurisdicción en el que se diluciden las querellas o acciones de impugnación le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de costas y honorarios de abogados.
>
> El titular que prevalezca en cualquier reclamación de su querella no tendrá que contribuir a los honorarios o gastos legales en que incurra la Junta o el Consejo de Titulares ni a la multa que, en su caso pudiera imponérsele a la parte querellada. 31 LPRA sec. 1923j.[28]

En lo que respecta a la aplicación de indemnización de seguros de reconstrucción el Art. 63 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, supra, dispone lo siguiente:

> En el caso de siniestros, la indemnización del seguro del inmueble se destinará, salvo lo establecido en el Artículo 62, Inciso 2, de la Ley 210- 2015, según enmendada, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", a la reconstrucción del mismo.
>
> En caso de siniestro, el Consejo de Titulares mediante acuerdo de la mayoría, podrá determinar contratar una firma de profesionales para el avalúo de los daños y/o pérdidas sufridas, tanto de las áreas comunes como dentro de los apartamentos. De la misma manera pueden acordar la manera para sufragar dichos gastos.
>
> Luego de recibir del asegurador una oferta de indemnización sea total o parcial, la Junta de Directores preparará un plan de distribución de los fondos, para la reconstrucción, detallando las cantidades específicas que habrán de destinarse a la reconstrucción de las áreas comunes y los apartamentos, conforme a las tasaciones realizadas, cotizaciones obtenidas y los deducibles aplicables y a las restantes áreas comunes del inmueble. El informe se circulará a los titulares con no menos de quince (15) días de antelación a la celebración de la asamblea extraordinaria donde se consideren las ofertas presentadas y el referido informe. El Consejo de Titulares decidirá finalmente, por voto mayoritario, todo lo relacionado a la indemnización, incluidas la aceptación de las sumas ofrecidas por las compañías aseguradoras y las prioridades de las obras a realizarse.
>
> Una vez se determinen las obras de reconstrucción a realizarse, conforme se dispone en el párrafo anterior, el resto de las obras necesarias para la reconstrucción de las áreas comunes serán costeadas por el Consejo de Titulares.

---

[28] Reconocemos que dicho artículo fue enmendado el 31 de julio de 2026, mediante la Ley 157. No obstante, para efectos de la discusión citamos el artículo 65 vigente a la fecha de los hechos.

> Dichas obras, así como la procedencia de los fondos, serán aprobadas por voto mayoritario del Consejo de Titulares.
>
> Si el Consejo de Titulares decidiera recibir la suma total de la indemnización para distribuirla luego entre los titulares, los dineros se depositarán en una cuenta especial, de la cual solo podrán efectuarse retiros previa certificación del Tesoro y del Secretario en la que se acredite el acuerdo del Consejo de Titulares en el que se autoriza el retiro de fondos y que el mismo no ha sido impugnado en ningún foro judicial o administrativo. 31 LPRA sec. 1923h.
> . . . . . .

E. Temeridad

La Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil expone que: ¨[e]n caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al o a la responsable, el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda corresponda a tal conducta¨. 32 LPRA Ap. V.

Según Hernández Colón, la imposición de honorarios de abogados constituye una penalidad económica dirigida a la parte que ha litigado de manera temeraria o frívola durante el proceso. Hernández Colón, *op cit.*, pág. 436. Asimismo, el Tribunal Supremo ha expuesto que la temeridad se refiere a ¨cuando un litigante perdidoso por su terquedad, testarudez, obstinación, contumacia, empecinamiento, impertinencia e *insistencia en una actitud desprovista de fundamentos obliga a la otra parte a asumir innecesariamente las molestias, los gastos e inconvenientes de un pleito*¨. *Asoc. Salud Primaria y otros v. ELA*, 2025 TSPR 75, 216 DPR __ (2025). (Énfasis nuestro).

La decisión de si una parte es o no es temeraria descansa ¨en la *sana discreción* del tribunal¨. *Santiago v. Sup. Grande*, 166 DPR 796, 821 (2006). Por consiguiente, los foros apelativos intercederán solamente, cuando haya un claro abuso de discreción por parte del foro primario. *Íd.*

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, reiteradamente, ha establecido que no existe temeridad cuando se presenta una causa de

acción en el Tribunal de Primera Instancia y este es uno de carácter novel. *Santiago v. Sup. Grande*, supra; *Oliveras, Inc. v. Universal Ins. Co*, 141 DPR 900, 936 (1996); *Cabanillas v. Gelpi,* 65 DPR 945, 949 (1946). No obstante, también nuestro máximo foro local ha señalado el que no haya jurisprudencia sobre la controversia y que, por ello, se trate de una cuestión novedosa ante los tribunales no significa por sí solo, que la aparte haya actuado sin temeridad. *Muñíz v. Vda. de Suárez*, 52 DPR 563 (1938).

En *Corpak, Art Printing v. Ramallo Brother*s, 125 DPR 724, 738 (1990), el Tribunal Supremo enumeró una serie de criterios o factores que el juzgador de hechos deberá sopesar al imponer una cuantía de honorarios de abogado por temeridad. Estos son: (1) índole del litigio (2) planteamiento de derecho involucrado; (3) el monto objeto del litigio (4) esfuerzos y actuaciones profesionales requeridas (5) destreza y notoriedad de los abogados involucrados. Además, puntualizó que, deberá mantenerse presente que el grado o intensidad de la conducta temeraria o frívola es el criterio o factor determinante y crítico que tienen que tomar en consideración dichos tribunales al determinar la cuantía de los honorarios de abogado a imponerse a la parte perdidosa que ha actuado con temeridad o frivolidad."

III.

El Apelante en su Recurso de Apelación establece cinco (5) señalamientos de errores cometidos por el foro primario. Los señalamientos de errores uno (1), dos (2) y cuatro (4) giran en torno a la figura de legitimación activa. Por estar estrechamente relacionados los errores se analizarán conjuntamente. Los errores no fueron cometidos.

El coapelado, Consejo de Titulares, señala en su Oposición a Apelación que, “[l]a Demanda contra el Consejo de Titulares fue

desestimada al amparo del inciso (1) de la Regla 10.2, por carecer los demandantes–apelantes de legitimación activa, y por ende, por falta de jurisdicción del Tribunal General de Justicia".

Una mirada a la parte dispositiva de la Sentencia emitida por el foro primario nos lleva a razonar similar que el Consejo. Aun cuando el foro primario indica que igualmente la reclamación no pasa el crisol de la concesión de un remedio, su análisis principalmente consiste en que los coapelados Pérez Román y Miranda Reverón no tienen legitimación activa, debido a que no eran titulares al momento en que se dio la aprobación de plan de distribución. El mismo análisis hace con los coapelados Dávila–Rodríguez, los hermanos Lamoutte Inclan y Ojeda Tañon.

Es importante dejar meridanamente claro que una persona que no es titular según definido en la Ley de Condominios de Puerto Rico, *supra,* no puede impugnar las determinaciones que realice el Consejo de Titulares. La Ley de Condominios en su Art. 65 no permite llegar a otra conclusión. Asimismo, no existe precedente jurisprudencial que cree una excepción a lo dispuesto en el estatuto. El alcance que le quieren dar los Apelantes al caso de *JJJ Adventure, LLC v. Consejo de Titulares del Condominio Adaligia*, supra, no es el correcto. Este caso se limita a interpretar un elemento jurisdiccional a base del Art. 65 de la Ley de Condominios, *supra.*

El Apelante en su Recurso de Apelación también señala que tiene legitimación activa y cumple con los requisitos que establece la doctrina al tener derechos de extitulares a reclamar acreencias patrimoniales que surgieron cuando eran extitulares. El único ente, según la Ley de Condominios, *supra,* en su Art. 63, que podía reclamar sobre la póliza o alguna porción de ella es el Consejo de Titulares. El cual, una vez reciba la indemnización, decidirá como se distribuirán los fondos y para que se utilizarán.

Por último, en torno a que se incumplió con el procedimiento mandatorio según establecido en el Art. 63, supra, al aceptar la oferta de transacción, el Consejo nos pone en posición de que:

> Los Apelantes Carlos Dávila Torres, Vanessa Rodríguez y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos; Enrique S. Lamoutte Inclán, Carlos E. Lamoutte Inclán y André R. Lamoutte Inclán; y Carmen J. Miranda Reverón y Elvin Rosa Miranda están legalmente impedidos por sus propios actos, de cuestionar que el Consejo de Titulares haya aprobado y aceptado la oferta de transacción de Triple S Propiedad sin antes tener una propuesta de plan de distribución.

El restante coapelante, al ser un extitular, no tiene legitimación activa para impugnar el plan de distribución.

El tercer señalamiento de error gira en torno a que erró el foro primario al determinar que los apartamentos vendidos sin reservas transmitían automáticamente las acreencias indemnizatorias del Huracán María, sin distinguir entre la transmisión del inmueble y la cesión de un crédito post-siniestro. No se cometió.

Las partes de un contrato mediante su consentimiento pueden crear, modificar o extinguir obligaciones. En los negocios jurídicos se puede establecer cualquier cláusula que no sea contraria a la ley, la moral o al orden público.

Algunos de los coapelantes redactaron cláusulas de reserva en sus escrituras públicas, en torno a que una vez se pagaran los fondos indemnizatorios del Huracán María, pasarían los fondos a la parte vendedora. Ahora bien, ante la falta de esa cláusula que surge por la voluntad de las partes, no podemos asumir que se transmita esa acreencia. El código civil establece que el silencio no es una manifestación de voluntad. Nada les imposibilitaba a las partes poder pactar entre ellos mismos que una vez se desembolsaran los fondos por la aseguradora, fueran adjudicados a la parte vendedora al igual que hicieron algunos de los coapelantes, y por lo cual recibirán el dinero consignado en el Tribunal.

El último señalamiento de error gira en torno a que el foro primario abusó de su discreción en imponerle temeridad. Es aquí donde concluimos que el foro primario erró parcialmente. Si bien algunos de los Apelantes instaron un pleito con una teoría del caso en materia contractual que no puede ser considerada como otra cosa que obstinada y con una actitud desprovista de fundamentos. Para aquellos que reclamaron su derecho conforme al pacto formalizado mediante las escrituras de compraventa, en donde acordaron vender su propiedad sin renunciar al derecho de recibir cualquier compensación relacionada a la reclamación al seguro de SSS, o sea, aquellos que pactaron cláusulas expresas que cualquier cantidad del seguro [del] Huracán María les correspondería, no podemos avalar la imposición de honorarios por temeridad. Su reclamo, aunque no en su totalidad, en efecto, fue validado razón por la cual concluimos que no fueron temerarios. Nos referimos específicamente a los codemandantes, Carlos J. Dávila Torres, Vanessa Rodríguez, y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, Maritza Ojeda Tañón y los hermanos Enrique S., Carlos E. y André R., de apellidos Lamoutte Inclán. En cuanto a los siguientes codemandantes, Néstor Pérez Román, Carmen J. Miranda Reverón y Elvin Rosa Miranda, al no haber abuso de discreción por parte del foro primario, le brindamos deferencia en torno a su determinación de temeridad.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, modificamos la sentencia recurrida para disponer que la temeridad dispuesta por el foro primario solo procederé contra los codemandantes, Néstor Pérez Román, Carmen J. Miranda Reverón y Elvin Rosa Miranda. En todo los demás, confirmamos la Sentencia emitida por el foro primario.

Notifíquese.

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

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