Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

Administración de Terrenos de P.R. Apelante vs. Junta de Titulares del Condominio de Diego 316; Rafael Castro Montes de OCA; Roberto Becerril Cruhigge; John Doe; Jane Doe; Corporación A; Aseguradora B Apelados	TA2026AP00775	**APELACIÓN** procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Civil Núm.: SJ2025CV10521 Sobre: Sentencia Declaratoria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Sánchez Báez y la Jueza Trigo Ferraiuoli.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de septiembre de 2026.

Comparece ante nos, la Administración de Terrenos de Puerto Rico (Administración de Terrenos o parte apelante) mediante *Apelación* y solicita que revisemos la *Sentencia* emitida el 4 de junio de 2026, notificada al día siguiente, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala Superior de San Juan. Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró *ha lugar* la *Segunda Moción de Desestimación* instada por el Consejo de Titulares del Condominio de Diego 316 (Consejo e Titulares o parte apelada).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se *revoca* la Sentencia apelada.

I.

El caso de autos se originó el 17 de noviembre de 2025, cuando la Administración de Terrenos incoó una *Demanda* sobre

sentencia declaratoria contra la Junta de Titulares del Condominio de Diego 316, el Sr. Rafael Castro Montes de Oca y el Sr. Roberto Becerril Cruhigger, Presidente y Secretario de la Junta de Titulares, respectivamente.

Posteriormente, el 15 de diciembre de 2025, la Administración de Terrenos presentó una *Demanda Enmendada*, con el propósito principal de incluir como parte demandada al Consejo de Titulares. En esencia, impugnó los acuerdos adoptados por el Consejo de Titulares, por entender que estos fueron aprobados en contravención de la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como la *Ley de Condominios de Puerto Rico*, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.* (Ley de Condominios) y del Reglamento del Condominio.

En ese sentido, adujo que la aprobación del presupuesto operacional anual carecía de eficacia jurídica, toda vez que dicha determinación no contó con el voto afirmativo de la Administración de Terrenos, entidad que ostentaba el 73.5% de los votos, conforme al Reglamento del Condominio. Sostuvo que, sin su voto afirmativo, cualquier determinación de naturaleza económica era nula *ab initio*, por no haberse cumplido con el requisito de *quórum* establecido en la Sección 2.8 del Reglamento del Condominio. A su vez, arguyó que estaba impedida de pagar las cantidades reclamadas, pues dicha obligación no se perfeccionó de conformidad con el Reglamento del Condominio, ni se habían cumplido los requisitos aplicables a la contratación y al desembolso de fondos públicos. Por tal razón, solicitó al foro primario que declarara nula, ineficaz y sin efecto jurídico alguno la aprobación del presupuesto operacional anual del Condominio de Diego 316.

Así las cosas, el 16 de enero de 2026, el Consejo de Titulares presentó una *Segunda Solicitud de Desestimación*, al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *infra*, por dejar de exponer una

reclamación que justificara la concesión de un remedio. Planteó que, la Administración de Terrenos había omitido hacer alusión alguna en su escrito a la Asamblea Extraordinaria celebrada el 8 de abril de 2025, en la cual se aprobó el presupuesto anual del Condominio, por unanimidad de los titulares presentes. Señaló además, que, la demanda debía ser desestimada de plano, toda vez que fue presentada el 17 de noviembre de 2025, es decir, fuera del término de treinta (30) días dispuesto por la Ley de Condominios, *supra*, para impugnar los acuerdos del Consejo de Titulares. Asimismo, arguyó que el término de dos (2) años contemplado en el Artículo 65 de la Ley de Condominios, *supra*, no era aplicable al caso, pues los acuerdos alcanzados no infringieron la Ley de Condominios, la Escritura Matriz ni el Reglamento del Condominio. Finalmente, sostuvo que la Administración de Terrenos se ausentó injustificadamente de la asamblea antes mencionada, por lo que tampoco tenía legitimación para impugnar los acuerdos alcanzados. Por tal razón, el Consejo de Titulares solicitó la desestimación de la causa de acción instada en su contra, así como la imposición de costas y honorarios de abogado por temeridad.

En respuesta, el 5 de febrero de 2026, la Administración de Terrenos presentó su correspondiente oposición. Adujo que, la solicitud de desestimación no satisfacía el estándar establecido en la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, pues no demostraba de forma clara que la parte demandante careciera de derecho a remedio alguno. Indicó que, por el contrario, en la demanda enmendada se formularon alegaciones procedentes y fundamentadas en las disposiciones de la Ley de Condominios, así como controversias sustantivas que requerían ser adjudicadas en sus méritos. Sostuvo, además que, el término prescriptivo de treinta (30) días aplicaba únicamente a la impugnación de acuerdos válidamente adoptados por el Consejo de Titulares, mientras que el término de dos (2) años

resultaba aplicable cuando la acción de impugnación se fundamentaba en violaciones a la ley, a la Escritura Matriz o al Reglamento del Condominio, como, según alegó, ocurría en el caso de autos. Asimismo, manifestó que la Sección 2.8 del Reglamento del Condominio establecía el *quórum* como requisito para la adopción de decisiones válidas y vinculantes. Añadió que, sin su participación en las reuniones de titulares, no podía alcanzarse el *quórum* mínimo exigido, por lo que cualquier acuerdo adoptado en contravención a dicho requisito era inválido y nulo de su faz.

El 19 de febrero de 2026, el Consejo de Titulares presentó una *Réplica a Oposición a Segunda Solicitud de Desestimación*, en la cual reiteró los planteamientos esbozados en sus escritos anteriores. Planteó que, la Administración de Terrenos carecía de legitimación para impugnar las determinaciones alcanzadas en las asambleas celebradas el 9 y 16 de diciembre de 2025, así como en la Asamblea Extraordinaria del 8 de abril de 2026, pues había renunciado voluntariamente a participar en estas. Así, sostuvo que acoger el planteamiento de la Administración de Terrenos, equivaldría a permitir que dicha entidad pudiera impedir la adopción de decisiones relevantes para el régimen mediante la mera decisión de no estar presente en una asamblea. A su vez, citando el Artículo 65 de la Ley de Condominios, *supra*, recalcó que, en aquellos casos en que la aprobación de acuerdos requiriera el voto de la mayoría, el cómputo debía realizarse tomando como cien por ciento (100%) el número de titulares presentes en la asamblea.

Posteriormente, el 11 de marzo de 2026, la Administración de Terrenos presentó una *Dúplica a Réplica a Oposición a Segunda Solicitud de Desestimación*. En esta sostuvo que, ninguno de los planteamientos formulados por el Consejo de Titulares justificaba la desestimación de la reclamación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil. Puntualizó que, tomando como ciertos los

hechos bien alegados en la demanda enmendada y resolviendo toda duda a favor de la parte demandante, resultaba claro que la controversia planteada involucraba asuntos sustantivos que debían ser adjudicados en sus méritos. A su vez, reiteró que ostentaba el 73.5% de participación en los elementos comunes del inmueble, por lo que su ausencia hacía jurídicamente imposible alcanzar el *quórum* mínimo requerido para la celebración válida de la referida reunión, conforme a las disposiciones del Reglamento del Condominio. En consecuencia, sostuvo que cualquier acuerdo adoptado en ausencia del *quórum* requerido resultaba nulo *ab initio*.

Evaluadas las posturas de ambas partes, el 4 de junio de 2026, el foro *a quo* emitió la *Sentencia* objeto de revisión. Mediante el referido dictamen, declaró *ha lugar* la *Segunda Solicitud de Desestimación* instada por el Consejo de Titulares. El foro primario razonó que, la Asamblea Extraordinaria celebrada el 8 de abril de 2025 se llevó a cabo de conformidad con las disposiciones de la Ley de Condominios, *supra*. Sin embargo, concluyó que, al amparo de la ley vigente, el *quórum* no constituía un requisito necesario para la válida constitución de la asamblea. Entendió el TPI que, lo decisivo era el número de titulares presentes al momento de realizar la votación y no el porcentaje de participación que cada titular representaba en los elementos comunes del condominio. Así, determinó que la Administración de Terrenos disponía de un término de treinta (30) días para impugnar los acuerdos válidamente adoptados en la referida asamblea, término que vencía el 12 de mayo de 2025. En consecuencia, concluyó que, la acción de impugnación interpuesta por la Administración de Terrenos el 17 de noviembre de 2025 estaba prescrita. Por tanto, el foro primario concluyó que, tomando como ciertos todos los hechos bien alegados en la *Demanda Enmendada* y conforme al ordenamiento jurídico vigente,

la parte demandante no tenía derecho a la concesión de remedio alguno.

En desacuerdo, el 18 de junio de 2026, la Administración de Terrenos presentó una *Moción de Reconsideración*. Empero, mediante *Resolución* emitida el 19 de junio de 2026, el petitorio de reconsideración fue declarado *no ha lugar* por el foro primario.

Inconforme aun, el 21 de julio de 2026, la parte apelante acudió ante este foro revisor mediante un recurso de *Apelación*. En este alega que el foro primario cometió los siguientes errores:

> Erró el TPI al desestimar la Demanda incoada sin que se cumpliese con el estricto estándar de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil.
>
> Erró el TPI al obviar y relegar las alegaciones hechas por la Administración sobre el uso inadecuado de fondos públicos y disposiciones que rigen la contratación gubernamental y el desembolso de fondos públicos.
>
> Erró el TPI al concluir que la Sección 2.8 del Reglamento del Condominio es nula por ser contraria a la Ley 129-2020, según enmendada.
>
> Erró el TPI al interpretar la ley de forma que priva de efecto y desarticula las disposiciones incluidas en los Artículos 14, 16, 52 y 65 de la Ley 129-2020, según enmendada.

El 28 de agosto de 2026, la parte apelada compareció ante este foro intermedio mediante *Alegato en Oposición a Apelación*.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, estamos en posición de resolver.

II.

A.

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, contiene uno de los vehículos procesales disponibles para que una parte solicite la desestimación de una demanda. Entre las defensas a formularse, se encuentran la falta de jurisdicción sobre la materia y el dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio. *Eagle Security v. Efrón Dorado et al.*, 211 DPR 70, 83 (2023).

Al enfrentarse a una moción de desestimación de esta naturaleza, el juzgador debe dar por buenas y ciertas todas las alegaciones fácticas delineadas en la demanda y considerarlas del modo más favorable a la parte demandante. *González Méndez v. Acción Social et al.*, 196 DPR 213, 234 (2016); *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. FirstBank*, 193 DPR 38, 49 (2015); *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033 (2013). No obstante, para que ello ocurra, los hechos deben ser aseverados de forma adecuada, así como también, expresados clara y concluyentemente y que de su faz no den margen a dudas. *Accurate Sols. v. Heritage Environment*, 193 DPR 423, 433 (2015); *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006).

Así, al resolver una moción de desestimación al amparo de la precitada regla, la determinación de si una demanda establece una reclamación plausible que justifique la concesión de un remedio no requiere considerar si existe prueba que sustente las aseveraciones. Por el contrario, corresponde auscultar si, a la luz de las alegaciones de la demanda, se han expuestos hechos suficientes que permitan al tribunal inferir razonablemente que la parte demandada debe responder por las actuaciones que se alegan fueron contrarias a derecho. *Saint Mary Investments, LLC v. Denton Morales y otros*, 2026 TSPR 35, 218 DPR ___ (2026).

Ahora bien, el promovente de la solicitud de desestimación prevalecerá si le demuestra al TPI que -aun dando por ciertos los hechos correctamente alegados- la demanda instada no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio. *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.,* 137 DPR 497, 505 (1994).

Se desprende de lo antepuesto que, el juez o la jueza, al evaluar una solicitud de desestimación por el fundamento de que la demanda no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio, está obligado/a tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la manera más

favorable a la parte demandante. *Eagle Security v. Efrón Dorado et al.*, *supra*, pág. 84; *Rivera Sanfeliz, et al. v. Jta. Dir. FirstBank*, *supra*, pág. 49; *Colón v. Lotería*, *supra*, pág. 649. Así, solo cuando el TPI efectúe dicho examen y esté convencido de que la parte demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualesquiera hechos que pueda probar, es que procederá desestimar la demanda. *Colón Rivera et al. v. ELA*, *supra*; *Pressure Vessels PR v. Empire Gas PR*, *supra*, pág. 505.

La demanda no deberá ser desestimada a menos que, se desprenda con toda certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de hechos que puedan ser probados en apoyo de su reclamación. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 423 (2012). Entonces, es necesario considerar si, a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de este, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida. *Íd.* Advierte el Tribunal Supremo, además, que no procede la desestimación de una demanda si esta es susceptible de ser enmendada. *Saint Mary Investments, LLC v. Denton Morales y otros*, *supra*.

B.

La Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como la *Ley de Condominios de Puerto Rico*, 31 LPRA secs. 1921 *et seq.*, se aprobó con el propósito de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, de manera que cada titular tenga el 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. 31 LPRA sec. 1921a. En su Exposición de Motivos, el estatuto también hace referencia a que este se aprobó con el propósito de establecer un régimen jurídico que facilitara la vida en convivencia y propiciara la

disponibilidad de viviendas en un área restringida de terreno. *Vázquez et al. v. DACo*, 2025 TSPR 56, 215 DPR ___ (2025). Véase, además, Exposición de Motivos de la Ley de Condominios, *supra*.

En miras a la consecución de su propósito, la Ley de Condominios, *supra*, contempla la convergencia de diversos actores en el manejo del Régimen de Propiedad Horizontal. Entre estos se encuentra la figura del Consejo de Titulares. La Ley de Condominios, *supra*, define dicho ente como el "[ó]rgano rector y deliberativo del condominio, con personalidad jurídica y constituido por todos los titulares". 31 LPRA sec. 1921b. Así, el Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. 31 LPRA sec. 1922t. Conforme a ello, sus resoluciones y acuerdos serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio, siempre y cuando hayan sido adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas. *Íd.*

El Consejo de Titulares posee, por virtud de ley, ciertos poderes y deberes, entre los cuales se destaca la facultad para aprobar el presupuesto anual y los estados financieros anuales, así como para intervenir y tomar decisiones sobre asuntos de interés general y tomar aquellas medidas necesarias y convenientes para mejorar el servicio común. 31 LPRA sec. 1922u.

Por otra parte, en lo pertinente al asunto ante nuestra consideración, el Artículo 52 de la Ley de Condominios, *supra*, establece las normas para la adopción de acuerdos del Consejo de Titulares. En lo concerniente, específicamente dispone:

> […]
>
> b) La mayoría requerida reglamentariamente para la adopción de acuerdos se computará tomando como cien por ciento (100%) el número de titulares presentes o representados al momento de votarse por el acuerdo, excepto en aquellos casos en que se requiera

> unanimidad o del voto de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, en cuyo caso, se requerirá dar cumplimiento con las disposiciones del inciso (c), siguiente.
>
> c) Cuando los titulares presentes en una asamblea convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad o de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes estos adoptasen dicho acuerdo, aquellos que, debidamente citados no hubieren asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado, y, si en un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación no manifestaren en la misma forma su discrepancia quedarán vinculados por el acuerdo que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.
>
> […]
>
> 31 LPRA sec. 1922x.

Ahora bien, el Artículo 65 de la Ley de Condominios, *supra*, permite que las acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador, así como los acuerdos del Consejo de Titulares, puedan ser impugnados. 31 LPRA sec. 1923j. En el caso de los titulares que sean dueños de apartamentos en condominios dedicados a uso comercial, la jurisdicción será exclusiva del Tribunal de Primera Instancia. Sobre la impugnación, dispone textualmente el referido artículo que:

> […] [S]e se tendrán 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.
>
> En el caso de que la acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador o del Consejo de Titulares, constituyan violaciones a las disposiciones de esta Ley, de la escritura matriz o del reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años. El término se computará a partir de la fecha en que se tomó la acción, omisión o acuerdo si fue en la presencia del titular o a partir de la notificación de este si no fue en su presencia. El acuerdo tiene que haberse notificado conforme a las disposiciones de esta Ley.

> [...] 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.
>
> [...]
>
> *Íd.*

III.

En sus primeros dos señalamientos de error, la parte apelante cuestiona, en esencia, la determinación del TPI de desestimar la causa de acción instada en contra de la parte apelada al amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, *supra*.

Arguye la parte apelante que, el análisis correspondiente a esta etapa de los procedimientos no persigue adjudicar definitivamente la controversia, sino determinar si los hechos bien alegados en la demanda exponen una reclamación que justifique la concesión de un remedio. En ese sentido, aduce que, para desestimar una acción por prescripción, no basta con identificar un término y realizar un cálculo aritmético, sino que es necesario que, aun tomando como ciertas las alegaciones y resolviendo toda inferencia razonable a favor de la parte demandante, resulte evidente que la acción fue presentada tardíamente y que no existe estado de derecho alguno bajo el cual pueda concederse un remedio.

Sin embargo, aduce que, para arribar a su conclusión, el foro *a quo* realizó determinaciones respecto a cuál de los términos provistos en el Artículo 65 de la Ley de Condominios, *supra*, regía la acción instada; cómo interactuaba la Sección 2.8 del Reglamento del Condominio con las disposiciones de la Ley de Condominios, *supra*; y si la violación alegada podía activar el término de dos (2) años invocado en la demanda. Así, reclama que el foro primario concedió un alcance dispositivamente mayor al planteamiento de

prescripción y adjudicó una cuestión que formaba parte de la controversia medular del pleito.

A su vez, argumenta que, en su demanda, no se limitó a cuestionar los acuerdos alegadamente alcanzados por el Consejo de Titulares, sino la forma en que fueron tomados y las implicaciones que estos tenían. Asevera, además, que en esta alegó que los acuerdos fueron adoptados en contravención a la Ley de Condominios y al Reglamento del Condominio, así como que afectaban los derechos de una titular que posee aproximadamente el 73.5% de participación en los elementos comunes. De manera que, dichas alegaciones debían ser evaluadas conjuntamente, pues constituían la base fáctica y jurídica de los remedios solicitados.

Por su parte, la apelada aduce que la desestimación se fundamentó en la caducidad de la acción y que dicho análisis no constituía una adjudicación en los méritos. Argumenta que el foro primario no aquilató prueba alguna, pues todos los hechos determinantes como la fecha de la asamblea, la ausencia de la parte apelante, la fecha de notificación del acta y la fecha de radicación de la demanda, surgieron de las alegaciones de la propia parte apelante y de documentos que esta acompañó o cuya autenticidad nunca cuestionó. Alega que, la parte apelante no identificó en ninguno de sus escritos hechos adicionales que pudiera probar y que alteraran el cómputo del término o suplieran la justificación de su ausencia. Asevera que, cuando la parte demandante no puede señalar qué probaría, la invocación de la doctrina de *Saint Mary Investments LLC v. Denton Morales y otros*, queda vacía de contenido.

Luego de un estudio minucioso de la *Demanda Enmendada*, resulta forzoso concluir que la determinación del foro primario fue incorrecta. *Veamos*.

Según expuesto anteriormente, la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, *supra*, persigue determinar únicamente si,

tomando como ciertas todas las alegaciones bien formuladas de la demanda e interpretándolas de la manera más favorable a la parte demandante, esta expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio. *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 821 (2013). En esta etapa procesal, el tribunal de instancia no está llamado a adjudicar controversias de hechos, aquilatar la prueba ni evaluar la probabilidad de que la parte demandante prevalezca en los méritos de su reclamación. Su función se limita a examinar el contenido de las alegaciones y determinar si estas hacen plausible la existencia de una causa de acción. Así lo reiteró recientemente nuestro Más Alto Foro en *Saint Mary Investments, LLC v. Denton Morales y otros*, *supra*, al enfatizar que, la determinación de si una Demanda establece una reclamación plausible que justifique la concesión de un remedio, "requiere auscultar si en la reclamación se alegaron hechos demostrativos suficientes que le permitan al Tribunal inferir razonablemente que la parte demandada debe responder por las actuaciones que se alegan fueron contrarias a derecho".

En el presente caso, la demanda enmendada alega, entre otros aspectos, que la Administración de Terrenos era titular de cinco (5) fincas sujetas al régimen de propiedad horizontal en el Condominio de Diego 316; que esta tenía una participación en los elementos comunes del Condominio equivalente al 73.5%; que del Acta de la continuación de la Asamblea Constitutiva, celebrada el 16 de diciembre de 2024, se desprendía que no se había aprobado el presupuesto operacional anual propuesto; que la Administración de Terrenos no participó de ninguna otra reunión; que los otros dos (2) titulares del Condominio entendieron aprobada la propuesta de presupuesto operacional anual sin contar con su anuencia; y que, el 6 de noviembre de 2025, el Consejo de Titulares le remitió una carta mediante la cual le requirió el pago de $39,124.56 por

concepto de cuotas adeudadas, así como de cargos y penalidades no aprobados por el Consejo de Titulares.

En ese sentido, entendemos que las alegaciones de la demanda enmendada satisfacen el estándar de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, *supra*, pues no permiten concluir, de su faz, que la parte apelante carezca de derecho a remedio alguno. Si bien el foro primario desestimó la causa de acción por prescripción, para arribar a esa conclusión tuvo que resolver, como cuestión previa, cuál era la norma aplicable a la adopción de los acuerdos del Consejo de Titulares y, específicamente, si la Sección 2.8 del Reglamento del Condominio era compatible con la Ley de Condominios, *supra*. En efecto, el foro apelado determinó que la Sección 2.8 del Reglamento era contraria a las disposiciones de la Ley de Condominios, *supra*, y que, bajo el referido estatuto, la mayoría requerida se computaba según los titulares presentes o representados al momento de la votación, y no conforme a su porcentaje de participación en los elementos comunes. A partir de ello, concluyó que la asamblea no infringió el Reglamento del Condominio y que la Administración de Terrenos tenía treinta (30) días para impugnar los acuerdos adoptados.

Así, la determinación sobre prescripción no surgió únicamente de un examen del transcurso de un término a partir de las alegaciones de la demanda, sino que descansó en una adjudicación sustantiva sobre la validez y el alcance de la Sección 2.8 del Reglamento del Condominio y su relación con las disposiciones de la Ley de Condominios, *supra*. Tales cuestiones incidían directamente sobre los méritos de la controversia y, por ello, no podían ser resueltas mediante una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, *supra*. Por tal razón, concluimos que el foro primario erró al desestimar la causa

de acción de epígrafe amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, *supra*.

Por motivo de que procede que se revoque la Sentencia apelada, se torna innecesaria la discusión de los señalamientos de error, 3 y 4.

IV.

Por los fundamentos antes esbozados, se revoca la *Sentencia* apelada. Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan para la continuación de los procedimientos, conforme lo aquí resuelto.

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

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