

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

CONSEJO DE TITULARES  
DEL CONDOMINIO  
BELLO HORIZONTE  
representado por el  
presidente de la Junta  
de Directores, MYRNA  
TORRES HERNÁNDEZ

Apelante

V.

ANDRÉS GONZÁLEZ, et  
als.

Apelados

KLAN202300483

*APELACIÓN*

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

Caso Núm.  
SJ2021CV03073

Sobre:  
Sentencia  
Declaratoria; Orden  
de Injuncion  
Preliminar y  
Permanente (Ley de  
Condominios)

Panel integrado por su presidente el Juez Rivera Colón, el Juez Ronda Del Toro y la Jueza Díaz Rivera

**Ronda Del Toro, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de julio de 2023.

Este Recurso de *Apelación* fue presentado el 1 de junio de 2023 por Consejo de Titulares del Condominio Bello Horizonte, representado por la Presidenta de la Junta de Directores, Myrna Torres Hernández. (en adelante, denominados la parte Apelante). La parte apelante solicita la revocación de la *Sentencia* dictada y notificada el 14 de abril de 2023, por el Tribunal de Primera Instancia de San Juan (TPI o foro primario). Mediante esta el foro primario declaró HA LUGAR, la Moción de sentencia sumaria presentada por los codemandados. Consecuentemente, determinó que los Demandantes carecen de legitimación activa para presentar este pleito y se desestimó las acciones presentadas.

Los apelados son Andrés González; Juan A. Díaz; Wifredo Ramírez; Yilda López; Wanda Hernández; Anaida Martínez; Marisol Robles Velázquez; Mercedes Bagó y Nitza Báez.

Con la comparecencia de todas las partes, la Apelación está perfeccionada para su adjudicación final.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, *Confirmamos* la Sentencia apelada.

### I.

El 21 de mayo de 2021, la parte apelante presentó una demanda contra Andrés González, Juan A. Diaz, Wilfredo Ramírez, Yilda López y Wanda Hernández, (Apelados) quienes integraron la Junta del Condominio Bello Horizonte (Junta) desde la asamblea celebrada el 19 de julio de 2019.

Un nuevo Consejo representado por la nueva presidenta de la Junta, Torres Hernández, (elegida mediante asamblea celebrada, el 21 de abril de 2021), solicitó una orden para impedir la celebración de otra asamblea ordinaria convocada por los allí demandados, a celebrarse el 1 de junio de 2021. Reclama, además la parte demandante que se dictara una **sentencia declarando la validez de la asamblea extraordinaria, celebrada el 21 de abril de 2021 y a su vez, la elección de la nueva Junta presidida por ella.** Adujo que los apelados fueron integrantes de la Junta anterior y sus puestos caducaron al año, pues no fueron ratificados, en o antes del mes de octubre de 2020, conforme establece el Reglamento del Condominio Bello Horizonte y permite la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020 (Ley de Condominios). Requirió que se emita una Orden Injuncion Preliminar en contra de la parte demandada para de forma inmediata cese y desista de

hacerse pasar como los miembros de la Junta de Directores del Condominio Bello Horizonte.

El 1 de junio de 2021, los apelados (Demandados en TPI) presentaron su *Contestación a Demanda*, y una *Solicitud de desestimación* respectivamente.<sup>1</sup> Mediante su alegación responsiva, negaron la legitimidad de la Junta presidida por Torres Hernández, debido a que, según los apelados, la convocatoria para la asamblea celebrada el 21 de abril de 2021, incumplió varios requisitos de la Ley de Condominios, *supra*. Plantearon que durante la referida asamblea no se le permitió su participación. Argumentaron que la asamblea pautada para el 1 de junio de 2021 era la asamblea legítimamente convocada por la Junta elegida en julio de 2019.

También, los demandados solicitaron la desestimación de la demanda, así como del remedio extraordinario presentado, conforme lo dispuesto en la Regla 10.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRC Ap. V. R. 32. Expusieron que no estaba en controversia que los demandados fueron elegidos durante la asamblea ordinaria celebrada el 19 de julio de 2019, pero transcurrido el año desde su elección y con posterioridad, no se había celebrado una asamblea debido a las restricciones gubernamentales impuestas por motivo de la pandemia de COVID-19. Sin embargo, reclamaron que el foro primario no ostentaba jurisdicción sobre la materia, toda vez que Torres Hernández no tenía autoridad para representar a la Junta y el Consejo. En su consecuencia, indicaron que Torres Hernández era una titular más del Condominio que tendría que presentar su

---

<sup>1</sup> El TPI, sin expedir una orden de *injunction* preliminar o señalar vista, notificó una *Orden de Mostrar Causa*, el 25 de mayo de 2021, en la cual concedió cinco (5) días a los demandados para comparecer por escrito.

reclamación ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) por ser la agencia con jurisdicción primaria y exclusiva conforme el Artículo 65 de la Ley de Condominios, *supra*. Aun así, admitieron que era cierto que la acción interdictal ante los tribunales está permitida como un remedio bajo la misma ley. Por otro lado, argumentaron que la demandante no estableció los daños irreparables requeridos para sustentar la expedición de un *injunction* preliminar como remedio extraordinario. Además, indicaron que en realidad el proceso celebrado el 21 de abril de 2021 era un proceso de destitución de la Junta anterior, no permitido según el Artículo 49 de la Ley de Condominios, *supra*.

El TPI, tomando como ciertos los hechos bien alegados en la demanda y de forma más favorable a la demandante (aquí apelante), adujo que conforme al artículo 65 de la Ley de Condominios, *supra*, quien tenía jurisdicción primaria y exclusiva sobre la controversia era el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), procedía desestimar la demanda.

Inconforme con ese dictamen, el 28 de junio de 2021, la demandante (aquí apelante) presentó un recurso de apelación ante este foro. A dicho recurso se le dio el número KLAN202100482. En él, se le atribuyó un único error al TPI que fue el declararse sin jurisdicción para atender la controversia.

Luego de la comparecencia de todas las partes, un panel hermano, emite Sentencia en la que revoca el dictamen del TPI, y devuelve el caso al foro recurrido, para que proceda conforme expuesto en dicha Sentencia del 13 de octubre de 2021, la que advino final y firme. Entre lo ordenado, está que la parte demandante incluyera como partes indispensables, a todos los electos en la Asamblea celebrada el 1 de junio de 2021. Al devolver la acción al foro primario, el panel aclaró que su

determinación “no prejuzga posibles controversias y determinaciones del TPI de índole jurisdiccional o de cualquier otro asunto pendiente ante su consideración, dentro de su sana discreción.”

Así regresa la controversia de nuevo al TPI. El 29 de julio de 2022, la parte demandante presenta demanda enmendada en la que se incluye a las partes indispensables, conforme la Sentencia que antes hemos mencionado.

El 15 de agosto de 2022, los demandados ante el TPI presentaron Solicitud de Sentencia Sumaria. Allí expusieron 67 hechos como no controvertidos. En suma, adujeron que la asamblea extraordinaria del 21 de abril de 2021 fue inválida por no contar con los votos requeridos, ni por seguir el proceso como dispone la Ley de Condominios, Ley 129-2020. Solicitaron que la demandante Myrna Torres, cese y desista de actuar como junta de directores del condominio. A su vez, requirieron del foro primario que determine que la Asamblea Anual Ordinaria celebrada el 1 de junio de 2021 fue válida, siendo así la Junta de Directores electa ese día era la única facultada en ley.

El 17 de agosto la aquí apelante presentó Moción en Oposición a Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria. Estos entienden que los Demandados debieron acudir ante el DACo para cuestionar la validez de la asamblea celebrada el 21 de abril de 2021.

Luego se presentaron escritos adicionales. El 23 de marzo de 2023, se celebró Vista Argumentativa en la cual cada parte expuso su posición.

Sometida dicha Moción dispositiva, el TPI, el 14 de abril de 2023 emite y notifica su Sentencia y adopta los siguientes hechos que enumeramos, como que, con la prueba ofrecida en sus

respectivas mociones, no están en controversia y a base de estos aplica el derecho.

Hechos determinados por TPI que no están en Controversia:

1. El Condominio Bello Horizonte (Condominio) está sometido al régimen de propiedad horizontal.<sup>2</sup>
2. El Condominio tiene la responsabilidad de elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, a las personas que habrán de ocupar 7 cargos de Directores: Presidente/a, Vicepresidente/a, Tesorero/a, Secretario/a, y 3 Vocales. Dichas elecciones se llevarán a cabo durante la Asamblea Ordinaria Anual.<sup>3</sup>
3. El 19 de julio de 2019, se eligió, por voto mayoritario del Consejo de Titulares del Condominio, en Asamblea debidamente convocada y celebrada, una Junta de Directores compuesta por Andrés González como Presidente, Mario Viguié como Vicepresidente, Juan A. Díaz como Secretario, Marisol como Tesorera y Yilda López, Wanda Hernández y Wilfredo Ramírez como Vocales.<sup>4</sup>
4. La Escritura Matriz del Condominio, en su Art. III Sec. 3, dispone que los miembros de la Junta de Directores, "desempeñarán sus cargos por un año o hasta que se elijan sus sustitutos".<sup>5</sup>
5. Varios titulares del Consejo de Titulares del Condominio, entre ellos la Sra. Myrna Torres, organizaron e invitaron a la comunidad del Condominio a una reunión a celebrarse el 21 de abril de 2021, basándose en el Art. 50 de la Ley de Condominios, con el propósito de elegir una nueva Junta de Directores.<sup>6</sup>
6. La invitación a reunión del 21 de abril de 2021 estuvo acompañada por una lista de convocantes en la que aparecen 49 firmas.<sup>7</sup>
7. Por haber un total de 234 unidades en el CBH – 231 apartamentos de vivienda y 3 unidades comerciales – la

---

<sup>2</sup> Hecho no controvertido en la moción en oposición a sentencia sumaria. Además, véase el Anejo 1 de la *Moción de sentencia sumaria* presentada el 15 de agosto de 2022.

<sup>3</sup> Hecho no controvertido en la moción en oposición a sentencia sumaria. Además, véase el Anejo 1 de la *Moción de sentencia sumaria* presentada el 15 de agosto de 2022.

<sup>4</sup> Hecho no controvertido en la moción en oposición a sentencia sumaria. Además, véase el Anejo 2 de la *Moción de sentencia sumaria* presentada el 15 de agosto de 2022.

<sup>5</sup> Hecho no controvertido en la moción en oposición a sentencia sumaria. Además, véase el Anejo 3 de la *Moción de sentencia sumaria* presentada el 15 de agosto de 2022.

<sup>6</sup> Hecho no controvertido en la moción en oposición a sentencia sumaria. Además, véase los Anejos 4A, 5, 6A y 6B de la *Moción de sentencia sumaria* presentada el 15 de agosto de 2022.

<sup>7</sup> Hecho no controvertido en la moción en oposición a sentencia sumaria. Además, véase el Anejo 2B de la *Moción de desestimación* presentada el 1 de junio de 2021.

1/5 parte de los titulares serían 46.8 titulares, o sea, 47 titulares.

8. Se puede apreciar claramente de la lista de firmantes que el núm. 28 de las firmas está vacío, lo que deja la Convocatoria en 48 firmas.<sup>8</sup>
9. Los firmantes para los números 2 (Apt. PH1A) y 7 (Apt. PH1B) de la lista no están registrados en el Condominio como titulares de los apartamentos a los que hacen referencia, por lo que es necesario restar estas 2 firmas del total de firmantes, dejando la Convocatoria en 46 firmas.<sup>9</sup>
10. El firmante para el número 47 (ATG) del listado no aparece en ninguno de los registros del Condominio como titular de apartamento o unidad comercial, por lo que es necesario restar esta firma del total de firmantes, dejando la Convocatoria en 45 firmas.<sup>10</sup>
11. El firmante en los números 4 y 29 del listado de firmantes es la misma persona, sépase, el titular del apartamento 1701. Habiendo este titular firmado dos veces en la lista, es necesario restar 1 de estas firmas del total de firmantes, dejando la Convocatoria en 44 firmas.<sup>11</sup>
12. De los 44 titulares firmantes, 6 mantenían deudas de más de 3 meses con el Condominio por concepto del seguro comunal, por lo que es necesario restar estas 6 firmas adicionales del total de firmantes, dejando la Convocatoria en 38 firmas.<sup>12</sup>
13. La Junta de Directores electa el 19 de julio de 2019 emitió un comunicado el 20 de abril de 2021 a la comunidad del CTCBH mediante el que informó sobre la invalidez de la "convocatoria" para la "asamblea" del 21 de abril de 2021.<sup>13</sup>

---

<sup>8</sup> Hecho no controvertido en la moción en oposición a sentencia sumaria. Además, véase el Anejo 2B de la *Moción de desestimación* presentada el 1 de junio de 2021.

<sup>9</sup> Hecho no controvertido en la moción en oposición a sentencia sumaria. Además, véase el Anejo 9B de la *Moción de sentencia sumaria* presentada el 15 de agosto de 2022.

<sup>10</sup> Hecho no controvertido en la moción en oposición a sentencia sumaria. Además, véase el Anejo 9B de la *Moción de sentencia sumaria* presentada el 15 de agosto de 2022.

<sup>11</sup> Hecho no controvertido en la moción en oposición a sentencia sumaria. Además, véase el Anejo 2B de la *Moción de desestimación* presentada el 1 de junio de 2021.

<sup>12</sup> Hecho no controvertido en la moción en oposición a sentencia sumaria. Además, véase el Anejo 9 de la *Moción de sentencia sumaria* y el Anejo 4B de la *Moción de desestimación* presentada el 1 de junio de 2021.

<sup>13</sup> Hecho no controvertido en la moción en oposición a sentencia sumaria. Además, véase el Anejo 9B de la *Moción de sentencia sumaria* presentada el 15 de agosto de 2022.

14. La Junta de Directores del 19 de julio de 2019 convocó una Asamblea Ordinaria del CTCBH a celebrarse el 1 de junio de 2021.<sup>14</sup>

15. La Asamblea Ordinaria del CTCBH del 1 de junio de 2021 se celebró, constatándose para récord que se cumplió con el requisito de notificación de la Convocatoria y que, al comenzar la asamblea, se contaba con la presencia de 54 titulares y 15 proxys.<sup>15</sup>

16. Durante la Asamblea Ordinaria del 1 de junio de 2021 se eligió una nueva Junta de Directores.<sup>16</sup>

Con esas determinaciones de hechos adoptadas por TPI como que no están en controversia, referido foro concluyó que "la Sra. Myrna Torres no tiene legitimación activa para representar al Consejo de Titulares del Condominio Bello Horizonte." Acto seguido, declaró con lugar la moción de sentencia sumaria y desestimó las acciones presentadas por los Apelantes.

El 1 de mayo de 2023 la parte demandante presenta Moción de Reconsideración, la que fue denegada al día siguiente. Inconforme, la parte demandante presenta esta Apelación el 1 de junio de 2023 y señala los siguientes errores:

- A. Erró el TPI al desestimar la causa de acción y resolver, por vía de una sentencia sumaria, una acción de impugnación de los acuerdos alcanzados por el Consejo de Titulares del Condominio Bello Horizonte, aún cuando la jurisdicción primaria y exclusiva es del DACO.
- B. La ausencia de expertise o peritaje del TPI incidió en que omitiera considerar aspectos de la Ley de Condominios, Ley 129-2020 como: a) No considerar la jerarquía de las fuentes de derecho y la primacía de la Ley de Condominios sobre, la escritura y el reglamento y b) no requerir a la parte demandada que "impugna" los acuerdos del Consejo alcanzados en la Asamblea del 21 de abril de 2021, cumplir con lo establecido en el Artículo 65 de la Ley 129-2020.

Veamos el derecho aplicable.

---

<sup>14</sup> Hecho no controvertido en la moción en oposición a sentencia sumaria. Además, véase el Anejo 12 de la *Moción de desestimación* presentada el 1 de junio de 2021.

<sup>15</sup> Hecho no controvertido en la moción en oposición a sentencia sumaria. Además, véase el Anejo 15 de la *Moción de desestimación* presentada el 1 de junio de 2021.

<sup>16</sup> Hecho no controvertido en la moción en oposición a sentencia sumaria. Además, véase el Anejo 16 de la *Moción de desestimación* presentada el 1 de junio de 2021.



**II.****A.**

Es norma reiterada que nuestro ordenamiento procesal civil reconoce el uso y valor del mecanismo de la sentencia sumaria como vehículo para asegurar la solución justa, rápida y económica de un caso. *Universal Company y otros v. ELA*, 2023 TSPR 24, 211 DPR \_\_\_\_ (2023), res. 7 de marzo de 2023; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010).

Tal herramienta posibilita la pronta resolución de una controversia cuando no se requiera la celebración de un juicio en su fondo. Ahora bien, para que proceda este mecanismo es necesario que de los documentos no controvertidos surja de que no hay un controversia real y sustancial sobre los hechos del caso. *Universal Company y otros v. ELA, supra*; *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 214.

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, establece que “una parte que solicite un remedio podrá, presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada.” 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. Un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *Universal Company y otros v. ELA, supra*; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*; *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 213.

Así pues, para adjudicar en los méritos una controversia de forma sumaria, es necesario que, de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios, admisiones, declaraciones juradas y de cualquier otra evidencia ofrecida, surja de que no existe controversia real y sustancial en cuanto a algún hecho material y que, como cuestión de derecho, procede dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687 (2019); Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

La parte promovida, por su parte, deberá presentar una oposición a la solicitud de sentencia sumaria debidamente fundamentada. *Rodríguez Méndez v. Laser Eye*, 195 DPR 769, 787 (2016). No podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que deberá contestar en forma detallada y específica, como lo hiciera la parte solicitante. *Bobé et al. v. UBS Financial Services*, 198 DPR 6, 21 (2017); 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e).

La omisión en presentar evidencia que rebata aquella presentada por el promovente, no necesariamente implica que procede dictar sentencia sumaria de forma automática. *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 327 (2013); *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541, 556 (2011); *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 138 (2006). Solo procede dictar Sentencia Sumaria cuando surge de manera clara que, ante los hechos materiales no controvertidos, el promovido no puede prevalecer ante el Derecho aplicable y el Tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 109.

Si el cúmulo de la evidencia demuestra que en efecto no hay controversia sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente, el tribunal deberá dictar sentencia sumaria si procede como cuestión de derecho. Esto es, si el derecho así lo justifica. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3; *Universal Company y otros v. ELA*, supra; *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014).

Al revisar una determinación de primera instancia, sobre una solicitud de sentencia sumaria, como foro intermedio podemos: (1) considerar los documentos que se presentaron ante el foro primario, (2) determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y (3) determinar si el derecho se aplicó de forma correcta. *Segarra Rivera v. Int'l Shipping, et al.*, 208 DPR 964 (2022); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 114. Así pues, el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. Esta revisión es una *de novo*. *Segarra Rivera v. Int'l Shipping, et al.*, supra; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 116.

### **B.**

El *injunction* o interdicto es un recurso extraordinario discrecional, cuyos contornos se delimitan en los Artículos 675-695 del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA secs. 3521-3566 y por la Regla 57 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Se define como un mandamiento judicial expedido por un tribunal, con el cual se requiere que una persona se abstenga de hacer, o de permitir que se haga por otras bajo su intervención, determinada cosa que infrinja o perjudique el derecho de otra. 32 LPRA sec. 3521.

En términos generales, **el interdicto busca prohibir u ordenar la ejecución de determinado acto, con el fin de evitar que se causen perjuicios inminentes o daños irreparables a alguna persona, en casos en los que no hay otro remedio adecuado en ley.** *VDE Corporation v. F & R Contractors*, 180 DPR 21, 40 (2010). Para determinar si procede es necesario examinar si la acción que se pretende evitar o provocar, connota o no un agravio de patente intensidad al derecho del individuo que reclama una reparación urgente. *Íd.* Es decir, la parte promovente deberá demostrar que, de no concederse el remedio, sufrirá un daño irreparable. *Íd.* Un daño irreparable es aquél que no puede ser satisfecho adecuadamente mediante la utilización de los remedios legales disponibles. *Íd.*; véase, además, *Pérez Vda. Muñiz v Criado*, 151 DPR 355, 373 (2000); *Misión Ind. P.R. v. J.P. y A.A.A.*, 146 DPR 64 (1998).

La Regla 57 de Procedimiento Civil, *supra*, reconoce tres modalidades de *injunction*: el entredicho provisional, el *injunction* preliminar, y el *injunction* permanente. Con relación al último, se refiere al que se produce por sentencia final en un procedimiento de *injunction*. R. Hernández Colon, *Práctica Jurídica de Puerto Rico Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., Lexis Nexis, 2017, pág. 509. Los criterios que un tribunal debe considerar para determinar si procede o no otorgar un interdicto permanente son los siguientes: (1) si el demandante ha prevalecido en un juicio en sus méritos; (2) **si el demandante posee algún remedio adecuado en ley;** (3) el interés público involucrado, y (4) el balance de equidades. *Plaza las Américas v. N & H*, 166 DPR 631, 644 (2005).

Por otro lado, la sentencia declaratoria es un mecanismo remedial y profiláctico que permite anticipar la dilucidación de los méritos de cualquier reclamación ante los tribunales, siempre y

cuando exista un peligro potencial contra quien la solicita. *Alcalde de Guayama v. ELA*, 192 DPR 329 (2015); *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al.*, 157 DPR 360, 383-384 (2002). La Regla 59.1 de Procedimiento Civil, establece en lo aquí atinente, que “[e]l Tribunal de Primera Instancia tendrá autoridad para declarar derechos, estados y otras relaciones jurídicas, aunque se inste o pueda instarse otro remedio.” 32 LPR Ap. V. Así, la solicitud de sentencia declaratoria tiene como resultado una decisión judicial sobre cualquier divergencia en la interpretación de la ley. *Mun. de Fajardo v. Srio. Justicia, et al.*, 187 DPR 245 (2012); Regla 59.2 de Procedimiento Civil, *supra*. El dictar o no una sentencia declaratoria recae en la sana discreción del Tribunal, quien podrá negarse a dar o registrar una sentencia cuando la misma, no hubiera de poner fin a la incertidumbre o controversia que originó el procedimiento. Regla 59.3 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 59.3.

### C.

La Ley de Condominios de 2020, Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020 19, según enmendada, 31 LPR Ap. V, R. 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. Artículo 2, Ley de Condominios de 2020, 31 LPR Ap. V, R. 1921a. (Énfasis nuestro).

La Ley de Condominios de 2020, en el Artículo 39, establece que “en el ejercicio de los derechos propietarios al amparo de esta Ley regirán los principios generales del derecho, particularmente,

los enunciados en el Artículo 2 de esta Ley.” Agrega que, la infracción de estos principios dará lugar “al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado, además **de cualquier otra acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos...** y cualquier otro remedio en equidad”. 31 LPRa sec. 1922k. A esos efectos añade el Artículo 39, que “[l]a **Junta de Directores queda expresamente autorizada a presentar acciones interdictales a nombre del Consejo de Titulares contra aquellos que cometan infracciones a las reglas establecidas en esta Ley.** (Énfasis suplido). *Íd.*

Es sabido que una de las características fundamentales del régimen de propiedad horizontal es que los titulares sean quienes tengan el control último sobre las decisiones del inmueble. Este precepto se materializa en el Artículo 48 de la Ley de Condominios de 2020, 31 LPRa sec. 1922t.

**El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.**

Estará integrado por todos los titulares. Sus resoluciones y 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.

El Consejo de Titulares **tendrá personalidad jurídica propia...** (Énfasis nuestro).

. . . . .

En los condominios donde concurren más de 25 titulares, el estatuto delega en el Consejo de Titulares la responsabilidad de elegir por mayoría a los miembros de la Junta de Directores, la cual deberá incluir, por lo menos, un presidente, un secretario y un tesorero. Art. 49, Ley de Condominios, 31 LPRa sec. 1922u.

Además, en referencia a los nombramientos de los miembros de la Junta de Directores y del Agente Administrador, la disposición citada establece que “[s]alvo que el reglamento disponga otra cosa estos nombramientos serán por un año”. (Énfasis nuestro). 31 LPRC sec. 1922u (a).

Una vez electo, el presidente de la Junta de Directores “representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten...”. Artículo 54, Ley de Condominios, 31 LPRC sec. 1922z. “En todo caso, se presumirá que el Presidente de la Junta de Directores cuenta con la autorización del Consejo de Titulares para comparecer a nombre de éste en los foros pertinentes”. *Íd.*

En cuanto a las reuniones del Consejo de Titulares, el Artículo 50 de la Ley de Condominios, 31 LPRC sec. 1922v, dispone lo siguiente:

El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una (1) vez al año para aprobar el presupuesto anual y los estados financieros, y en las demás ocasiones que convoque el Director, el Presidente de la Junta de Directores, una mayoría de los miembros de la Junta de Directores, **o la quinta (1/5) parte de los titulares o un número de éstos cuyos apartamentos representen al menos el veinte por ciento (20%) de los porcentajes de participación en las áreas comunes.** [.....]

En cuanto al derecho al Voto y Representación, el Artículo 51 de la Ley de Condominios, 31 LPRC sec. 1922w, establece que la asistencia a las asambleas del Consejo de Titulares será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito firmado por el titular.[...] Agrega, el Artículo 50 que, la representación en las asambleas del Consejo de Titulares en los que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, la podrán ejercer solamente personas mayores de edad que, a su vez, sean titulares que no adeuden tres (3) o más cuotas de mantenimiento, y/o derramas y/o multas

vencidas por más de sesenta (60) días, y/o primas del seguro matriz [...]. *Íd.*

Ahora bien, en cuanto a las acciones u omisiones de la Junta de Directores, Administrador Interino y Acuerdos y Determinaciones del Consejo, el Artículo 65 de la Ley de Condominios, 31 LPR sec. 1923j dispone que los titulares los pueden impugnar. En el caso de los titulares que 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.

Agrega el referido Artículo 65 que,

Para todo tipo de impugnación 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.

#### **D.**

La jurisdicción es el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir los casos ante su consideración. *Administración de Terrenos de Puerto Rico v. Ponce Bayland Enterprises, Inc.*, 207 DPR 586, 600 (2021); *Firstbank Puerto Rico v. Registradora de la Propiedad de Ponce*, 2021 TSPR 135; *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 854 (2009); *Gearheart v. Haskell*, 87 DPR 57, 61 (1963).

El Poder Judicial del Gobierno de Puerto Rico constituirá un sistema judicial unificado en lo concerniente a jurisdicción,



funcionamiento y administración. Art. V, Sec. 2, Const. ELA, LPRA, Tomo I. Quiere esto decir que los tribunales de Puerto Rico tienen jurisdicción general, salvo que esté limitado por asuntos de competencia o por la materia. *Administración de Terrenos de Puerto Rico v. Ponce Bayland Enterprises, Inc.*, supra. La limitación a la autoridad de los tribunales para atender y resolver una controversia sobre un aspecto legal se encuentra en la Constitución o puede ser realizada por el Estado mediante legislación.

La ausencia de jurisdicción sobre la materia no es susceptible de ser subsanada. Las partes no pueden voluntariamente conferirle al tribunal jurisdicción sobre la materia. El tribunal tampoco puede arrogársela. La falta de jurisdicción sobre la materia conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos e impone a los tribunales el deber ineludible de auscultar su propia jurisdicción. Los tribunales apelativos están obligados a examinar la jurisdicción sobre la materia del foro de donde procede el recurso. Incluso, la falta de jurisdicción de la materia puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento a instancias de las partes o por el tribunal *motu proprio*. Cuando un tribunal determina que no tiene jurisdicción sobre la materia, solo puede así declararlo y desestimar el caso. *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al*, 204 DPR 89, 101-102 (2020); *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122 (2012); *González v. Mayagüez Resort & Casino*, supra, pág. 855.

Como parte del Derecho Administrativo convergen las doctrinas de jurisdicción primaria y agotamiento de remedios administrativos. Ambas, doctrinas de creación judicial. La doctrina de la jurisdicción primaria es una doctrina de abstención judicial que persigue lograr uniformidad y congruencia de las decisiones

en el campo de derecho administrativo. Esto, por entender que, recurriendo en primera instancia a la agencia encargada de implantar la política pública de su ley habilitadora permitiría el desarrollo racional de la norma en base a su especialización y el conocimiento producto de la experiencia. D. Fernández Quiñones, *Derecho administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, 3da ed., Colombia, Ed. Forum, 2013, Sec. 8.3, pág. 562. En tales casos, hay jurisdicción concurrente entre la agencia y los tribunales, pero este último, cede la suya ante la ventaja de obtener la sabiduría del ente administrativo especializado.

Ahora bien, la doctrina de la jurisdicción primaria tiene, a su vez, dos vertientes. La primera es la jurisdicción primaria concurrente, que permite que la reclamación se inicie en el foro administrativo o el judicial. Como anticipamos, en estos casos, el tribunal cede la primacía a la agencia, debido a su conocimiento especializado sobre el asunto objeto de la reclamación. *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al*, supra, págs. 102-103. De hecho, el Tribunal Supremo de Estados Unidos ha expresado que la aplicación de la doctrina no implica que el ejercicio de jurisdicción del Tribunal ha sido eliminado, sino meramente aplazado o "pospuesto". *Ortiz v. Panel F. E. I.*, 155 DPR 219, 243 (2001); *U.S. v. Philadelphia Nat. Bank*, 374 U.S. 321, 353 (1963). La segunda vertiente se refiere, a los casos en que la ley establece que el foro administrativo tendrá jurisdicción inicial exclusiva para entender en la reclamación. La jurisdicción primaria concurrente no aplica en estos casos, porque la propia ley aclara que no existe. La jurisdicción primaria exclusiva o estatutaria es un mandato legislativo y no una norma de índole jurisprudencial. Por esa razón, cuando la jurisdicción primaria es exclusiva de la agencia, los tribunales no tienen autoridad alguna para atender las

reclamaciones en primera instancia. *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al*, supra, págs. 103-104. La jurisdicción primaria exclusiva comprende situaciones en que el estatuto implica que no existe jurisdicción concurrente, sino que establece una jurisdicción exclusiva. *SLG Semidey Vázquez v. ASIFAL*, 177 DPR 657, 677 (2009); *Hipólito Rivera Ortiz v. Municipio De Guaynabo*, 141 DPR 257, 268 (1996).

Aunque la designación de la jurisdicción primaria exclusiva debe ser clara y precisa, el legislador no siempre ha usado el término exclusivo. Al determinar si un estatuto provee o no jurisdicción exclusiva al foro administrativo, es necesario evaluar si así ha sido dispuesto expresamente en la ley o surge de esta por implicación necesaria. Puntualizamos que la jurisdicción exclusiva no evita la revisión judicial, solamente la pospone hasta tanto el organismo administrativo emita su determinación final. Ahora bien, a pesar de lo antes dicho, la jurisdicción primaria del foro administrativo puede ceder ante un planteamiento de violación a derechos constitucionales. *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al*, supra, pág. 104; *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc.*, 179 DPR 391, 405 (2010).

La evaluación de si una agencia tiene jurisdicción sobre un asunto en particular, requiere analizar el poder que la Asamblea Legislativa le delegó. Para efectuar este análisis, las leyes deben interpretarse a base de la intención legislativa. El sentido atribuido tiene que ser cónsono con el resultado que pretendió el legislador. La interpretación de la ley debe ser conforme a la intención legislativa, la política pública y el interés social que la inspira. Las agencias solo pueden llevar a cabo las funciones que se le encomendaron legislativamente, las que surgen de su actividad o encomienda y únicamente pueden ejercer los poderes que son

indispensables para llevar a cabo sus deberes y responsabilidades. *Ayala Hernández v. Consejo de Titulares*, 190 DPR 547, 559, 561 (2014).

### III.

Como cuestión de umbral, atendemos de inmediato el primer señalamiento de error, por tratarse de un asunto de jurisdicción sobre la materia.

Como antes indicamos, el término "jurisdicción" se ha definido como el poder o la autoridad que tiene un tribunal para considerar y decidir casos o controversias. *Administración de Terrenos de Puerto Rico v. Ponce Bayland Enterprises, Inc.*, *supra*. *A contrario sensu*, carecer de jurisdicción sobre la materia significa que no se ostenta la autoridad ni el poder necesarios para atender un asunto. Por ende, si un tribunal carece de jurisdicción, no tiene discreción para arrogársela, ya que la ausencia de jurisdicción es insubsanable. Tan pronto el tribunal determina que no tiene jurisdicción sobre la materia, está obligado a desestimar el caso. Ello así, porque cualquier sentencia dictada sin jurisdicción es nula en Derecho. *Shell v. Srio. Hacienda.*, *supra*, pág. 123.

En lo pertinente, el Artículo 65 de la Ley de Condominios *supra*, establece las instancias en que un titular puede impugnar, ante el DACo, las acciones u omisiones de la Junta de Directores, el Administrador Interino, el Agente Administrador o el Consejo de Titulares. Entre éstas, cuando sean contrarios al estatuto, la escritura matriz y reglamento del condominio. Únicamente en estos supuestos es que el ordenamiento jurídico delegó en el DACo la atención primaria de controversias bajo la Ley de Condominios.

En esta causa, sin embargo, la disposición legal aludida es inaplicable. Aquí, unos condómines que reclaman ocupar

correctamente los puestos en el Consejo de Titulares del Condominio Bello Horizonte son la parte promovente de la acción interdictal, no la parte impugnada. De hecho, los demandantes ante el TPI, aquí apelantes, reclaman que ellos son los que tienen que denominarse Consejo de Titulares y los demandados en TPI, aquí apelados, son los que los apelantes alegan que les usurpan la facultad a ellos de ocupar las posiciones en el Consejo de Titulares. Los que reclaman ser la autoridad suprema del régimen de propiedad horizontal, al ocupar los puestos del Consejo de Titulares, que es el cuerpo que por Ley se le brinda personalidad jurídica propia, fue la que solicitó al tribunal la expedición de un interdicto permanente. Estos también solicitaron del foro primario que dictara una sentencia declaratoria para validar la asamblea del 21 de abril de 2021, en la cual resultaron electos. Ahora, esa parte que recurrió al Tribunal reclama ausencia de jurisdicción primaria del poder judicial para atender la controversia que ellos inicialmente plantearon. Es decir, la parte Apelante, alega que la validez de la convocatoria a la asamblea extraordinaria y la elección del nuevo presidente con cuestiones de jurisdicción primaria del DACo. Agregó que el foro primario debió limitar la controversia a lo solicitado en la demanda. Su petición no procede.

Como adelantamos, esta posición resulta contradictoria, pues en la demanda solicitó una sentencia declaratoria, para que el foro primario declarase la validez de la reunión del 21 de abril de 2021 y que se reconociera a la Junta de Directores, presidida por Myrna Torres Hernández, como la que ostentaba el derecho a dirigir y administrar el Condominio Bello Horizonte.<sup>17</sup> También le

---

<sup>17</sup> Demanda, apéndice 13 pág. 511 inciso 34.

solicitó al TPI que emitiera una Orden de Injunction Permanente reconociendo la Junta de Directores presidida por Myrna Torres Hernández.<sup>18</sup> De manera que, la petición de la parte demandante fue que se validara la asamblea celebrada el 21 de abril de 2021 y la Junta de Directores allí seleccionada. Más adelante, en el trascurso del caso, le solicitó al foro primario una sentencia declaratoria en cuanto a la asamblea celebrada el 1ro de junio de 2021.

Para evaluar si podía concederle el remedio que solicitaba la parte Demandante, y al ser cuestionada la legitimación de la parte Demandante, el Tribunal de Instancia debía corroborar si los Demandantes eran representantes de la Junta de Directores con capacidad de representar al Consejo de Titulares. Este era el curso adecuado y correcto a seguir, pues el Artículo 39 de la Ley de Condominios, supra, establece que la Junta de Directores es quien queda expresamente autorizada a presentar acciones interdictales a nombre del Consejo de Titulares contra aquellos que cometan infracciones a las reglas establecidas en esta Ley.

Con ese objetivo, los Demandados presentaron una moción de sentencia sumaria a los fines de demostrar que la Asamblea no fue correctamente convocada, por no existir la cantidad de titulares que se requieren para que los condómines puedan celebrar una asamblea, y, por consiguiente, era inválida.

La parte Demandante, aquí Apelante no controvertió los hechos relacionados a la validez de la Asamblea del 21 de abril de 2021, por entender que los demandados debieron acudir ante DACo.

---

<sup>18</sup> Demanda, inciso 40, apéndice 13, pág. 512.

Tras analizar los escritos de las partes y los argumentos, el Tribunal determinó, como hechos no controvertidos que varios titulares del Consejo de Titulares del Condominio, entre ellos la Sra. Myrna Torres, organizaron e invitaron a la comunidad del Condominio a una reunión a celebrarse el 21 de abril de 2021, basándose en el Artículo 50 de la Ley de Condominios, con el propósito de elegir una nueva Junta de Directores. La invitación a reunión del 21 de abril de 2021 estuvo acompañada por una lista de convocantes en la que aparecen 49 firmas. Por haber un total de 234 unidades en el CBH – 231 apartamentos de vivienda y 3 unidades comerciales – la 1/5 parte de los titulares serían 46.8 titulares, o sea, 47 titulares.<sup>19</sup> El foro primario pudo constatar que, de las 47 firmas requeridas, solamente 44 eran válidas y de estas 44 existían 6 personas con deudas. Lo cual redujo la lista a 38 titulares.<sup>20</sup>

Como vemos, para que el Consejo de Titulares convoque válidamente una reunión, el Artículo 50 de la Ley de Condominios, requiere la quinta (1/5) parte de los titulares o un número de éstos cuyos apartamentos representen al menos el veinte por ciento (20%) de los porcentajes de participación en las áreas comunes. En este caso, quedó demostrado que no se cumplió el requisito de 47 titulares para convocar a la reunión del 21 de abril de 2021.

Al no cumplirse con la cantidad mínima requerida en el Artículo 50 de la Ley de Condominios para la convocatoria de una reunión, no se podía validar la Asamblea del 21 de abril de 2021.

Luego de nuestro análisis del expediente, los hechos y el derecho aplicable, validamos como correcta la decisión del TPI cuando concluyó que, “la Asamblea celebrada mediante

---

<sup>19</sup> Sentencia, Determinaciones de hechos 5 a la 7, apéndice 1 pág. 3.

<sup>20</sup> Sentencia, Determinaciones de hechos 8 al 12, apéndice 1 pág. 3-4.

convocatoria de los condómines el 21 de abril de 2021, fue una que adolece de nulidad puesto que no cumple con el requisito sine qua non de la cantidad de convocantes necesaria.”<sup>21</sup> También acogemos que, “la Asamblea celebrada el 21 de abril de 2021 es una nula que no surtió efectos jurídicos algunos. Por tal razón, concluimos que la Sra. Myrna Torres no tiene legitimación activa para representar al Consejo de Titulares del Condominio Bello Horizonte.”<sup>22</sup> Si la Asamblea no fue válidamente constituida, el foro primario no le podía dar validez al ente demandante ni concederle ningún remedio.

Por la decisión a la que llegó el TPI, el foro declinó intervenir en la solicitud de sentencia declaratoria relacionada a la asamblea del 1ro de junio de 2021, mediante la cual se eligió una nueva Junta. En apelación validamos esa decisión, pues si los reclamantes no tienen legitimación activa, no se les puede conceder ningún remedio. Además, este asunto lo puede dilucidar el DACo, a tenor con el Artículo 65 de la Ley de Condominios.

Por tanto, concluimos que no existe controversia genuina de hechos materiales y que el TPI aplicó el derecho de forma correcta. Con ello, confirmamos la Sentencia aquí apelada.

#### **IV.**

Por los fundamentos aquí expresados, que se hacen formar parte de esta determinación, confirmamos la Sentencia apelada.

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

---

<sup>21</sup> Sentencia, pág. 9, igual número de pág. del apéndice 1.

<sup>22</sup> Sentencia, pág. 10, igual número de pág. del apéndice 1.