

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL XI

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
TORRIMAR PLAZA

Recurridos

V.

ÁNGEL M. RIVERA
MUNICH

Peticionario

KLCE202300657

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Bayamón

Caso Núm.:
BY2021CV04911

Sobre:
Ley de Condominios
Injunction
(Entredicho
Provisional,
Injunction Preliminar
y Permanente

Panel integrado por su presidenta; la Juez Lebrón Nieves, el Juez Adames Soto y la Jueza Martínez Cordero

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de agosto de 2023.

El 9 de junio de 2023, compareció Ángel M. Rivera Munich (en adelante, parte peticionaria o peticionario) ante este Tribunal de Apelaciones mediante recurso de *certiorari*. Por medio de este, nos solicita que revisemos la *Resolución* emitida y notificada el 14 de marzo de 2023 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. En virtud del aludido dictamen, el foro *a quo* declaró No Ha Lugar la *Moción de Desestimación* presentada por el peticionario.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se expide el recurso de *certiorari* y se revoca la *Resolución* recurrida. En consecuencia, devolvemos el caso al foro de instancia para la continuación de los procedimientos, de conformidad con lo aquí resuelto.

I

Los hechos que suscitaron la controversia de epígrafe son los que adelante se esbozan.

El caso de epígrafe tuvo su génesis en una *Demanda* sobre interdicto instada el 2 de diciembre de 2021, al amparo del Artículo 39 de la Ley Núm. 129-2020, conocida como la Ley de Condominios de Puerto Rico, 31 LPRA § 1921 *et seq.*, (en adelante, Ley de Condominios), por el Consejo de Titulares del Condominio Torrimar Plaza (en adelante, la parte recurrida o recurrido), en contra del peticionario Ángel M. Rivera Munich.¹ Conforme surge del expediente ante nuestra consideración, el 24 de octubre de 2022, la parte recurrida presentó *Demanda Enmendada*.² Luego, el 7 de diciembre de 2022, el recurrido presentó su *Tercera Demanda Enmendada*, con el propósito consignar el año en que ocurrió la causa de acción y el daño reclamado. Además, este eliminó ciertas alegaciones, por haberse resuelto los asuntos allí consignados extrajudicialmente.³

Mediante la *Tercera Demanda Enmendada*, la parte recurrida alegó que, en o antes de enero de 2015, el peticionario instaló un aire acondicionado tipo “*split unit*” en su apartamento. Sostuvo que, la instalación se realizó con una tubería al exterior del mismo, específicamente, una tubería que salía del balcón y entraba por una de las habitaciones del apartamento, a través de una perforación realizada en un panel de asbesto. La parte recurrida adujo que, aunque posteriormente el aire acondicionado fue instalado correctamente, al llevarse a cabo la perforación, el material de

¹ Es preciso mencionar que la parte peticionaria no anejó a su recurso de certiorari la *Demanda* original, la *Demanda Enmendada* ni la *Segunda Demanda Enmendada*.

² Véase expediente del caso BY2021CV04911 en SUMAC, entrada 28.

³ *Id.*, entrada 35.

asbesto había quedado expuesto y era necesario removerlo.⁴ El recurrido acotó que, la remoción del panel de asbesto únicamente podía ser realizada por personal especializado y, el costo aproximado de dicho trabajo era de tres mil dólares (\$3,000.00). A esos efectos, solicitó al foro de instancia que le ordenara a la parte peticionaria remover el panel de asbesto con personal especializado e instalara un nuevo panel. Reclamó, además, la imposición de costas, gastos y honorarios de abogado por una suma no menor de cinco mil dólares (\$5,000.00).

El 9 de enero de 2023, el peticionario presentó una *Moción de Desestimación*, en la que alegó afirmativamente: (1) que la *Demanda* no exponía una reclamación que justificara la concesión de un remedio; (2) que la parte recurrida no demostró haber cumplido con los requisitos de un *injunction* permanente al amparo de la Regla 57 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 32; (3) que el remedio de *injunction* no procedía, por no ser el remedio adecuado, toda vez que, lo que procedía era una acción de daños y perjuicios; y, (4) que de instarse una acción por daños y perjuicios, la misma estaría prescrita. Por todo lo anterior, el peticionario solicitó la desestimación de la *Tercera Demanda Enmendada*, con concesión de costas.

El 28 de febrero de 2023, la parte recurrida presentó *Oposición a Moción Solicitando Desestimación*. Argumentó que, el interdicto instado en el presente caso no era al amparo de la Regla 57 de Procedimiento Civil, *supra*, sino que se trataba de un interdicto estatutario al amparo del Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra*, de manera que, los criterios bajo la Regla 57 de Procedimiento Civil, *supra*, eran inaplicables. Acotó, además, que bajo el Artículo

⁴ Cabe mencionar que, según surge de la *Demanda*, tanto el panel de asbesto perforado por el peticionario, como los demás paneles de asbestos del Condominio, habían sido previamente sellados.

65 de la Ley de Condominios, *supra*, no operaba la prescripción extintiva a acciones de titulares. Por último, la parte recurrida adujo que, el peticionario violó el Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra*, al alterar la fachada y perforar el panel de asbesto para instalar la unidad de aire acondicionado y, tal actuación estaba incluida en la acción interdictal que podía presentar, independiente a la posibilidad de presentar una acción de daños y perjuicios.

El 3 de marzo de 2023, el peticionario presentó una *Breve Réplica a Oposición a Desestimación*, en la que indicó que, el argumento del recurrido, en cuanto a que el *injunction* era uno estatutario al que no le aplicaban las reglas del *injunction* tradicional, era contrario a lo resuelto en otro caso atendido por un panel hermano⁵ de este Tribunal de Apelaciones. En adición, reiteró sus alegaciones sobre el incumplimiento con los requisitos del interdicto tradicional, la acción de daños y perjuicios y, la prescripción de esta última. El 14 de marzo de 2023, notificada el mismo día, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Resolución* en la cual declaró No Ha Lugar a la *Moción de Desestimación*.

Inconforme, el 28 de marzo de 2023, el peticionario presentó una *Moción de Reconsideración*, en la que reiteró su solicitud de desestimación al tribunal de instancia. En la alternativa, solicitó al foro apelado que incluyera en su *Resolución* los fundamentos en que se basó para denegar la *Moción de Desestimación*. El 1^{ro} de mayo de 2023, la parte recurrida presentó *Oposición a Moción Solicitando Reconsideración*, donde reafirmó sus argumentos previos. Así las cosas, el 11 de mayo de 2023, notificada el mismo día, el tribunal *a quo* emitió una *Resolución* en la cual declaró No Ha Lugar la *Moción de Reconsideración*.

⁵ *Belver v. Quantum Metrocenter*, KLAN201800140.

Insatisfecho aún, el 9 de junio de 2023, el peticionario acudió a este foro revisor mediante recurso de *certiorari*, en el que le imputó a la primera instancia judicial haber cometido el siguiente error:

Erró el TPI al no desestimar la Demanda bajo la Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. AP. V, R. 10.2(5)

Acaecidos ciertos incidentes procesales, el 23 de junio de 2023, la parte recurrida presentó su *Alegato de la Parte Recurrida*.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a disponer del recurso ante nuestra consideración.

II

A. *Certiorari*

El *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar discrecionalmente una decisión de un tribunal inferior. *Caribbean Orthopedics v. Medshape et al.*, 207 DPR 994, 1004 (2021); *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 372 (2020); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Ahora bien, tal “discreción no opera en lo abstracto. A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, dispone los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias que le son planteadas.” *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008); *Pueblo v. Rivera Montalvo*, *supra*, pág. 372. La precitada Regla dispone lo siguiente:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- (E) Si la etapa de los procedimientos en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

No obstante, “ninguno de los criterios antes expuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, es determinante, por sí solo, para este ejercicio de jurisdicción, y no constituye una lista exhaustiva.” *García v. Padró*, 165 DPR 324, 327 (2005). Por lo que, de los factores esbozados “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio.” *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*, pág. 97.

El *certiorari*, como recurso extraordinario discrecional, debe ser utilizado con cautela y solamente por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 7 (1948). Este procede cuando no está disponible la apelación u otro recurso que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario. *Pueblo v. Tribunal Superior*, 81 DPR 763, 767 (1960). Nuestro Tribunal Supremo ha expresado también que, “de ordinario, el tribunal apelativo no intervendrá con el ejercicio de la discreción de los tribunales de

instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.” *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

B. La Desestimación

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, faculta a la parte contra la cual se presente una alegación en su contra a presentar una moción de desestimación, por los fundamentos siguientes: 1) falta de jurisdicción sobre la materia; 2) falta de jurisdicción sobre la persona; 3) insuficiencia del emplazamiento; 4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; 5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, y 6) dejar de acumular una parte indispensable. *Cobra Acquisitions, LLC v. Municipio de Yabucoa*, 210 DPR 384, 396 (2022); *Conde Cruz v. Resto Rodríguez*, 205 DPR 1043, 1066 (2020); *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. FirstBank*, 193 DPR 38, 49 (2015); *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1049 (2013). La precitada regla, permite a la parte demandada presentar una moción de desestimación debidamente fundamentada previo a contestar la demanda instada en su contra. *Carrasquillo v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 209 DPR 240, 247 (2022); *Conde Cruz v. Resto Rodríguez*, 205 DPR 1043, 1065 (2020).

Asimismo, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que, al momento de considerar una moción de desestimación, los tribunales están obligados a tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y, a su vez, considerarlos de la forma más favorable a la parte demandante. *Cobra Acquisitions, LLC v. Municipio de Yabucoa*, supra; *Carrasquillo v. Estado Libre Asociado*

de Puerto Rico, supra; *Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBank*, supra, pág. 49; *Cruz Pérez v. Roldán Rodríguez*, 206 DPR 261, 267 (2021); *Colón Rivera et al. v. ELA*, supra, pág. 1049. Es por lo que, para que proceda una moción de desestimación, “tiene que demostrarse de forma certera en ella que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de [D]erecho que se pudiere probar en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor.” *Cobra Acquisitions, LLC v. Municipio de Yabucoa*, supra; *Carrasquillo v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, supra; *Cruz Pérez v. Roldán Rodríguez*, supra, págs. 267-268; *Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBank*, supra, pág. 49; *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, 187 DPR 649, 654 (2013). *López García v. López García*, 199 DPR 50, 69-70 (2018).

C. Injunction Tradicional

El recurso extraordinario de *injunction* es un mandamiento judicial en virtud del cual se requiere a una persona que se abstenga de hacer, o de permitir que se haga, determinada cosa que infrinja o perjudique el derecho de otra. Art. 675 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA § 3421. Este recurso se utiliza, principalmente, en casos donde no hay otro remedio adecuado en ley. *Next Step Medical Co. v. Bromedicon, Inc.*, 190 DPR 474, 486 (2014). Además, es un remedio provisional o permanente que se utiliza para hacer efectivo el derecho sustantivo que se ejerce en una demanda. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 426 (2008). Como es sabido, este recurso es uno de carácter discrecional y solo será expedido cuando se busque evitar que se ocasionen perjuicios inminentes o daños irreparables a una persona. *Next Step Medical Co. v. Bromedicon, Inc.*, supra, págs. 486; *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, supra, pág. 436. Un daño irreparable ha sido definido como aquel que no puede ser satisfecho adecuadamente utilizando los remedios legales disponibles. *VDE*

Corp. v. F & R Contractors, 180 DPR 21, 40 (2010); *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, supra, pág. 427. Por razón de que la expedición del *injunction* es discrecional, lo que el foro de instancia ordene respecto a este no deberá revocarse en los foros apelativos, salvo se demuestre que el tribunal abusó de su discreción. *VDE Corp. v. F & R Contractors*, supra, pág. 41; *Plaza las Américas v. N & H*, 166 DPR 631, 644 (2005).

Nuestro ordenamiento jurídico cuenta con tres (3) modalidades de este tipo de recurso, a saber: el entredicho provisional, el *injunction* preliminar y el *injunction* permanente. *Next Step Medical Co. v. Bromedicon, Inc.*, supra, págs. 485-486. El *injunction* preliminar o *injunction pende lite*, es un recurso que emite el tribunal antes de la celebración del juicio en su fondo y, de ordinario, posterior a la celebración de una vista donde las partes ostentan la oportunidad de presentar prueba en apoyo y oposición a la expedición de este. *Íd.*, pág. 486. El objetivo principal del *injunction* es mantener el estado actual de las cosas hasta tanto se celebre el juicio en sus méritos. *Íd.*; *VDE Corp. v. F & R Contractors*, supra, pág. 41. Lo anterior, con el propósito de que el demandado no promueva con su conducta una situación que convierta en académica la determinación que finalmente tome el tribunal. *Next Step Medical Co. v. Bromedicon, Inc.*, supra, pág. 486. Eventualmente, el derecho sustantivo de que se trate será ventilado en un juicio plenario, como en cualquier otro tipo de acción. *Íd.*

De igual forma, el *injunction* preliminar va dirigido a requerir o prohibir hacer determinado acto, con el objetivo de impedir que se causen perjuicios inminentes o menoscabos irreparables a alguna persona durante la pendencia del litigio. *Íd.*, pág. 485-486. Por lo tanto, el factor cardinal que gobierna la expedición de este remedio extraordinario, y que está estrechamente ligado a la doctrina de la equidad, es la existencia de una amenaza real de sufrir algún

menoscabo, para el cual no existe un remedio adecuado en la ley. *Íd.*, pág. 486.

Ahora bien, la concesión de un *injunction* preliminar debe determinarse según ciertos criterios rectores. Así, los pronunciamientos jurisprudenciales han establecido cuáles son los factores que el tribunal debe ponderar al momento de decidir si expide o deniega este tipo de recurso, a saber: (1) la naturaleza de los daños que puedan ocasionársele a las partes de concederse o denegarse el recurso; (2) su irreparabilidad o la existencia de un remedio adecuado en ley; (3) la probabilidad de que eventualmente la parte promovente prevalezca al resolverse el litigio en su fondo; (4) la probabilidad de que la causa se torne académica de no concederse el *injunction*; (5) el posible impacto sobre el interés público del remedio que se solicita; y (6) la diligencia y la buena fe con que ha obrado la parte peticionaria. *Íd.*, págs. 486-487; *VDE Corp. v. F & R Contractors*, *supra*, pág. 41; *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, *supra*, págs. 427-428; Regla 57.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 57.3.

Respecto a los criterios a ponderar en atención al *injunction* permanente, estos son: (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 implicado; y, (4) el balance de equidades. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, *supra*, pág. 428. Cabe destacar que, el *injunction* permanente requiere la celebración de una vista. *Municipio de Loíza v. Sucns. De Suárez et al.*, 154 DPR 333, 367 (2001), citando a *Pueblo Int'l, Inc. v. Srio. De Justicia*, 117 DPR 230, 255 (1986).

Todos los requisitos anteriores, tanto los promulgados por la jurisprudencia como los enumerados en las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, no son requisitos absolutos, sino directrices que dirigen

al tribunal al momento de decidir si la evidencia presentada justifica la expedición del recurso. *Next Step Medical Co. v. Bromedicon, Inc.*, supra, pág. 487. La concesión del remedio descansará en la sana discreción judicial, que se ejercerá al considerar tanto los intereses como las necesidades de las partes involucradas en el caso. *Íd.* Este debe expedirse con mesura y únicamente ante una demostración de clara e inequívoca violación de un derecho. *Íd.* En atención a ello, la determinación del tribunal no se revocará en apelación, a menos que se demuestre que el foro abusó de su facultad. *Íd.*

D. Injunction Estatutario

El *injunction* estatutario, es un recurso especial que proviene de un mandato legislativo expreso y que, responde a asuntos particulares que la Asamblea Legislativa ha determinado que ameritan especial atención. *Next Step Medical v. Biomet, Inc.*, 195 DPR 739, 751-752 (2016). Debido a su naturaleza, el *injunction* estatutario es independiente del *injunction* tradicional y, por consiguiente, exento de la normativa aplicable a este último. *Next Step Medical v. Bromedicon*, supra, pág. 497. Es decir, cónsono con lo que ha resuelto el Tribunal Supremo, los requisitos del *injunction* tradicional son más rigurosos que los requisitos exigidos al *injunction* estatutario. *Íd.*; *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc.*, 179 DPR 391, 410 (2010).

Por tanto, a diferencia del interdicto tradicional, la concesión de un *injunction* estatutario requiere un tratamiento especial, enmarcado en un examen o escrutinio más acotado. *Next Step Medical v. Bromedicon*, supra. El *injunction* estatutario ha de evaluarse con miras a la letra del artículo facultativo y su jurisprudencia interpretativa, si alguna. Al interponerse una petición de *injunction* al amparo del artículo facultativo, este debe evaluarse según los criterios establecidos en dicho estatuto. De

modo que, al presentarse una petición de injunction, se deberá demostrar que: (1) existe una ley o un reglamento que regula dicho uso o actividad y, (2) que la persona o personas señaladas se encuentran realizando un uso o actividad en violación a esa ley o reglamento. Véase, *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc.*, *supra*; *ARPe v. Rivera*, 159 DPR 429, 445 (2003).

E. Ley de Condominios de Puerto Rico

La Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, *supra*, se aprobó a los fines de actualizar las normas que rigen la convivencia en los condominios. Esta ley, derogó la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como Ley de Condominios. La Exposición de Motivos de la nueva ley, dispone que: “incorpora una serie de cambios que facilitan la convivencia en los condominios. Como parte de la evaluación de esta Ley, se incorporan tendencias que se nutren de los desarrollos tecnológicos modernos, de las lecciones aprendidas como consecuencia de la crisis económica y de las situaciones de emergencia que sufrimos a consecuencia del huracán María.”⁶

La referida Ley de Condominios, *supra*, se aprobó con el propósito de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o 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. Art. 2 de la Ley de Condominios, 31 LPRA § 1921a. Este precepto establece que, tanto el Consejo de Titulares como la Junta de Directores, tienen el deber ineludible de orientar y dirigir sus acciones de administración sobre los elementos y áreas comunes hacia el disfrute de la propiedad

⁶ Exposición de Motivos de la Ley Núm. 129-2020, conocida como Ley de Condominios de Puerto Rico, *supra*.

privada, pues, el ejercicio del dominio en una propiedad sometida a la Ley de Condominios, *supra*, está limitado por los derechos de los demás condóminos y el derecho sobre el apartamento propio, tiene que ejercerse dentro del marco de convivencia y el respeto al derecho ajeno. *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311, 324-325 (2012). Igualmente, en aras de preservar el disfrute de la propiedad privada y, a su vez, lograr la sana convivencia de los condóminos, la Ley de Condominios, *supra*, exige que el ejercicio de los derechos en el condominio se oriente por los principios de la buena fe, la prohibición de ir contra los propios actos y, la prohibición del abuso del derecho. *Íd.*, pág. 325; Art. 2 de la Ley de Condominios, *supra*.

El cuerpo de normas vigentes que rigen el régimen de Propiedad Horizontal, tanto como las disposiciones anteriores y su jurisprudencia interpretativa, han sido consistentes con el propósito que se pretende realizar con este tipo de vivienda. *Consejo de Titulares v. PRCI Loan CR, LLC*, 210 DPR 403, 414-415 (2022). El régimen de Propiedad Horizontal cumple con una finalidad doble, a saber: (1) proveer a las personas la posibilidad de disfrutar el derecho a la propiedad plena e individual de un inmueble y, (2) maximizar el uso escaso del terreno disponible en el país. *Consejo de Titulares v. PRCI Loan CR, LLC*, *supra*, pág. 415; *Park Tower, SE v. Registradora*, 194 DPR 244, 253 (2015). De esta forma, la propiedad plena e individual coexiste con otros dueños mientras comparten áreas comunes para el disfrute de todas y todos sus integrantes. *Íd.*

En lo pertinente al caso de autos, el Artículo 39 de la Ley de Condominios, 31 LPRA § 1922k, gobierna el uso de los apartamentos bajo el régimen de Propiedad Horizontal y provee la causa de acción de daños y perjuicios ante infracciones sobre la misma. Dicho artículo dispone lo siguiente:

El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes:

- a) 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.
- b) La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos subsiguientes 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, las dispuestas en la Ley Núm. 140 de 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como, “Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho”, y cualquier otro remedio en equidad. **La 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.**
 - 1) Cada apartamento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo en la escritura a que se refiere el Artículo 4 de esta Ley.
 - 2) Ningún ocupante del apartamento producirá ruidos o molestias ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares o vecinos.
 - 3) Los apartamentos no se usarán para fines contrarios a la ley, a la moral, orden público y a las buenas costumbres.
 - 4) Cada titular deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su apartamento, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás. Será deber ineludible de cada titular realizar las obras de reparación y seguridad, tan pronto sean necesarias para que no se afecte la seguridad del inmueble ni su buena apariencia. Todo titular u ocupante de un apartamento vendrá obligado a permitir en su apartamento las reparaciones o trabajos de mantenimiento que exija el inmueble, permitiendo la entrada al apartamento para su realización.

En casos donde exista una situación de emergencia o de urgencia que requiera del acceso inmediato al apartamento para realizar obras de mitigación o reparación y no sea posible localizar al titular u ocupante del apartamento para que autorice el acceso al mismo, la Junta de Directores tendrá facultad para autorizar la entrada del personal necesario para remediar dicha situación. Para propósitos

de este Artículo, se entenderá por situación de emergencia o urgencia, aquellas que requieran de obras de mitigación o reparación para evitar daños mayores a la propiedad del titular, al inmueble o la propiedad de los restantes titulares o que ponga en peligro la vida y salud de titulares y/o terceros. Cuando sea necesario el acceso al interior de un apartamento y no haya sido posible contactar al titular u ocupante, a pesar de haber realizado las gestiones necesarias para contactarlo, se levantará un acta recogiendo las circunstancias que dieron paso a la intervención y un recuento de lo acontecido.

Cuando la Junta de Directores o el Agente Administrador tengan que intervenir para la detección de una filtración o problema que esté afectando áreas privadas, comunes o comunes limitadas y surja de la investigación que el problema proviene de un apartamento, el titular de dicha unidad tendrá que reembolsar los gastos en que incurra el condominio para su reparación. Estos gastos pasarán a formar parte de la próxima cuota de mantenimiento, de forma que, de no pagarse el gasto junto con esta, la totalidad de la deuda será considerada como un plazo en atraso. El monto del gasto será notificado inmediatamente al titular.

- 5) Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar o cambiar las paredes, puertas o ventanas exteriores con diseños, colores o tonalidades distintas a las del conjunto. Cuando una propuesta de cambio de la forma externa de la fachada, decoración de las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto, sea sometida a votación del Consejo de Titulares será suficiente la aprobación de por lo menos 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. Las disposiciones bajo este subinciso con relación al número de votos requeridos, no se aplicarán a los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, previo a la aprobación de esta Ley, los cuales sólo se podrán modificar por unanimidad de los titulares.

Una vez las agencias concernidas emitan una vigilancia o aviso de huracán o tormenta, el uso de cualquier tipo de tormentera temporera o removible no constituirá alteración de la fachada. En cuanto a las permanentes, la Junta de Directores solicitará cotizaciones y

alternativas de diseño, tipo y color específico y se las presentará al Consejo de Titulares, que por votación mayoritaria decidirá las que se instalarán. Las tormenteras temporeras deberán removerse luego de desactivada la vigilancia o aviso de huracán o tormenta, o luego de ocurrido el evento atmosférico, salvo que el área protegida por ellas quede de tal forma averiada que éstas constituyan la única protección provisional. La selección e instalación de tormenteras y ventanas se llevará a cabo conforme haya sido especificado por el Desarrollador. Toda tormentera y/o ventana a instalarse seguirá las especificaciones de modelo e instalación que haya certificado el Desarrollador como el apropiado para el edificio, y según haya sido certificado por un ingeniero licenciado, perito en la materia. Además, toda ventana o tormentera a instalarse deberá cumplir con los códigos de construcción vigentes, así como los materiales a utilizarse.

Cuando a juicio de perito no se puedan reparar o sustituir los equipos o elementos originales del edificio que forman parte de su diseño arquitectónico, tales como ventanas, puertas, rejas u ornamentos, el Consejo de Titulares decidirá por voto mayoritario el tipo y diseño del equipo o elemento que sustituirá al original. Cualquier titular que interese sustituir tales elementos o equipos, tendrá que hacerlo conforme al tipo y diseño adoptado por el Consejo. La imposición a todos los titulares de efectuar la sustitución requerirá que se cumpla con los requisitos dispuestos en el Artículo 49 de esta Ley sobre obras de mejora.

El Consejo de Titulares podrá permitir, por voto mayoritario, que subsistan o se instalen portones de rejas colocadas en áreas comunes por uno (1) o varios titulares, si ello obedece a dotar de mayor seguridad a sus respectivos apartamentos, siempre que con ello no se afecte el disfrute o la seguridad de otros apartamentos o se obstaculice el acceso a otras áreas comunes.

- 6) Todo titular deberá contribuir con arreglo al porcentaje de participación fijado a su apartamento en la escritura de constitución, y a lo especialmente establecido, conforme al inciso (f) del Artículo 49 de esta Ley, a los gastos comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, incluidas las derramas, primas de seguros, el fondo de reserva, o cualquier otro gasto debidamente aprobado por el Consejo de Titulares.
- 7) Todo titular observará la diligencia debida en el uso del inmueble, y en sus relaciones con los

demás titulares, y responderá ante éstos por las violaciones cometidas por sus familiares, visitas o empleados, y en general por las personas que ocupen su apartamento por cualquier título, sin perjuicio de las acciones directas que procedan contra dichas personas.

- 8) Ningún titular u ocupante de una unidad podrá instalar o adherir objeto alguno en las paredes que pueda constituir un peligro para la seguridad de cualquier persona, de la propiedad comunal o la privada.
- 9) Todo titular u ocupante cumplirá estrictamente con las disposiciones de administración que se consignen en esta Ley, en la escritura y en el reglamento.
- 10) El adquirente de un apartamento, acepta la condición manifiesta de los elementos comunes del condominio en la forma en que éstos se encuentren físicamente al momento de adquirir. A este adquirente se le atribuirá el conocimiento de los cambios manifiestos que existan en el inmueble para todos los efectos de la terceraía registral.

(Énfasis nuestro.)

Cabe destacar que, la Ley de Condominios, *supra*, entró en vigor de manera inmediata y estableció que, sus disposiciones rigen a todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, irrespectivamente de la fecha en que fuera sometido al mismo. Art. 76 de la Ley 129-2020, 31 LPRA § 1921.

III

Expuesta la norma jurídica, procedemos a aplicarla a los hechos ante nuestra consideración.

En el caso que nos ocupa, el peticionario nos plantea, en esencia, que incidió el Tribunal de Primera Instancia al no desestimar el caso de epígrafe, a tenor con lo dispuesto por la Regla 10.2(5) de las de Procedimiento Civil, *supra*. El peticionario arguye que, el Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra*, no provee para un *injunction* estatutario. Aduce que, ante una ausencia de aseveraciones de hecho que contengan los elementos requeridos

para el *injunction* tradicional, procedía que el foro *a quo* desestimara la *Demanda*.⁷ Veamos.

De entrada, para atender la controversia ante nuestra consideración, nos corresponde determinar si la acción de *injunction* que incluye la Ley de Condominios, *supra*, hace referencia a un *injunction* estatutario o, por el contrario, se trata de un *injunction* tradicional. Al revisar detenidamente el inciso (b) del Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra*, vemos que el mismo dispone lo siguiente:

- b) La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos subsiguientes 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, las dispuestas en la Ley Núm. 140 de 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como, “Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho”, y cualquier otro remedio en equidad. **La 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 nuestro.)

Si bien es cierto que el estatuto dispone, en forma general, que la Junta de Directores está expresamente autorizada a presentar *acciones interdictales* a nombre del Consejo de Titulares, el texto de la ley no es específico y, a juicio nuestro, no surgen los criterios necesarios para catalogarlo como un *injunction* estatutario.⁸ Por el contrario, el precitado Artículo 39, *supra*, simplemente faculta al Consejo de Titulares a interponer cualquier acción que corresponda en derecho ante una infracción sobre los principios y reglas enumeradas en la referida ley, incluyendo los interdictos.

⁷ Precisa destacar que, el peticionario alega, que la acción que procede es una de daños y perjuicios y no una de *injunction*. No obstante, hacemos constar que dicha alegación de daños y perjuicios no fue levantada por el recurrido en su *Tercera Demanda Enmendada*.

⁸ La enmienda a la ley anterior, incorporada mediante la Ley 129-2020, solo establece que la Junta de Directores se puede subrogar a nombre del Consejo de Titulares.

Tal y como esbozamos previamente, el *injunction* estatutario es un recurso especial que proviene de un mandato legislativo expreso y que, por tanto, no surge de la equidad. *Next Step Medical v. Biomet, Inc.*, 195 DPR 739, 751 (2016). Debido a su naturaleza, el *injunction* estatutario es independiente del *injunction* tradicional y, por consiguiente, exento de la normativa aplicable a este último. *Next Step Medical v. Bromedicon*, *supra*, pág. 497.

Habiendo interpretado que el *injunction* al que se refiere el Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra*, es uno tradicional y no uno estatutario, corresponde pues determinar, si están presentes las circunstancias para emitir un *injunction* tradicional en el presente caso. Ahora bien, dicha determinación le corresponde al foro primario. Es decir, es el Tribunal de Primera Instancia quien, en principio, debe determinar si están presentes las circunstancias para emitir un *injunction*, al amparo de la Regla 57 de Procedimiento Civil, *supra*, tomando en consideración los argumentos de las partes y el balance de intereses de las mismas.⁹ Recordemos que, la concesión del remedio de *injunction* descansa en la sana discreción judicial, que deberá ejercerse luego de considerar tanto los intereses como las necesidades de las partes involucradas en el caso. *Next Step Medical Co. v. Bromedicon, Inc.*, *supra*, pág. 487.

Habida cuenta de lo anterior, y reiterando que, somos del criterio de que la acción de *injunction* que incluye la Ley de Condominios, *supra*, no es una de carácter estatutario, sino que, se trata de un *injunction* tradicional, corresponde devolver el caso de autos al foro recurrido para que evalúe la suficiencia de las alegaciones y, determine si se cumplen o no los requisitos que justifiquen la concesión del *injunction*, luego de celebrada la correspondiente vista a tales efectos.

⁹ Véase, *Ind. P.R. v. J.P. y A.A.A.*, 142 DPR 656, 680 (1997).

IV

Por los fundamentos que anteceden, se expide el recurso de *certiorari* y se revoca la *Resolución* recurrida. En consecuencia, devolvemos el caso de autos al foro recurrido para que, de conformidad con lo aquí resuelto, evalúe la suficiencia de las alegaciones y, determine si procede o no emitir el *injunction*, ello, luego de celebrada la correspondiente vista a tales efectos.

Notifíquese.

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

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