ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA Y FAJARDO
PANEL VIII

CONDOMINIO RAQUET CLUB, ET. AL. Demandante -Apelado v. ANTHONY J. FAVORITO, ET. ALS Demandante – Apelado	KLAN201500651	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina Civil. Núm. F PE2003-0149 Consolidado con: F PE2005-1167 Sobre: Daños y Perjuicios Injunction
AIR CARGO INTERNATIONAL CORPORATION Demandante – Apelado v. WAVES AND SANDS CORPORATION Demandado – Apelante		
CONDOMINIO RAQUET CLUB, ET. AL. Demandante -Apelante v. ANTHONY J. FAVORITO, ET. ALS. Demandante – Apelado	KLAN201500674	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina Civil. Núm. F PE2003-0149 Consolidado con: F PE2005-1167 Sobre: Daños y Perjuicios Injunction
AIR CARGO INTERNATIONAL CORPORATION Demandante – Apelado V. WAVES AND SANDS CORPORATION Demandado – Apelado		

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez[1], la Juez Gómez Córdova, la Juez Rivera Marchand y el Juez Bonilla Ortiz.

Gómez Córdova, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2015.

I. Dictamen apelado

Comparece ante este Foro, de una parte, Waves and Sands Corp., mediante el recurso de apelación KLAN201500651 y, de otra parte, el

[1] La Juez Varona Méndez no interviene.

Consejo de Titulares del Condominio Racquet Club, mediante el recurso de apelación KLAN201500674.[2] Ambos nos solicitan que revisemos una sentencia sumaria parcial emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina, el 20 de septiembre de 2013, notificada el 25 de octubre de 2013, que declaró *Con Lugar* una demanda de *injunction* presentada por Air Cargo Intl. Corp., en contra de Waves and Sands Corp., y en su consecuencia, declaró ilegal la construcción de una terraza tipo *deck* de madera construida por Waves and Sands Corp.

Por los fundamentos que a continuación expondremos, desestimamos el recurso KLAN201500674 por falta de legitimación activa del Condominio Racquet Club. En cuanto al recurso KLAN201500651, confirmamos la sentencia sumaria parcial apelada.

II. Base jurisdiccional

Poseemos autoridad para entender en los méritos de las controversias planteadas a base de los postulados normativos dispuestos en el Art. 4.006 (a) de la Ley Núm. 201-2003, mejor conocida como la "Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", en las Reglas 13-22 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, y en la Regla 52.2 (a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

III. Trasfondo procesal y fáctico

El Condominio Racquet Club (el Condominio) ubica en el sector de Isla Verde, Carolina y está sometido al régimen de propiedad horizontal.[3] En la planta baja del Condominio ubican dos locales comerciales identificados como local núm. 1 y local núm. 2.[4] El Sr. Anthony J. Favorito (señor Favorito) era el dueño del local núm. 2 y posteriormente, traspasó la titularidad de dicho local a Air Cargo Intl., Corp., (en adelante Air Cargo). Waves and Sands Corp., por su parte, es dueña del local núm. 1.

El 6 de marzo de 2003 el Condominio y su Junta de Directores presentó un *injunction* contra el señor Favorito y Air Cargo. El Condominio alegó que el señor Favorito, mientras era dueño del local núm. 2 y sin el

---

[2] El 18 de mayo de 2015 ordenamos la consolidación de ambos recursos.
[3] KLAN201500651, Apéndice, pág. 71.
[4] *Íd.*

consentimiento de la Junta de Directores, según exigido en la Ley de Condominios de 2003, 31 LPRA sec. 1291 *et seq*., realizó alteraciones a la fachada del edificio. El señor Favorito contestó la demanda y, en esencia, negó las alegaciones en su contra. Como alegación afirmativa, el señor Favorito sostuvo que únicamente reparaba estructuras ya existentes -es decir, con anterioridad a que él adquiriese- y que dichas reparaciones fueron toleradas por el Condominio por más de una década. Alegó además que la paralización de las obras de construcción, según solicitada por el Condominio, ocasionaría un daño irreparable además de serios problemas de seguridad a los condóminos y visitantes del local comercial de su propiedad.

De otra parte, el 22 de diciembre de 2005 Air Cargo presentó, de manera independiente a la causa anteriormente descrita, un *injunction* contra Waves and Sands Corp., en la cual alegó que adquirió el uso exclusivo de 7 espacios de estacionamiento ubicados frente y en el lateral del edificio y que ello fue reconocido por el Departamento de Asuntos al Consumidor (DACo). Alegó además que había construido un techo con el fin de proteger a los consumidores que acudían a su establecimiento y que dicha construcción fue validada judicialmente. Por último, alegó que los representantes de Waves and Sands Corp., habían amenazado con remover el techo, así como los tanques de gas y el congelador que están en las inmediaciones del local núm. 2 y pertenecientes a Air Cargo bajo el pretexto de querer hacer una terraza o *deck* de madera. Por último, Air Cargo alegó que lo anterior afectaba la operación de su establecimiento.

El foro primario consolidó ambos pleitos. Es decir, el pleito del Condominio contra el señor Favorito y Air Cargo (F PE2003-0149), así como el pleito de éste último contra Waves and Sands Corp., (F PE2005-1167).

El 8 de junio de 2006 Air Cargo presentó una *Moción Informando daños adicionales, y en solicitud de orden urgente en auxilio de la jurisdicción del tribunal* a los efectos de informarle al tribunal que

representantes de Waves and Sands Corp., habían, en contravención a una orden previa emitida por el foro primario, removido el congelador para el hielo que ubicaba en la terraza del establecimiento, la estructura de madera que le daba soporte a las tuberías de los tanques de gas propano y, además removieron el techo de la terraza del establecimiento, la rampa de impedidos y el portón de acceso a ambos establecimientos.[5] El 19 de junio de 2006 el foro primario celebró una vista en la cual se ordenó a la parte responsable de los actos descritos por Air Cargo que mostrasen causa sobre por qué se excedieron de los parámetros de la orden previa, que se limitaba a la remoción del techo del local comercial núm. 2. A esos efectos, ordenó que se restituyese, con carácter de urgencia, la tubería del gas propano que fue removida.[6]

Luego de múltiples trámites procesales que resultan innecesarios pormenorizar para resolver la controversia ante nuestra consideración, el 25 de marzo de 2013 Air Cargo presentó una solicitud de sentencia sumaria parcial **contra Waves and Sands Corp.**[7] Air Cargo, como dueña del local núm. 2, alegó como hecho incontrovertido que era dueña de 7 áreas de estacionamientos designados con los números 54 al 60. Sostuvo además que Waves and Sands Corp., había construido una terraza o *deck* de madera sobre una franja de terreno designada en la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal o escritura matriz como una de uso común limitado a los locales comerciales. Argumentó que la construcción de la terraza tuvo como efecto impedir el paso sobre dicha franja de terreno; limitaba el acceso a su local y, además, estaba construida sobre el área de estacionamiento que era elemento privativo de su local. Air Cargo añadió que Waves and Sands Corp., usurpó el espacio de una rampa de impedidos ubicada en un área común de acceso a ambos locales. Ante ello, Air Cargo solicitó que el foro primario

---

[5] Apéndice de la oposición a apelación presentada por Air Cargo, pág. 3-14.
[6] *Íd.*, pág. 15-19.
[7] KLAN201500651, Apéndice, pág. 97. De hecho, en la página 2 de la aludida sentencia sumaria Air Cargo establece que "[e]sta solicitud de sentencia se refiere ***al otro caso consolidado, el caso FPE 05-1167 sobre injunction*** radicado (sic) por Air Cargo International, Inc., la cual es dueña del área comercial #2 del Cond. Racquet Club, que opera un negocio conocido como El Alambique Pizzería & Lounge…" (énfasis en el original). Véase KLAN201500651, apéndice, pág. 98.

declarase con lugar la sentencia sumaria parcial y, en su consecuencia, declarase ilegal la construcción de la terraza y ordenase su demolición inmediata, así como la demolición de las verjas de madera y la pared de madera levantadas sobre la franja de terreno que forma parte de los elementos comunes limitados. Igualmente, solicitó una orden de cese y desista prospectiva y el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados.

Air Cargo acompañó su moción de solicitud de sentencia sumaria de 9 documentos entre los cuales incluyó la escritura de constitución de régimen de propiedad horizontal del Condominio; la escritura de segregación, liberación, cancelación parcial de hipotecas y compraventa del local núm. 1 y 2; escritura de compraventa y asumiendo hipotecas correspondiente al local núm. 2; estudio de título del local núm. 2; resolución del DACo de 1987; resolución del Departamento de Asuntos Urbanísticos del Municipio de Carolina revocando el permiso de uso; fotografías de la rampa y la puerta de acceso.[8]

El 4 de abril de 2013, notificado el 7 de mayo de 2013, el foro primario le concedió a Waves and Sands Corp., 20 días para que expusiera su posición en cuanto a la solicitud de sentencia sumaria presentada por Air Cargo. No obstante, Waves and Sands Corp., **nunca compareció**. Así las cosas, el 20 de septiembre de 2013, notificada el 25 de octubre de 2013, el foro primario dictó sentencia sumaria parcial mediante la cual declaró ha lugar el interdicto presentado por Air Cargo contra Waves and Sands Corp., y, en su consecuencia, ordenó la remoción de la terraza o *deck* de madera ilegalmente construida sobre la franja de terreno identificada como un elemento común limitado a ambos locales; la remoción de las verjas de madera y cualquier otro objeto propiedad de Waves and Sands Corp., que obstruyese el paso o entorpeciese la entrada a ambos locales; reacondicionar el área, así como reparar o restituir el congelador que fue removido. El foro primario

[8] KLAN201500651, Apéndice, pág. 109-193.

además le impuso a Waves and Sands Corp., el pago $2,500 en honorarios de abogado por temeridad.

Mediante una moción de reconsideración es que Waves and Sands Corp. plantea **por primera vez** que existían hechos en controversia que impedían que el caso se adjudicara mediante el mecanismo de sentencia sumaria. Señaló que había controversia sobre la titularidad de los estacionamientos alegados por Air Cargo, sobre la pared que dividía los locales comerciales y la rampa de impedidos. Además, sostuvo que estaba en controversia la legitimación activa de Air Cargo y la veracidad de sus alegaciones y actuaciones. Waves and Sands Corp., acompañó **a su solicitud de reconsideración** de varios documentos, entre ellos fragmentos de una escritura que no fue identificada –pero que comparada con los anejos del recurso en oposición presentado por Air Cargo, podemos colegir que responden a partes de la escritura matriz sobre constitución del régimen de propiedad horizontal del Condominio-; la escritura de compraventa entre el señor Favorito y REBE, Inc.; petición y sentencia en el caso F PE2012-0883 presentado por Waves and Sands Corp., contra el Municipio Autónomo de Carolina. Air Cargo, por su parte, se opuso a la reconsideración solicitada.

Así las cosas, el foro primario declaró Ha Lugar la **oposición a la reconsideración.** Luego de varios traspiés procesales relacionados a asuntos jurisdiccionales[9], Waves and Sands Corp., acude nuevamente ante este foro mediante el recurso KLAN201500651 y sostiene que el foro primario erró al "no reconsiderar por existir hechos materiales en controversia y por dictar sentencia sobre hechos y materia que no estaba bajo su jurisdicción." El Condominio igualmente apela la sentencia sumaria parcial mediante el recurso KLAN201500674 y sostiene que el foro primario erró al no reconsiderar toda vez que existían hechos materiales que estaban en controversia y, a pesar de que el dictamen no

[9] Véase nuestras sentencias KLAN201401922 y KLAN201401972, ambas de 17 de diciembre de 2014.

estaba fundamentado en el derecho aplicable y vigente, particularmente, lo relacionado a la titularidad de los estacionamientos del 54-60.

Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, así como los documentos que forman parte del apéndice de los recursos ante nuestra consideración procedemos a resolver, no sin antes exponer el derecho aplicable.

IV. Derecho aplicable

A. Derecho aplicable KLAN201500651

a. Jurisdicción primaria exclusiva y jurisdicción

La jurisdicción se ha definido como "el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos y controversias". *Horizon Media Corp. v. Junta Revisora*, Op. de 30 de junio de 2014, 2014 TSPR 83, 191 DPR ___ (2014); *Mun. San Sebastián v. QMC*, 190 DPR 652 (2014); *SLG Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011). Ante ello, los tribunales tienen el deber de, primeramente, analizar en todo caso si poseen jurisdicción para atender las controversias presentadas ante ellos, puesto que estamos llamados a ser fieles guardianes de nuestra jurisdicción, incluso cuando ninguna de las partes invoque tal defecto. *Horizon Media Corp. v. Junta Revisora, supra; Shell Chemical v. Srio. Hacienda,* 187 DPR 109, 122-123 (2012); *Constructora Estelar v. Aut. Edif. Púb.,* 183 DPR 1 (2011); *Aguadilla Paint Center, Inc. v. Esso Standard Oil, Inc.,* 183 DPR 901 (2011); *S.L.G. Szendrey Ramos v. F. Castillo,* 169 DPR 873, 882 (2007). Ello responde a que las cuestiones jurisdiccionales son materia privilegiada y deben resolverse con preferencia a los demás asuntos. *Mun. San Sebastián v. QMC*, *supra*; *García v. Hormigonera Mayagüezana*, 172 DPR 1, 7 (2007); *Arriaga v. F.S.E.*, 145 DPR 122, 127 (1998).

Como es sabido, los tribunales de Puerto Rico son de jurisdicción general, por lo que pueden entender en cualquier asunto, salvo que se les prive de jurisdicción en una materia particular. *Clases A, B y C v. PRTC*,

183 DPR 666, 686 (2011); *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al.*, 179 DPR 391, 403 (2010).

A esos efectos, la doctrina de jurisdicción primaria, también conocida como la doctrina de prelación de jurisdicción, surgió de forma jurisprudencial y, en esencia, procura establecer quién posee la facultad inicial de atender una controversia, si un foro judicial o un ente administrativo. D. Fernández Quiñones, *Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, 2da Ed., Colombia, Ed. Forum, 2001, pág. 433. La aplicación de esta doctrina presupone una jurisdicción concurrente o simultánea entre el organismo administrativo y el foro judicial. *Báez Rodríguez et al. v. ELA*, 179 DPR 231, 239 (2010); *SLG Semidey Vázquez v. ASIFAL*, 177 DPR 657, 676 (2009).

Es decir, la doctrina de la verdadera jurisdicción primaria, como también se le conoce, dilata o suspende la intervención judicial hasta tanto el asunto se dilucide en un foro administrativo, a pesar de que un tribunal tiene jurisdicción para adjudicarlo en primera instancia. *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al.*, *supra*, pág. 405. Se trata, pues, de atender una cuestión de prioridad de jurisdicción para promover la armonía entre los tribunales y las agencias administrativas. *Colón Rivera v. ELA*, 189 DPR. 1033 (2013); *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al.*, *supra*.

Para examinar si la doctrina de jurisdicción primaria es aplicable a determinada situación de hechos, es esencial tomar en cuenta lo dispuesto por el estatuto habilitador del organismo administrativo. Le corresponde al tribunal emprender la tarea de examinar los alcances de la ley habilitadora de la agencia y determinar si es "imprescindible y necesario que se resuelva en favor de que intervenga inicialmente la agencia". *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 430 (2012). Esta doctrina no constituye una camisa de fuerza y, por tanto no aplica "cuando '[l]a naturaleza de la causa de acción presentada y el remedio solicitado destacan que no se presentan cuestiones de derecho

que exijan el ejercicio de discreción y de peritaje administrativo, es decir, cuando la cuestión que se plantea sea puramente judicial'". *Íd*., págs. 430-431.

Es decir, la regla general para la aplicación de esta doctrina es que el tribunal retiene su jurisdicción si se trata de una cuestión de estricto derecho, mientras que cede su jurisdicción al foro administrativo en los casos en los que el peritaje de la agencia resulte indispensable para resolver la controversia. *Íd*.

Ahora bien, en el supuesto de que un mandato legislativo exprese que la agencia tiene facultad única para atender el asunto, estamos ante una situación de jurisdicción exclusiva, por lo cual, no es de aplicación la doctrina de jurisdicción primaria. *Aguadilla Paint Center v. Esso*, 183 DPR 901, 932 (2011); *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al.*, *supra*, págs. 404-405; Fernández Quiñones, *op. cit.*, pág. 437; *SLG Semidey Vázquez v. ASIFAL*, 177 DPR 657, 677 (2009). Es decir, cuando la ley habilitadora de una agencia establece ésta tiene jurisdicción sobre un asunto, nos encontramos ante una situación a la cual aplica la doctrina de jurisdicción exclusiva y no la de jurisdicción primaria. Ante ello, la controversia no puede ser atendida primeramente por un tribunal toda vez que la ley expresamente le confiere jurisdicción exclusiva a la agencia para atender el asunto en primera instancia.

Aunque la doctrina de jurisdicción primaria y la de jurisdicción exclusiva guardan relación entre sí, se distinguen en cuanto a su alcance y naturaleza. *Aguadilla Paint Center v. Esso*, *supra*. Nuestro Tribunal Supremo explicó esta distinción de la siguiente forma:

> En la jurisdicción exclusiva se trata de situaciones en que no aplica la doctrina de jurisdicción primaria concurrente porque la propia ley aclara que esta última no existe. Es decir, el propio estatuto establece una jurisdicción exclusiva. En tales casos estamos frente a un mandato legislativo. De ahí, que cuando un estatuto le confiere de manera expresa la jurisdicción a un órgano administrativo sobre determinado tipo de asuntos, los tribunales no tendrán autoridad para dilucidar el caso en primera instancia. Claro está, la jurisdicción primaria exclusiva no soslaya la revisión judicial posterior de la decisión del organismo. *Íd*.

Por consiguiente, cuando por mandato de ley la Asamblea Legislativa le confiere jurisdicción exclusiva sobre un asunto particular a un organismo administrativo, queda vedada toda autoridad judicial para dilucidar el caso en primera instancia. *Clases A, B y C v. PRTC*, *supra*. Consecuentemente, es imprescindible examinar la ley habilitadora de la agencia y otras disposiciones legales aplicables a la materia de la controversia. *Báez Rodríguez et al. v. ELA*, *supra*, pág. 240-241. Por el contrario, si no se desprende de la ley habilitadora o de otro estatuto aplicable la jurisdicción exclusiva del organismo administrativo, existe entonces concurrencia de jurisdicción entre los tribunales y la agencia, y el tribunal deberá razonar si procede la aplicación de la doctrina de jurisdicción primaria.

b. Limitación del DACo para atender reclamaciones al amparo de la Ley de Condominios

Debido a que la controversia que nos ocupa está relacionada a un edificio que está sometido al régimen de propiedad horizontal, es meritorio hacer referencia a la Ley Núm. 103–2003, mejor conocida como la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291 *et* seq., (Ley de Condominios). El régimen de propiedad horizontal se ideó en nuestro ordenamiento como el establecimiento de múltiples estructuras jurídicas en una sola estructura física. Es decir, donde antes sólo cabía un dominio, ahora coexisten varios. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 757 (2007). De esta forma, el legislador quiso lidiar con el reto de la escasez de viviendas, limitación de terrenos edificables y con la ausencia de un concepto urbanístico que logre ajustarse a los recursos ambientales y económicos disponibles. *Íd*.; *Rivera Rodríguez v. Junta de Dir., I y II*, 173 DPR 475, 480-481 (2008). La jurisprudencia ha señalado que el objetivo de este régimen es facilitar la propiedad individualizada de los espacios en un inmueble en el que, a su vez, se comparten determinados elementos, para fomentar la armonía entre el disfrute de la propiedad particular y limitar, a su vez, ese disfrute en interés de la

colectividad de los titulares. *Batista, Noble v. Jta. Directores,* 185 DPR 206, 218 (2012).

La Ley de Condominios regula los mecanismos habidos para la tramitación de controversias que emergen dentro de la convivencia en una comunidad bajo el régimen de Propiedad Horizontal. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera,* 184 DPR 407, 417 (2012); *Amill Bracer v. Junta de Directores Condominio Pumarada,* 156 DPR 495 (2002); *Srio. DACo. v. J. Condóminos C. Martí*, 121 DPR 807 (1988). A esos efectos, el Art. 48 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1294, creó en el Departamento de Asuntos al Consumidor (DACo) una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios "… para atender todo lo relacionado a todo condominio en el que exista por lo menos un apartamiento dedicado a la vivienda." *Íd.* Así, "…faculta, además, al Secretario para adoptar un reglamento especial para la adjudicación de las querellas presentadas en el Departamento conforme se dispone en esta sección, a tenor con lo dispuesto en la secc. 1294c de este título." *Íd.*

El *Reglamento de Condominios*, Reglamento Núm. 6728 del 31 de diciembre de 2003 (Reglamento 6728) dispone en su Parte V, Sección 26 que:

> Cualquier titular o grupo de titulares de condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, podrá impugnar ante este Departamento cualquier acuerdo, determinación, omisión o actuación del Consejo de Titulares, del Director o de la Junta de Directores, presidente o del secretario de la Junta de Directores o de la persona que someta el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, mientras éste sea a su vez, el administrador interino del condominio y del Síndico; siempre y cuando el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión sea gravemente perjudicial para el titular o grupo de titulares que impugna o para la comunidad de titulares o cuando dicho acuerdo, determinación, omisión o actuación sea contraria a la Ley, a la escritura de constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, al Reglamento del Condominio y a este Reglamento.
>
> El Departamento no tendrá jurisdicción para entender en controversias que surjan contra el agente administrador. Las mismas corresponderán atenderlas al Director o la Junta de Directores y al Consejo de Titulares.

> **El Departamento no tendrá jurisdicción para adjudicar querellas que surjan en condominios de uso exclusivamente comercial o profesional. Igualmente carecerá de jurisdicción en aquellos condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, y la querella sea interpuesta por un titular o grupo de titulares de apartamentos no residenciales. En estos casos la jurisdicción corresponderá al Tribunal de Primera Instancia. El Departamento sólo atenderá reclamaciones del titular o grupo de titulares que sean propietarios de las unidades residenciales.**
> **También quedará excluido de la jurisdicción del Departamento, toda reclamación que consista en cuestionar alguna cláusula contenida en la escritura matriz** o el reglamento del condominio inscrito en el Registro de la Propiedad. Igualmente quedan excluidos las querellas entre titulares o cuando el Consejo de Titulares o el Director o la Junta de Directores entable reclamación contra uno o varios titulares del condominio. La jurisdicción para ventilar estas acciones corresponderá al Tribunal de Primera Instancia. (Énfasis nuestro).

Es decir, la Ley de Condominios le delegó al DACo la jurisdicción primaria sobre aquellas reclamaciones relacionadas a la *administración* del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Asimismo, le confirió jurisdicción exclusiva para entender en acciones de impugnación de los acuerdos del Consejo de Titulares, de las determinaciones, actuaciones u omisiones del Director o de la Junta de Directores, relacionadas con la administración de inmuebles que comprendan por lo menos un apartamiento destinado a vivienda. *Consejo de Titulares v. Gómez Esteremera*, *supra*, pág. 420. Ahora bien, dicha jurisdicción no se extiende a toda causa de acción que pueda surgir en un condominio sometido a dicho régimen lo que ha sido reiterado en varias ocasiones por nuestro Tribunal Supremo. *Ayala Hernández v. Junta de Dir. y Consejo de Titulares de Cond. Bosque Sereno*, 190 DPR 547 (2014); *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, *supra*, pág. 420; *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, *supra*, pág. 662 (2006). Como es de notar, la **Ley de Condominios no le extendió al DACo la jurisdicción de adjudicar querellas que surjan de condominios de uso**

exclusivamente comercial; aquellas querellas interpuestas por un titular o grupo de titulares de apartamientos no residenciales y; aquellas reclamaciones que cuestionen cláusulas contenidas en la escritura matriz.

c. La Ley de Condominios: la escritura matriz y los elementos comunes

El Art. 3 de la Ley de Condominios establece que para someter a una propiedad al régimen de propiedad horizontal es necesario que mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad se exprese "clara y precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, y, excepto que este capítulo autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso **solo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares.** 31 LPRA sec. 2191. Véase además *Brown III v. Jta. Dir. Cond. Playa Grande*, 154 DPR 225, 232 (2001). Esta escritura, según explicó el Tribunal Supremo en *Brown III v. Jta. Dir. Cond. Playa Grande*, *supra*, "es un estatuto privado –al cual se adhieren los titulares cuando compran sus respectivos apartamientos- que gobierna a los condóminos o titulares y a cuyas disposiciones debemos acudir para dirimir cualquier conflicto, a menos que tales disposiciones violen la ley, la moral o el orden público." *Íd.*, pág. 232.[10] (Subrayado en el original). Lo anterior constituye la escritura matriz la cual fue definida por el Tribunal Supremo como "la fuente vinculante para los condóminos, luego de la Ley." *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827 (2011); *SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133 (2011).[11] Es decir, la escritura matriz forma un estado de derecho que tiene que ser aceptado por los titulares sucesivos en la medida en que éstos adquieran sus apartamientos en el régimen. *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, *supra*, pág. 845.

En otro orden de las cosas, una de las características principales del régimen de propiedad horizontal es su naturaleza voluntaria,

---

[10] Citando a *Consejo de Titulares v. Vargas*, 101 DPR 579, 582 (1973); *Consejo de Tit. McKinley Court v. Rullán*, 126 DPR 387, 394 (1990) (Sentencia).
[11] Citando a M.J. Godreau, *El Condominio: El régimen de propiedad horizontal en Puerto Rico*, 1ra ed. Río Piedras, P.R. Ed. Dictum, 1992, 72.

constitutiva en virtud de la inscripción y catastral. Es decir, la existencia del régimen está supeditada a su inscripción en el Registro de la Propiedad. 31 LPRA sec. 1291-1292k. Precisamente por ello, como dijimos anteriormente, es necesario que la escritura matriz que sea inscrita en el Registro de la Propiedad describa cada apartamento con su número correspondiente, expresión de sus medidas, piezas de que conste, puerta principal de entrada, y el lugar con el cual comunica, así como la superficie de la totalidad de los apartamientos con la fijación del porcentaje de los gastos, ganancias y derechos que tiene en los elementos comunes. 31 LPRA sec. 1291, 1292, 1292ª y 1292b. Véase además, *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, *supra*, pág. 845-846. Del mismo modo, la Ley de Condominios, *supra*, requiere que en la escritura matriz se indique claramente el destino de los elementos que componen el régimen y, una vez éstos sean identificados únicamente podrán ser alterados mediando el consentimiento unánime de los titulares. *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, *supra*, pág. 846.

En lo pertinente a la controversia que nos ocupa, la Ley de Condominios, *supra*, establece que:

> Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:
>
> (a) Se consideran elementos comunes generales necesarios, no susceptibles de propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa, los siguientes:
>
> (1) ….
>
> (2) ….
>
> ….
>
> (b) Se consideran elementos comunes generales, **salvo disposición o estipulación en contrario** los siguientes:
>
> (1) …
>
> (2) …
>
> (3) **Las áreas destinadas a estacionamiento.**
>
> (4) …
>
> La adjudicación de las áreas o elementos comunes antes enumerados, requerirá que así se haya dispuesto en la escritura de constitución del régimen o, de realizarse la conversión y transferencia luego de constituida éste, se requerirá el consentimiento unánime de los titulares. La transferencia deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad dejando constancia de los nuevos porcentajes de participación para cada uno de los apartamientos beneficiados.

> Aun cuando las áreas enumeradas anteriormente en este inciso sean susceptibles de aprovechamiento independiente, las mismas se podrán constituir y/o anejar como áreas o instalaciones para el beneficio del Consejo de Titulares o de uno (1) o varios titulares de apartamientos en el condominio; además, estas áreas e instalaciones podrán constituirse y/o usarse para el beneficio de uno (1) o varios titulares en condominios distintos u otros desarrollos, cuando las áreas o instalaciones se usen de manera compartida entre sí o con una (1) o más urbanizaciones comunidades y/u otros proyectos, según sea aprobado por las entidades públicas o cuasi-públicas con jurisdicción, o mediante contrato entre las partes. El área de estacionamiento en los condominios exclusivamente residenciales se configurará bien como elemento común, general o limitada, o bien como área privativa cuyos espacios y titularidad se adscribirá a los dueños de los apartamientos.
>
> Excepto en los condominios exclusivamente comerciales o profesionales, la titularidad sobre los espacios individuales de estacionamiento que constituyan fincas independientes no se tomará en cuenta para la determinación de quórum o de mayoría a base del número de titulares, si bien se podrá computar el por ciento de participación que corresponda a dichos espacios en los elementos comunes, cuando el Reglamento incluya dicha participación en su definición de mayoría.
>
> …..
>
> (31 LPRA sec. 1291i.

El Art. 12 de la Ley de Condominios, *supra*, dispone que serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado, aquellos que "así se acuerde por la totalidad de los titulares del inmueble, aquellos que se destinen al servicio de cierto número de apartamientos con exclusión de los demás, tales como pasillos, escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes a los apartamientos de un mismo piso y otros análogos. 31 LPRA 1291j. A esos efectos, el Tribunal Supremo en *Batista de Nobbe v. Jta. Dir. Cond. Condado Terrace*, 185 DPR 206 (2012) citó al Profesor M. J. Godreau[12], para explicar la naturaleza del elemento común limitado:

> …es aquel que se destina **para el uso exclusivo de un número limitado de apartamientos**. Así por ejemplo, el pasillo de un piso puede designarse como elemento común limitado al uso de los apartamientos

[12] M.J. Godreau, *La nueva ley de condominios*, Ed. Dictum, San Juan, 2da Ed., 2003, pág. 57.

> de ese piso; la azotea puede ser para el uso de los apartamientos del último piso, o un patio podrían compartirlo dos o tres apartamientos terreros. *Íd.*, pág. 222. (Énfasis en el original).

Ahora bien, el hecho de que en la escritura matriz identifique cierto elemento como uno común limitado, ello no quiere decir que necesariamente responde a esa identificación ya que, como ha indicado el Tribunal Supremo, "el nombre no hace la cosa". *Borchow Hosp. v. Jta. de Planificación*, 177 DPR 545, 567 (2009). Explica el Profesor Godreau, según citado por nuestro Tribunal en *Batista de Nobbe v. Jta. Dir. Cond. Condado Terrace*, *supra*:

> Lo que sí queda claro es que tiene que tratarse de un área compartida entre más de un apartamiento. Con ello debe aclararse la confusión que refleja en muchas escrituras en las que, por ejemplo, el espacio de estacionamiento que se le adscribe a un apartamientos o el área del patio trasero para el uso exclusivo de tal o cual apartamiento o la azotea reservada para el "penthouse", se catalogan erróneamente como elementos comunes limitados para el disfrute exclusivo de ese apartamiento. Si un área es para el disfrute de un apartamiento, no puede ser común, sino privativa y el área superficial que le corresponda al mal llamado "elemento común" debe computarse como parte integrante del apartamiento. La nueva Ley [Ley 103-2003] aclara, además, que el mantenimiento de los elementos comunes limitados le corresponde únicamente a los apartamientos que disfrutan de ellos. *Íd.*, pág. 223.

d. Procedencia de la sentencia sumaria

El propósito de las Reglas de Procedimiento Civil es proveerle a las partes que acuden a un tribunal una "solución justa, rápida y económica de todo procedimiento".[13] Así, la Regla 36 del mencionado cuerpo procesal atiende lo referente al mecanismo de sentencia sumaria. En lo pertinente, la Regla 36.1 de Procedimiento Civil dispone que:

> [u]na parte que solicite un remedio podrá, en cualquier momento después de haber transcurrido veinte (20) días a partir de la fecha en que se emplaza a la parte demandada, o después que la parte contraria le haya notificado una moción de sentencia sumaria, pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba, 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

[13] 32 LPRA Ap. V, R.1.

totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada. 32 LPRA. Ap. V, R. 36.1.

Según ha explicado el Tribual Supremo, este mecanismo propicia la esencia y la razón esbozada en la citada Regla 1 de Procedimiento Civil, *supra*, siempre que no exista controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes y por tanto, no ameritan la celebración de un juicio en su fondo ya que sólo resta dirimir cuál es el derecho aplicable. *Mejías et als v. Carrasquillo*, 185 DPR 288 (2012) citando a *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994 (2009). El mecanismo procesal de la sentencia sumaria "vela adecuadamente por el balance entre el derecho de todo litigante a tener su día en corte y la disposición justa rápida y económica de los litigios civiles". *Mejías v. Carrasquillo*, *supra*, pág. 300; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 220 (2010).

La parte que solicite la disposición del asunto mediante el mecanismo de sentencia sumaria deberá establecer su derecho con claridad, pero sobre todo, deberá demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material. *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127 (2006); *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 213. Un hecho material, según definido jurisprudencialmente, es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación conforme al derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 213, citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, San Juan, Pubs. J.T.S., 2000, T.I, pág. 609. La propia regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*, se refiere a estos como "hechos esenciales y pertinentes". Para demostrar de manera efectiva la inexistencia de controversia de hechos, la parte promovente está obligada a exponer las alegaciones de las partes, desglosar los hechos sobre los cuales aduce no hay controversia en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos deberá especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba

admisible en evidencia que lo apoya y las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia argumentando el derecho aplicable.[14]

Por su parte, la persona que se oponga a que se dicte sentencia sumaria, según la citada Regla 36.3, *supra,* deberá controvertir la prueba presentada por la parte que la solicita. Para ello **deberá cumplir con los mismos requisitos** con los que tiene que cumplir el proponente, pero además su solicitud deberá contener:

> una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal. Regla 36.3 (b) (2), *supra*.

De no hacerlo, correrá el riesgo de que la solicitud de sentencia sumaria sea acogida por el tribunal y se resuelva en su contra. *Ramos v. Univisión Pérez*, *supra*, pág. 215; *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). En *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714 (1986) el Tribunal Supremo estableció como regla general que la parte que se oponga a la sentencia sumaria deberá "presentar contradeclaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente." *Íd.* pág. 721. Es por ello que la parte que se oponga no puede descansar en meras alegaciones. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 215.

Recientemente en *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, 189 DPR 414 (2013), el Tribunal Supremo reafirmó que procede dictar sentencia sumaria si "las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica."[15] Reitera además que, la parte promovente está obligada a desglosar los hechos

---

[14] Regla 36.3(a) (1)-(4) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.
[15] *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, pág. 430.

sobre los cuales aduce no hay controversia en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos deberá especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya.[16]

La contestación a la moción de sentencia sumaria deberá, igualmente, "ceñirse a ciertas exigencias… recae sobre la parte que responde el deber de citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente"[17]. Cónsono con lo anterior, "[t]oda relación de hechos expuesta en la moción de sentencia sumaria **o en su contestación** podrá considerarse admitida si se indican los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas o de otra prueba admisible en evidencia donde ésta se establece, a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla."[18] Igualmente, el tribunal no tendrá que considerar los hechos que estén debidamente enumerados y que no tienen una referencia a los párrafos o páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen. El Tribunal tampoco tiene la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no haya hecho referencia en una relación de hechos.[19] Es por ello que "si la parte contraria se aparta de las directrices expresamente consignadas en el mencionado precepto, entre las que específicamente se encuentra la obligación de aludir al número del hecho propuesto que se pretende contradecir, **el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación**."[20] El citado caso dispone que nuestro ordenamiento procesal le exige a la parte que se opone a una solicitud de sentencia sumaria examinar cada hecho consignado en la solicitud, y para todos

---

[16] Regla 36.3(a)(4), *supra*.
[17] *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, pág. 431.
[18] *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, pág. 433. Véase además, Regla 36.3(d), *supra*.
[19] *Íd.*
[20] *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, *supra*, pág. 433.

aquellos que considere que existe controversia, identificar el número del párrafo correspondiente y plasmar su versión contrapuesta y fundamentada en evidencia admisible. Esta exigencia, señala el Tribunal Supremo no es un mero formalismo ni un requisito mecánico, todo lo contrario "tiene un propósito laudable, por lo que su relevancia es indiscutible…"[21]

De otra parte, la Regla 36.5 de Procedimiento Civil, establece que las declaraciones juradas para sostener u oponerse a la moción de sentencia sumaria tienen que estar basadas en el conocimiento personal del declarante y deberán contener aquellos hechos que serían admisibles en evidencia. Además demostrarán afirmativamente que el declarante está cualificado para testificar en cuanto a su contenido.[22] El Tribunal Supremo ha establecido que cuando una moción de sentencia sumaria está sustentada en declaraciones juradas o con otra prueba, **la parte que se opone no puede descansar en meras alegaciones**. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*. Por tanto, **para derrotar** la moción de sentencia sumaria no basta con presentar meras afirmaciones, sino que es menester que la declaración jurada tenga hechos específicos y no meras conclusiones. Las declaraciones juradas que contienen sólo conclusiones no tienen valor probatorio y, por tanto, son insuficientes para demostrar la existencia de lo que en ellas se plasma. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 216, citando a *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, *supra*, pág. 772.

Por último, debemos recalcar que no es "aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa." *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 219[23]. No obstante, este mecanismo siempre ha estado disponible para la disposición de reclamaciones que contengan elementos subjetivos, únicamente cuando

---

[21] *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, *supra*, pág. 434.
[22] 32 LPRA Ap. V.
[23] Citando a *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294 (1994).

no existan controversias de hechos esenciales y pertinentes[24]. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico*, *supra*; *Abrams Rivera v. E.L.A. y otros*, 178 DPR 914 (2010). El principio rector que debe guiar al juez de instancia en la determinación sobre si procede o no la sentencia sumaria es, por tanto, "el sabio discernimiento, ya que mal utilizada, puede prestarse para privar a un litigante de su día en corte, principio elemental del debido proceso de ley". *Mun. de Añasco v. ASES* 188 DPR 307, 327 (2013).[25] Esto es de suma importancia, pues la mera existencia de "una controversia de hecho es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria…cuando causa en el tribunal una duda real y sustancial sobre algún hecho relevante y pertinente". *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.,* 186 DPR 713 (2012).[26] (Énfasis suplido).

Procede conceder esta solicitud cuando surge claramente que el Tribunal de Primera Instancia "*cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia*". *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, *supra*, pág. 299. (Énfasis nuestro) Sin embargo, precisa puntualizar que es el análisis de la existencia o no de controversias esenciales y pertinentes lo que determina si procede dictar sentencia sumaria y no el que la parte contraria no haya presentado su oposición a la solicitud. Es decir, el defecto de una oposición a la moción de sentencia sumaria no equivale a la concesión automática del remedio solicitado. Ello debido a que **la concesión de la sentencia sumaria tiene que proceder conforme al derecho sustantivo aplicable.** *Ortiz v. Holsum de P. R., Inc.*, 190 DPR 511 (2014).

Al revisar la corrección de una sentencia sumaria, este Tribunal, utilizará los mismos criterios que el foro primario para determinar si ésta era la manera correcta en derecho de disponer del caso. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004). Recientemente en *Meléndez González*

---

[24] *Íd*., citando a *García López v. Méndez García*, 88 DPR 363, 380 (1963). Véase además, *Abrams Rivera v. ELA*, 178 DPR 914 (2010).
[25] Cita omitida.
[26] Citando a *SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133 (2011).

v. M. Cuebas, Inc., Op. de 21 de mayo de 2015, 2015 TSPR 70, 192 D.P.R. __ (2015) el Tribunal Supremo señaló el estándar específico que este foro debe utilizar al momento de revisar la denegatoria o concesión de una solicitud de sentencia sumaria. Reiteró por una parte que al revisar dichas solicitudes este foro se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia y corresponde aplicar los criterios establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa. De igual forma indicó que debemos evaluar si la Moción de Sentencia Sumaria **y su Oposición** cumplen con los requisitos establecidos en dicha Regla. *Íd*.

Así también el Tribunal Supremo indicó que la revisión de este Tribunal es una *de novo*. Por tanto, no podemos tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el foro primario.

Por otra parte pautó, contrario a la norma vigente hasta ese momento, que nuestra función revisora no se limita a indicar la existencia de hechos materiales en controversia. Nos corresponde ahora indicar cuales son esos hechos materiales en controversia al evaluar la moción de sentencia sumaria y su oposición. Es decir, al revisar una Sentencia dictada sumariamente debemos determinar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, estamos obligados a cumplir con las exigencias de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, y debemos exponer específicamente cuales son los hechos materiales en controversia y cuáles son los hechos materiales incontrovertidos. Al hacer lo anterior podemos hacer referencia al listado de hechos incontrovertidos establecidos en la Sentencia del foro primario. No obstante, de encontrar que los hechos materiales realmente estaban incontrovertidos, procederemos a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó el Derecho correctamente al caso. *Íd*.

e. El término para presentar mociones en oposición y el propósito de la moción de reconsideración

La oposición de una solicitud de moción de sentencia sumaria debe presentarse en el mismo término que cualquier otra moción en respuesta a otra en el término de 20 días desde presentada la moción a la cual se opone, a menos que el tribunal disponga de otro término. Regla 8.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. La falta de oposición en dicho término reglamentario o dentro del término dispuesto por el tribunal o luego de una solicitud de prórroga debidamente concedida, provoca que la moción solicitando algún remedio quede sometida para resolución del tribunal sin oposición. En consecuencia, cuando la parte que interesa oponerse a una moción de sentencia sumaria, no solo tiene que cumplir con la especificidad requerida tanto por el precepto correspondiente sino que está obligado a presentarla de forma oportuna. De lo contrario la moción queda sometida para resolución del tribunal sin oposición, por lo que de proceder en derecho se dictará, sin más.

Una moción de reconsideración, según estatuye la Regla 47 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, es el mecanismo que se utiliza para solicitar al tribunal que revise alguna determinación emitida que entienda su proponente fue errada. En el caso de órdenes o resoluciones interlocutorias el término de 15 días para su presentación es de estricto cumplimiento mientras en el supuesto de una sentencia es uno de carácter jurisdiccional. Dicha moción "…debe exponer con suficiente particularidad y especificidad hechos y el derecho…que deben reconsiderarse y fundarse en cuestiones sustanciales relacionadas a las determinaciones de hechos pertinentes o conclusiones de derecho materiales." Regla 47 de Procedimiento Civil, supra.

Sin embargo, la moción de reconsideración no puede servir de sustituto de una tardía oposición a sentencia sumaria, por ejemplo. Ello daría al traste con lo dispuesto por la Regla 8.4 de Procedimiento Civil,

supra, que dispone de un término para oponerse a cualquier moción, haciéndola inoperante.

B. Derecho aplicable KLAN201500674

a. Legitimación activa

En numerosas ocasiones el Tribunal Supremo ha reiterado que los foros judiciales sólo pueden evaluar controversias que sean justiciables. *Lozada Sánchez et al. v. JCA*, 184 DPR 898, 916 (2012); *SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 149-150 (2011); *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 931 (2011). Al amparo de la doctrina de justiciabilidad, los tribunales sólo podrán intervenir en controversias que sean reales y en las que se busque obtener un remedio que verdaderamente tenga efecto sobre las relaciones jurídicas entre la parte promovente y la parte promovida. *SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, *supra*; *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, *supra*.

Por tratarse de una doctrina auto impuesta, los tribunales a iniciativa propia deben darse a la tarea de evaluar si deben intervenir en determinado caso. *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, *supra*. En este análisis es preciso evaluar si la controversia es:

> (1) tan definida y concreta que afecte las relaciones jurídicas entre las partes que tienen un interés jurídico antagónico; (2) que el interés sea real y substancial y que permita un remedio específico mediante una sentencia de carácter concluyente; y finalmente (3) si la controversia es propia para una determinación judicial, ya que se distingue de una disputa de carácter hipotético o abstracto, y de un caso académico o ficticio. *Íd*., pág. 932.[27]

Como corolario de ello, una controversia no se considerará justiciable si trata de resolver una cuestión política; **si una de las partes carece de legitimación activa**; si luego de haber comenzado el pleito la controversia se ha tornado académica; si lo que se busca es una opinión consultiva; o si se promueve una controversia que aún no está madura. *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz,*, *supra*, citando a *Noriega v. Hernández Colón*, 135 DPR 406, 421-422 (1994).

---

[27] Véase también, *SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, *supra*, pág. 150; *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 61 (2009).

La doctrina de la legitimación activa o el *standing* limita quiénes pueden acudir a los tribunales a vindicar sus derechos. Se trata de una de las vertientes del principio de justiciabilidad mediante la cual se determina quién puede ser parte en una controversia ante nuestros tribunales. El Tribunal Supremo ha definido la legitimación como **la capacidad del demandante para realizar con eficacia actos procesales como parte litigante**. *Lozada Tirado et al., v. Testigos Jehová*, 177 DPR 893, 924 (2010). La jurisprudencia establece que un demandante posee legitimación activa (1) si ha sufrido un daño claro y palpable; (2) si el referido daño es real, inmediato y preciso, y no abstracto o hipotético; (3) si existe conexión entre el daño sufrido y la causa de acción ejercitada, y (4) si la causa de acción surge bajo el palio de la Constitución o de una ley. *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, *supra; Col. Peritos Elec. v. AEE*, 150 DPR 327, 331 (2000).

Es decir, al momento de determinar la legitimación activa de una parte, resulta indispensable considerar si dicha parte posee capacidad para demandar y **si tiene algún interés legítimo respecto al pleito**. *MAPFRE v. ELA,* 188 DPR 517, 532-533 (2013). Por tanto, la legitimación activa o acción legitimada es la facultad de poder comparecer y actuar en un juicio como demandante, demandado, tercero o en representación de cualquiera de ellos. *Íd.* Véase también *Álvareztorre Muñiz v. Sorani Jiménez,* 175 DPR 398, 420 (2009). Ahora bien, es necesario distinguir entre la legitimación, capacidad procesal y parte realmente interesada. En *Asoc. Res. Cidra v. Future Dev.*, 152 DPR 54 (2000), el Tribunal Supremo de Puerto Rico explica que la legitimación activa va dirigida a delinear el armazón de control judicial sobre los oficiales públicos y, por consiguiente, de vital importancia en el Derecho Constitucional. *Íd*., pág. 67. En contraposición, "parte realmente interesada" según regulada por la Regla 15.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, es el medio para identificar a la persona que posee el derecho que se pretende proteger. *Íd.* Por consiguiente, obliga a que los

tribunales examinen si el demandante tiene un interés significativo en la acción presentada. *Íd.* Por el contrario, el concepto capacidad es el derecho personal de una parte para litigar. *Íd.*

La Ley de Condominios regula los mecanismos habidos para la tramitación de controversias que emergen dentro de la convivencia en una comunidad bajo el régimen de propiedad horizontal. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera,* 184 DPR 407, 417 (2012); *Amill Bracer v. Junta de Directores Condominio Pumarada,* 156 DPR 495 (2002); *Srio. DACo. v. J. Condóminos C. Martí*, 121 DPR 807 (1988). Este régimen le impone al Consejo de Titulares y a la Junta de Directores "el deber ineludible de orientar y dirigir sus acciones de administración sobre los elementos y áreas comunes del edificio hacia el disfrute de la propiedad privada". *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311, 324-325 (2012); Art. 1-A de la Ley de Condominios.

El Consejo de Titulares, según la Ley de Condominios, "…constituye la autoridad suprema sobe la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Estará integrado por todos los titulares." 31 LPRA sec. 1293b. De otra parte, la Ley de Condominios delega en la Junta de Directores la responsabilidad fundamental de velar por el buen funcionamiento del condominio para lograr que se ejecuten las disposiciones de la Ley, de la escritura matriz, del reglamento del condominio, así como los acuerdos que se hayan aprobado en reuniones debidamente aprobados por el Consejo de Titulares. *Bravman, González v. Consejo Titulares*, *supra*; *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, *supra*, pág. 658.

Ahora bien, aunque la gestión administrativa del edificio recae sobre la Junta de Directores, **todas sus decisiones están supeditadas a la voluntad del Consejo de Titulares, que constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal**. Art. 38, 31 LPRA sec. 1293b; *Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc.*, 145 DPR 315, 327 (1998). El Consejo de

Titulares es el órgano rector, deliberativo y normativo, integrado por los condóminos que existe para la consecución del sistema de propiedad horizontal. *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, *supra*, pág. 850. La responsabilidad fundamental está predicada en velar por el buen funcionamiento del condominio de manera tal que se cumplan con las disposiciones de la Ley de Condominios, la escritura matriz y los reglamentos del condominio debidamente aprobados. *Íd.*[28] Por ello, el Consejo de Titulares tiene un deber de fiducia frente a sus integrantes –los condóminos- y su conducta deberá responder al fin último de la Ley de Condominios que es "viabilizar la propiedad particular y privada del apartamiento". *Íd*., pág. 853.

Por su parte, la Junta de Directores es el "órgano ejecutivo de la comunidad de titulares…" 31 LPRA sec. 1293b-4. Conforme a Ley de Condominios, la Junta de Directores tiene entre sus deberes y responsabilidades atender todo lo relacionado al buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen de propiedad horizontal y, en especial, lo relacionado a las cosas y elementos de uso común y servicios generales y, a esos efectos, hacer las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares. *Íd.*

Es decir, el Consejo de Titulares es un órgano distinto a la Junta de Directores toda vez que el Consejo de Titulares es el órgano deliberativo y normativo integrado por los titulares mismos y, de otra parte, la Junta de Directores es el órgano ejecutivo del condominio. M.J. Godreau, *La personalidad jurídica, legitimación activa y propiedad horizontal: Capacidad legal de la Junta de Directores y del presidente para llevar acciones a nombre del condominio*, 64 Rev. Jur. UPR, 481 (1995). Según explica el Profesor Godreau

> [l]a jurisprudencia ha investido de personalidad jurídica al Consejo de Titulares, no a la Junta de Directores. Este grupo ejecutivo, como tal, no tiene personalidad jurídica propia; no es portador de derechos o de obligaciones; sencillamente funciona como órgano ejecutivo del Consejo de Titulares. Por

[28] Citando a M.J. Godreau, *Personalidad Jurídica, Legitimación Activa y Propiedad Horizontal: Capacidad legal de la Junta de Directores y del Presidente para llevar a cabo acciones a nombre del condominio*, 64 Rev. Jur. UPR 481 (1995).

> ello, de entrada, es preciso negar la capacidad de la Junta para comparecer ante los tribunales, como ente independiente. La parte actora del colectivo será siempre el Consejo de Titulares, representado por quien la Ley faculte para hacerlo. Ello significa que la Junta de Directores puede estar o no autorizada para incoar determinada acción. La Junta es solo un mandatario del Consejo de Titulares. M.J. Godreau, *op.cit*., pág. 485.

Como mencionáramos, la fuente primaria de la legitimación activa es la ley. A esos efectos, es meritorio referirnos a las normas relativas a las prerrogativas del Consejo de Titulares conforme a lo estatuido en la Ley de Condominios. El Art. 38 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293b dispone que el Consejo de Titulares "tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros responderán los titulares de forma subsidiaria solo con su apartamiento. El Consejo de Titulares no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad." *Íd*. Añade el citado Artículo en su inciso (k) que, el Consejo de Titulares deberá "[i]ntervenir y tomar decisiones sobre aquellos asuntos de interés general para la comunidad así, como tomar aquellas medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común." 31 LPRA sec. 1293b (k). Ante ello, no debe caber duda que procede cualquier acción del Consejo de Titulares siempre que esté encaminada a lograr **el cumplimiento de las facultades conferidas en virtud de la Ley de Condominios.** Sobre este particular el Profesor Godreau explica que

> …el marco adecuado al determinar el ámbito o la extensión de las causas de acción que le corresponden al Consejo: sus acciones tienen que estar encaminadas al mejor servicio común, tienen que girar en torno a problemas comunales, tiene que tratarse del menoscabo a las áreas comunes o a las medidas adoptadas para el mejor funcionamiento del condominio o a danos al patrimonio del Consejo de Titulares. **Ello excluiría las pugnas o litigios entre los titulares. (…)**
>
> Por vía de otro ejemplo: puede que entre varios condóminos surja un conflicto por razón del área de los espacios de estacionamiento que se utilizan. Aquí lo primero sería determinar si el estacionamiento es común o si son espacios privados. Si se trata de un estacionamiento común, la injerencia del Consejo de Titulares es obvia y la inacción de la Junta en la solución del conflicto puede incluso representar que el Consejo de Titulares responda civilmente. En cambio, **si los estacionamientos son privados, estaríamos ante un conflicto entre particulares y la litigación seria responsabilidad de los titulares afectados. La solución**

> **del conflicto entre ellos no puede cargársele a las arcas del Consejo de Titulares, por no tratarse de asuntos para el mejor servicio común ni de áreas comunales**. M.J. Godreau, *La personalidad jurídica, legitimación activa y propiedad horizontal: Capacidad legal de la Junta de Directores y del presidente para llevar acciones a nombre del condominio*, 64 Rev. Jur. UPR, 481, 486-487 (1995).[29] (Énfasis nuestro).

V. Aplicación del derecho a los hechos del caso

A. KLAN201500651

Por ser un planteamiento medular a toda controversia, atenderemos como asunto prioritario el argumento presentado por Waves and Sands Corp., en cuanto a que el foro primario carecía de jurisdicción para entender en el presente caso.

Tal y como discutimos en nuestra exposición del derecho aplicable, si bien la Ley de Condominios, *supra*, le confirió al DACo jurisdicción para atender controversias relativas al régimen de propiedad horizontal; dicha jurisdicción **no se extiende a toda controversia posible. El Art. 48 de la Ley de Condominios, *supra*, así como el *Reglamento de Condominios*, Reglamento Núm. 6728, ya citado, expresamente disponen *que DACo no tendrá* jurisdicción para atender querellas que surjan de condominios como el Condominio Racquet Club en el cual existe por lo menos una unidad residencial y la querella es interpuesta por un titular o grupo de titulares de unidades *no residenciales*.** Dicho de otro modo, si bien el Condominio Racquet Club es uno de naturaleza mixta con apartamientos de naturaleza residencial y comercial, la controversia que hoy atendemos involucra **exclusiva y únicamente** a los titulares de las unidades comerciales. Por consiguiente, la presente causa queda excluida de las reclamaciones que el DACo tiene el deber de adjudicar. Debemos añadir, además, que la Ley de Condominios y el *Reglamento de Condominios* (Reglamento 6728) expresamente excluyeron además de los asuntos sobre los cuales el

[29] Citando a *Srio. DACo v. J. Condóminos C. Martí*, 121 DPR 791 (1988).

DACo tiene jurisdicción primaria exclusiva, aquellas reclamaciones que cuestionen cláusulas de la escritura matriz.

Conforme a lo anterior, los argumentos de Waves and Sands Corp., en cuanto a que "[e]l legislador le dio jurisdicción primaria a DACO sobre las querellas y controversia (sic) que surjan en cuanto a los estacionamientos, las áreas comunes, las áreas comunes ilimitados o limitados, la fachada, etc."[30] además de ser infundados, resultan inconsistentes con la normativa firme y reiterada en nuestra jurisdicción.

Aclarado lo anterior, procederemos a discutir el señalamiento de error presentado por Waves and Sands Corp., en su recurso de apelación. Sostiene que el foro primario erró al no reconsiderar su sentencia sumaria a pesar de la existencia de hechos materiales que estaban en controversia, a saber: la titularidad de los estacionamientos numerados del 54 al 61; la pared que divide los locales 1 y 2; la existencia de una rampa de impedidos; la legitimación activa de Air Cargo; los permisos que la "junta de condomines (sic)"[31] le otorgó a Waves and Sands Corp., y; sobre la credibilidad de las actuaciones de Air Cargo.

En primer lugar, es de destacar Waves and Sands Corp. **no presentó ante el foro primario oposición alguna** a la moción de sentencia sumaria de Air Cargo. Por tanto sometida sin oposición la moción de sentencia sumaria solo correspondía al foro primario determinar si correspondía en derecho el conceder el remedio solicitado. Los argumentos se plantearon una vez recayó la sentencia sumaria, utilizando el mecanismo de una moción de reconsideración como si fuera una oposición a sentencia sumaria. Pese a lo anterior y aunque entendemos que el mecanismo de reconsideración no puede ser utilizado como sustituto de una oportuna y fundamentada oposición a moción una moción de reconsideración[32], evaluamos los argumentos expuestos.

---

[30] Apelación KLAN201500651, pág. 10.
[31] *Íd.*, pág. 12.
[32] Como bien se dispuso claramente en el caso de *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc*, el tribunal podrá no tomar en cuenta aquellos hechos sobre los cuales la parte opositora a una moción de sentencia sumaria no correlaciona efectivamente con documentos admisibles e identifica con referencia al número de párrafo según identificado por el promovente. Estas consideraciones de forma cumplen con un fin loable según se ha reconocido. Por otro lado y para

Waves and Sands Corp cuestionó la legitimación activa de Air Cargo. Sostiene que Air Cargo no es el *inquilino* del local número 2 y, por consiguiente, le corresponde al Condominio litigar la presente causa. Además de ello, sostiene que el negocio que opera desde el local número 2 no tiene permisos para operar. No está en controversia que Air Cargo es el titular del local número 2. Ante ello, no abundaremos sobre su falta de legitimación. Ciertamente, la presente controversia es entre titulares y, pretender argumentar que un titular carece de legitimación activa para litigar un asunto referente a su propiedad, aun cuando ésta esté sujeta al régimen de propiedad horizontal, nos parece un argumento frívolo e insostenible.

Atendido lo anterior, procedemos a atender los planteamientos relativos a los estacionamientos 54-60, la pared que divide los locales 1 y 2, y la rampa de impedidos.

Waves and Sands Corp., sostiene, en primer lugar, que el foro primario interpretó de manera equivocada las escrituras que Air Cargo anejó a su solicitud de sentencia sumaria. En particular, argumenta que la escritura matriz describe de manera idéntica los locales comerciales 1 y 2 sin hacer asignación específica a estacionamiento alguno, sino que reserva los espacios 54 al 61 a los locales comerciales. Añade que la escritura matriz "no faculta a la Junta de Condomines (sic) a vender los estacionamientos. Tampoco la escritura matriz forma finca independiente de los estacionamientos para poder venderlos conforme a derecho. No puede existir una segregación y venta de una finca que no ha sido

---

despejar cualquier duda que quedara sobre el particular luego de las opiniones disidentes del caso de *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc*, en *Ortiz v. Holsum, supra,* se aclaró que no procede una moción de sentencia sumaria aun en ausencia de oposición si no procede en derecho. Con ese marco doctrinal en mente, concluimos que no puede tener cabida en nuestro ordenamiento jurídico la utilización del mecanismo de la moción de reconsideración como alternativa disponible para aquella parte que no se opuso fundamentada y oportunamente a una moción de sentencia sumaria. No procede traer a través de una moción de reconsideración asuntos nuevos que no fueron traídos a la consideración del tribunal y ser empleada como una segunda oportunidad para aquel que malgastó la oportunidad de oponerse dentro del término dispuesto por ley o concedido por el tribunal para ello. Somos del criterio que dicha moción de reconsideración debió ser denegada de plano sin atribuirle efecto interruptor al término para acudir ante este foro. Dicho esto, procedería como curso decisorio alterno a este recurso su desestimación por tardío ante la ausencia de fundamentación correcta de la moción de reconsideración.

debidamente autorizada descrita y segregada."[33] Añade Waves and Sands Corp., que un notario incurre en conducta impropia si autoriza una escritura de segregación sin que "ARPE o el organismo competente" apruebe tal segregación. Por último, Waves and Sands Corp., reconoce que la escritura de compraventa mediante la cual el señor Favorito adquiere el local número 2 establece que "…le corresponden las áreas de estacionamiento señaladas con los números cincuenta y cuatro (54), cincuenta y cinco (55), cincuenta y seis (56), cincuenta y siete (57), cincuenta y ocho (58), cincuenta y nueve (59), sesenta (60)"[34]; sin embargo, argumenta que ello es "una mera mención de lo que establece la escritura Matriz, no otorga titularidad."[35] Fundamenta lo anterior en que "corresponde" no significa "venta".

El foro primario basó sus determinaciones de hecho en cuanto a los estacionamientos en los siguientes documentos que Air Cargo acompañó a su solicitud de sentencia sumaria: la Escritura Núm. 8 sobre DEDICACIÓN AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL autorizada por la Notario Emma Sara Portela el 12 de enero de 1972; la Escritura Núm. 28 sobre SEGREGACIÓN, LIBERACIÓN, CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECAS Y COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INDIVIDUALIZADA autorizada por la Notario Emma Sara Portela el 16 de marzo de 1973; la Escritura Núm. 5 sobre COMPRAVENTA ASUMIENDO HIPOTECAS autorizada por el Notario Emilio E. Solé de la Paz el 10 de agosto de 1992; Escritura Núm. 36 sobre SEGREGACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE PROPIEDAD INDIVIDUALIZADA autorizada por la Notario Mary Elizabeth Armstrong el 9 de mayo de 1975 y; el Certificado de Estudio de Título realizado por Luis Reyes Vázquez & Associates el 29 de enero de 2003. Estando en la misma posición que el foro primario para evaluar la prueba documental, hemos examinado minuciosamente los instrumentos públicos antes mencionados y

[33] KLAN201500651, pág. 4.
[34] *Íd.*, pág. 7.
[35] *Íd.*

coincidimos con el foro primario en cuanto a que Air Cargo es el titular de los estacionamientos numerados 54, 55, 56, 57, 58, 59, y 60.

Como mencionáramos previamente, es necesario que la escritura matriz describa cada elemento que compone el régimen. A esos efectos, la escritura matriz del Condominio Racquet Club expresamente dispone que:

> El Edificio tiene un área de estacionamiento con espacio para sesenta y un (61) automóviles, áreas de circulación con entrada y salida y comunicación exterior por las calles Número Uno (1) y Boulevard, para uso exclusivo de los dueños de los apartamientos o locales comerciales del Condominio, **que por haberlos comprado, unan esas facilidades a sus respectivos apartamientos y locales como un elemento común limitado.**[36] (Énfasis nuestro).

A base de ello, es forzosa la conclusión de que los 61 estacionamientos descritos en la escritura matriz serían individualizados y asignados a cada apartamiento según éstos últimos fuesen individualizados mediante la compraventa. Cónsono con esta interpretación, la escritura matriz establece que serán elementos comunes limitados

> [l]os Sesenta y Un (61) espacios para estacionar automóviles marcados del Uno (1) al Sesenta y Uno (61), tal como aparecen señalados en el plano que se acompaña, que están situados en el Área de Estacionamientos descrita en el Área J de la Descripción General del Edificio para **uso y disfrute de aquella unidad de vivienda o locales a la cual se encuentren asignado por haberlos adquirido por compra.**[37] (Énfasis nuestro).

Es decir, conforme a la escritura matriz los estacionamientos son un elemento común limitado. No obstante, como reiteradamente ha dicho nuestro Tribunal Supremo, "el nombre no hace la cosa". Surge de la propia escritura matriz que la intención era asignarle un espacio de estacionamiento a la unidad de vivienda o local una vez la unidad fuese adquirida. No debe caber duda, pues, que una vez la unidad era individualizada y el estacionamiento era asignado, éste último dejaba de

---

[36] KLAN201500651, apéndice pág. 124.
[37] *Íd.*, pág. 71-72.

ser un elemento común limitado y se convertía en un elemento privativo del apartamiento al cual estaba asignado.

A esos efectos, la Escritura Núm. 28 de SEGREGACIÓN, LIBERACIÓN Y CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECAS Y COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INDIVUDUALIZADA[38], mediante la cual se individualiza el local comercial núm. 2[39], asigna a dicho local las áreas de estacionamiento numeradas del 54 al 60.[40] Destacamos además que, surge de la moción de sentencia sumaria presentada por Air Cargo la escritura núm. 4 de COMPRAVENTA autorizada por el Notario Ángel Piñero Santini.[41]Mediante dicha escritura de compraventa el señor Favorito adquiere del Sr. Philip Vidal y su esposa Elba Iris Rodríguez Díaz el local núm. 2 y conforme a la descripción de la propiedad inmueble: "A esta área comercial le corresponden las áreas de estacionamiento marcados con los números cincuenta y cuatro (54), cincuenta y cinco (55), cincuenta y seis (56), cincuenta y siete (57), cincuenta y ocho (58), cincuenta y nueve (59) y sesenta (60).[42]

Este hecho surge además de la escritura de compraventa mediante la cual el señor Favorito le vende a Air Cargo el local número 2[43] y, con mayor relevancia, del Certificado de Estudio de Título realizado por Luis Reyes Vázquez & Associates mediante el cual se certifica que la descripción registral del local núm. 2 incluye lo siguiente: "A este local comercial #2, le corresponden las áreas de estacionamiento señaladas con los números 54, 55, 56, 57, 58, 59, y 60.[44]

En su solicitud de reconsideración a la sentencia parcial Waves and Sands Corp., presenta una serie de documentos para controvertir los

---

[38] KLAN201500651, apéndice pág. 146 y ss.
[39] Es preciso recordar que el régimen de propiedad horizontal queda organizado en el Registro de la Propiedad como un "sistema de fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia". L.R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario puertorriqueño*, 3ra Ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, pág. 357. La escritura de segregación e individualización, entonces, es necesaria ya que "[c]ada apartamento es inscribible como finca aparte en el registro particular filial de la finca matriz." L.R. Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 358.
[40] [40] KLAN201500651, apéndice pág. 163.
[41] Apéndice de la oposición a la apelación, pág. 48-51.
[42] *Íd*. a la pág. 49.
[43] [43] KLAN201500651, apéndice 175-182.
[44] [44] KLAN201500651, apéndice. 183.

hechos que el foro primario encontró no controvertidos.[45] La apelante anejó a la referida moción fragmentos de una escritura pública que describe los locales 1, 2 y 3 que ubican en el Condominio Racquet Club[46]; una carta suscrita por la Sra. Joaly Bigay, Administradora del Condominio, que establece que los estacionamientos reclamados son un elemento común limitado a los locales comerciales[47]; la Escritura Pública núm. 333 autorizada por la Notario Carmen Teresa Agudo Loubriel el 14 de noviembre de 1990 mediante la cual el señor Favorito le *vende el local comercial número 1* a REBE, Inc.[48]

Tras un examen detenido de los documentos antes mencionados, concluimos que estos son insuficientes para controvertir los hechos consignados por el foro primario en su sentencia. Los documentos que Air Cargo acompañó a su sentencia sumaria y en los cuales se basó el foro primario para hacer sus determinaciones de hecho resultan claros y libres de toda ambigüedad a los efectos de determinar que la titularidad de los estacionamientos núm. 54 a 60 le corresponde a Air Cargo. Los argumentos de Waves and Sands Corp., en cuanto a que el foro primario mal interpretó la escritura matriz no nos persuaden. En primer lugar, como ya mencionamos, vista la escritura matiz *en su totalidad*, así como la escritura de segregación e individualización de la unidad, no cabe duda de que los espacios de estacionamiento 54 a 60 pertenecen al local núm. 2.

En segundo lugar, la carta suscrita por la Sra. Joaly A. Bigay, Administradora del Condominio Racquet Club, resulta insuficiente para contradecir 4 instrumentos públicos[49] y una certificación de estudio de

---

[45] Reiteramos que a pesar de que el foro apelado le concedió término a Waves and Sands Corp., para que se opusiese a la sentencia sumaria presentada por Air Cargo, éste nunca compareció.

[46] KLAN201500651, Apéndice, Pág. 31-33. Enfatizamos que son fragmentos toda vez que no surge a qué documento público pertenecen.

[47] *Íd.*, pág. 34. La carta, que está dirigida a "A QUIEN PUEDA INTERESAR", lee: "Por este medio se certifica que no existe evidencia en los archivos del condominio de escritura alguna donde el Condominio Racquet Club y/o los locales comerciales #101 & #102 hayan vendido los 7 **estacionamientos en el área norte de la calle Boulevard ahora conocida como la Calle José M. Tartak.** Los estacionamientos antes mencionados, corresponden a los locales comerciales #101 y #102 como describe la cláusula C en la escritura matriz como elemento común limitado de los dos comerciales."

[48] KLAN201500651, Apéndice, Pág. 37-41.

[49] Hacemos referencia específica a la Escritura Núm. 8 sobre DEDICACIÓN AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL autorizada por la Notario Emma Sara Portela el 12 de enero de 1972; la Escritura Núm. 28 sobre SEGREGACIÓN, LIBERACIÓN, CANCELACIÓN PARCIAL DE

título. Ciertamente, las escrituras públicas en las cuales el foro primario basó sus determinaciones de hecho y las cuales hemos tenido la oportunidad de examinar, están protegidas por el principio de la fe pública. A esos efectos es meritorio destacar que el Art. 2 de la Ley Notarial de Puerto Rico, 4 LPRA sec. 2002, establece que:

> El notario es el profesional de Derecho que ejerce una función pública, autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen, sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes especiales. Es su función recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal, redactar las escrituras y documentos notariales a tal fin y conferirles autoridad a los mismos. La fe pública al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función, personalmente ejecute o compruebe y también respecto a la forma, lugar día y hora del otorgamiento. *Íd.*

Es esa función de custodio de la fe pública, un notario le imparte veracidad, autenticidad y legalidad a los instrumentos públicos y notariales que autoriza. *In re Avilés Tosado*, 157 DPR 867 (2002); *In re Criado Vázquez*, 155 DPR 436 (2001). De esta forma, al autorizar un documento, el notario da fe pública y asegura que ese documento cumple con todas las formalidades de ley, tanto formales como sustantivas; que el documento es legal y verdadero y; que se trata de una transacción válida y legítima. *In re Avilés Tosado*, *supra*. El resultado de lo anterior es que la autorización de un documento público goza de ***una presunción de corrección toda vez que la característica principal de los instrumentos públicos es la presunción de veracidad y, por ende, fuerza probatoria.*** *In re Davison Lampon*, 159 DPR 448 (2003); *Partido Acción Civil v. ELA*, 150 DPR 359 (2000).

Ante ello, es insostenible pretender invalidar el contenido no de uno, sino de varios instrumentos públicos que no han sido cuestionados con una carta que no está siquiera juramentada ni ofrece mayores garantías de confiabilidad.

HIPOTECAS Y COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INDIVIDUALIZADA autorizada por la Notario Emma Sara Portela el 16 de marzo de 1973; la Escritura Núm. 5 sobre COMPRAVENTA ASUMIENDO HIPOTECAS autorizada por el Notario Emilio E. Solé de la Paz el 10 de agosto de 1992; Escritura Núm. 36 sobre SEGREGACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE PROPIEDAD INDIVIDUALIZADA autorizada por la Notario Mary Elizabeth Armstrong el 9 de mayo de 1975.

En tercer lugar, la escritura de compraventa núm. 333 autorizada por la Notario Carmen Teresa Agudo Loubriel el 14 de noviembre de 1990 mediante la cual el señor Favorito le *vende el local comercial número 1* a REBE, Inc., se refiere ***únicamente a la venta del local núm. 1***. Ciertamente, surge de esta escritura que el local núm. 1 tiene reservado como elementos comunes limitados aquellos que aparecen en la cláusula C de la escritura matriz y que, conforme a la escritura matriz, entre esos elementos se encuentran los espacios de estacionamiento en controversia. No obstante, como ya discutimos, ***dichos elementos estaban sujetos a que en la individualización de la unidad se asignaran al apartamiento correspondiente.*** Tomando lo anterior en consideración, tampoco podemos, a base de esta única escritura –que no es la escritura del local núm. 2 que se alega tiene asignado los espacios- colegir que al local núm. 2 no le fueron asignados los espacios de estacionamiento.

Concluimos, pues, que no erró el foro primario al determinar que los espacios de estacionamiento 54-60 le corresponden al local núm. 2.

Por último, Waves and Sands Corp., cuestiona el que el foro primario ordenase demoler la pared que separa ambos locales comerciales y la reubicación de la rampa de impedidos. Ahora bien, estamos impedidos de atender ambos argumentos toda vez que el apelante ha fallado en ponernos en condición de evaluar si erró o no el foro primario. Precisa recordar que entre los requisitos exigidos por la Regla 16(C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, se encuentran que le corresponde al apelante exponer brevemente los señalamientos que, a su entender, cometió el foro apelado, los que luego deberá discutir de forma debidamente fundamentada en derecho. En *Morán v. Martí*, 165 DPR 356 (2005), el Tribunal Supremo expresó que es ahí donde queda enmarcada la actuación alegadamente errónea del foro apelado, siendo eso el "corazón" o la "artillería pesada" de una apelación. *Íd*., pág. 369. Regla 16

(C) (e) y (f). Luego de ello, el apelante incluirá la súplica en la cual indicará cuál es el remedio que interesa. Regla 16 (C)(g), *supra*. Una vez cumplido con esto y los demás requisitos expuestos en el Reglamento y la ley aplicable, sometido el recurso ante nuestra consideración, le corresponderá a este Tribunal de Apelaciones ejercer su función revisora. Esa función está delimitada a atender aquellos errores que hayan sido claramente señalados, específicamente discutidos y argumentados a la luz del derecho aplicable en los alegatos de las partes y, a evaluar si procede el remedio solicitado en la súplica. Por constituir el derecho uno de carácter rogado, aquello que no es planteado ni discutido correctamente en un recurso de apelación no puede ser atendido por el foro revisor. Los errores no discutidos adecuadamente no deben ser considerados. La mera alegación de un error, que luego no se fundamenta o discute, no debe ser motivo para revisar, modificar o de alguna manera cambiar una decisión de un tribunal. *Romero Barceló v. E.L.A.*, 169 DPR 460 (2006); *Morán v. Martí*, *supra*; *Quiñones López v. Manzano Pozas*, 141 DPR 139, 165 (1996).

Waves and Sands Corp., alega que el Condominio había autorizado la construcción de la pared toda vez que ésta "sirve para evitar confrontaciones entre los empleados y dueños de los locales comerciales."[50] De otra parte sostiene que la determinación que hizo el foro primario en cuanto a la existencia de la rampa de impedidos era infundada toda vez que dicha rampa nunca existió sino que "[l]a rampa original fue hecha por ACIC (Air Cargo), por su presidente Anthony Favorito, y re-condicionada por WASC (Waves and Sands). La rampa sirve para entrar la mercancía a WASC, no es ni nunca ha sido una rampa de impedido y las meras alegaciones de ACIC no son suficiente para convertirlo en una rampa."

Más allá de sus argumentaciones y de copia de un plano prácticamente ilegible[51] Waves and Sands Corp., pretende controvertir

[50] Apelación KLAN201500651, Pág. 8.
[51] KLAN201500651, Apéndice pág. 194

determinaciones de hecho realizadas por el foro primario. Destacamos que dichas determinaciones de hecho están basadas no en meras alegaciones hechas por Air Cargo –como sugiere la apelante- sino como producto de las fotografías que acompañaron la moción de sentencia sumaria, así como vistas y visitas oculares para dilucidar los acontecimientos que provocaron la instalación de la pared y la remoción de la rampa sin la autorización del foro primario.[52] Waves and Sands Corp., no incluyó a su moción de reconsideración ni a su apelación documentación que sustentara sus alegaciones. Precisa recordar la norma establecida de que las alegaciones de las partes son solo eso; no constituyen prueba. *Asoc. Auténtica de Empleados v. Mun. de Bayamón*, 111 DPR 527 (1981).

Por todo lo anterior, concluimos que no erró el foro primario al dictar sentencia sumaria parcial. Es decir, concluimos que las determinaciones de hecho realizada por el foro primario estaban incontrovertidas y, al evaluar el derecho aplicable, concluimos que el foro apelado aplicó correctamente el derecho. Aún tomando en cuenta la falta de oposición a la moción de sentencia sumaria e interpretando los planteamientos de Waves and Sands Corp., de la manera que le resultaría más favorable y realizando todas las inferencias posibles, no procede intervenir con la sentencia apelada.

B. KLAN201500674

El Consejo de Titulares del Condominio acude ante nosotros y nos solicita que revoquemos la sentencia sumaria parcial emitida por el foro primario en cuanto a la titularidad de los estacionamientos. Atendido el recurso y evaluado el apéndice, concluimos que el Consejo de Titulares no tiene legitimación activa para apelar dicha sentencia.

Como mencionáramos, al momento de determinar la legitimación activa de una parte, resulta indispensable considerar si dicha parte posee capacidad para demandar y **si tiene algún interés legítimo respecto al pleito.** En el presente caso no hay controversia en cuanto a que Air

[52] KLAN201500651, Apéndice pág. 5.

Cargo y Waves and Sands Corp., disputan ciertos espacios de estacionamientos que, conforme a la escritura matriz y a lo discutido previamente, son privativos del local comercial número 2. En vista de ello, no estamos ante una controversia que requiere la comparecencia del Consejo de Titulares como parte indispensable por tratarse de asuntos para el mejor servicio común ni de áreas comunales; sino de una controversia entre particulares por un elemento privativo.

Si bien es cierto que en el presente caso se consolidó el pleito del Condominio contra el señor Favorito y Air Cargo (F PE2003-0149), así como el pleito de éste último contra Waves and Sands Corp., (F PE2005-1167); dicha consolidación no tiene el alcance de incluir al Condominio como parte en el pleito entee Air Cargo y Waves and Sands Corp., (F PE2005-1167). Debido a que no fue traído ante nuestra consideración, no evaluaremos la corrección de la consolidación. Ahora bien, la sentencia sumaria parcial dictada de la cual apela el Condominio es clara al establecer que declaraba ha lugar la petición de *injunction* presentada en el caso FPE 2005-1167; es decir, la causa de Air Cargo contra Waves and Sands Corp. Ante ello, no tuvo el efecto de disponer de la causa presentada por el Condominio contra Air Cargo y el señor Favorito. Si bien el Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, tratándose de una pugna exclusivamente entre titulares, el Consejo de Titulares carece de legitimación activa para apelar el dictamen emitido por el foro primario en el caso FPE 2005-1167.

Por consiguiente, procede desestimar el recurso de apelación KLAN2015000674 por falta de legitimación activa del Consejo de Titulares. Con ello, disponemos además del planteamiento de Waves and Sands, Corp., sobre la nulidad de la sentencia sumaria parcial por falta de parte indispensable traído en el recurso KLAN201500651.

IV. Disposición del caso

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos la sentencia sumaria parcial apelada mediante el recurso KLAN201500651 y desestimamos el recurso KLAN201500674 por falta de legitimación activa del Consejo de Titulares.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones