Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA Y GUAYAMA
PANEL IX

M & M CLEAN SERVICES, CORP., REPRESENTADO POR MANUEL DÍAZ RIVERA Apelados v. JUNTA DE DIRECTORES THE RESIDENCES AT PARQUE ESCORIAL; AIDA RIVERA, PRESIDENTA DE LA JUNTA MARISELLIS MELÉNDEZ, JORGE HARNÁNDEZ, JAVIER ANGULO, MIGUEL RAMÍREZ, JANE DOE Y COMPAÑÍA DE SEGUROS A, B, Y C Demandados-Apelantes v. SELMA VELÁZQUEZ, ET. AL Tercera-Demandada Apelada	KLAN201601009 Consolidado con	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina Caso Núm. F AC2012-1682 (407) Sobre: INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y DAÑOS Y PERJUICIOS
M & M CLEAN SERVICES, CORP., REPRESENTADO POR MANUEL DÍAZ RIVERA Demandantes v. JUNTA DE DIRECTORES THE RESIDENCES AT PARQUE ESCORIAL; AIDA RIVERA, PRESIDENTA DE LA JUNTA MARISELLIS MELÉNDEZ, JORGE HARNÁNDEZ, JAVIER ANGULO, MIGUEL RAMÍREZ, JANE DOE Y COMPAÑÍA DE SEGUROS A, B, Y C Demandados-Apelantes v. MYRNA BERRÍOS; ET. AL Tercera-Demandada Apelada	KLAN201601250	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina Caso Núm. F AC2012-1682 (407) Sobre: INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y DAÑOS Y PERJUICIOS

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Jueza Grana Martínez y el Juez Bonilla Ortiz

Gómez Córdova, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de diciembre de 2016.

I. Dictámenes recurridos

Compareció ante nosotros mediante dos recursos de apelación la Junta de Directores del Condominio The Residences at Parque Escorial, quienes son demandados en el caso del epígrafe y a su vez terceros demandantes (Junta o parte apelante), para cuestionar dos sentencias parciales dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (Instancia, foro primario o foro recurrido). Mediante las referidas sentencias parciales, Instancia desestimó la demanda contra terceros que instó la Junta contra la Sra. Selma Velázquez Flores (señora Velázquez) y contra la Sra. Myrna Berríos (señora Berríos). Por los fundamentos expuestos a continuación, confirmamos ambas sentencias parciales.

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

La presente acción tiene su origen en una demanda por incumplimiento de contrato, y daños y perjuicios instada el 4 de junio de 2012 por M & M Clean Services Corp. (M & M) contra la Junta, compuesta por su presidenta, Aida Rivera, y sus otros miembros, Marisellis Meléndez, Jorge Hernandez, Javier Angulo y Miguel Ramírez. En síntesis, M & M Clean Services Corp. alegó que suscribió un contrato con la Junta el 30 de enero de 2012 para el mantenimiento del Condominio The Residences at Parque Escorial por el término de un año, y que la Junta arbitrariamente prescindió

del contrato bajo el pretexto de que las áreas no se estaban limpiando adecuadamente.

La Junta compareció en contestación a la demanda y negó la mayoría de las alegaciones. Sostuvo que quien incumplió el contrato fue M & M Clean Services Corp. al no proveer los servicios según fueron pactados. Además, la Junta instó una demanda de terceros en contra de la señora Velázquez, la señora Berríos y otros —quienes eran miembros de la Junta **al momento de firmarse el contrato** con M & M Clean Services Corp.— al igual que contra Mapfre Insurance Agency, Inc. Según alegó la Junta en su demanda contra terceros, los miembros de la anterior Junta fueron crasamente negligentes **al contratar** a M & M Clean Services Corp. "[a] pesar de que durante años habían existido quejas en cuanto al desempeño de la parte demandante en la realización de las labores de mantenimiento en el complejo".[1] Según la Junta, los verdaderos responsables ante M & M Clean Services Corp. son los miembros que componían la Junta anteriormente, pues éstos decidieron **continuar contratando** con la parte demandante pese a su desempeño deficiente.

La señora Velázquez presentó una Moción de Sentencia Sumaria y Desestimación el 30 de noviembre de 2015. Entre los hechos incontrovertidos que reseñó, la apelada —quien reconoció haber sido la presidenta de la Junta al momento de firmarse el contrato en controversia en representación del Consejo de Titulares— indicó que únicamente se le imputó otorgar el contrato que la actual Junta canceló, lo cual no justifica la concesión de un remedio. Añadió que ella, como titular de un apartamento de Condominio The Residences at Parque Escorial, pertenece al Consejo del Titulares (Consejo), y que ante el Consejo nunca estuvo la determinación de si procedía o no cancelar el contrato en cuestión. También alegó que la Junta no acreditó que el Consejo de Titulares le autorizara presentar una demanda contra terceros y que la Junta no tiene legitimación activa para instar una demanda contra terceros al no tener personalidad jurídica propia, conforme

[1] Acápite 11 de la demanda contra terceros, Apéndice del KLAN201601009, pág. 11.

dispone la propia Ley de Condominios. Hizo también alegaciones en torno a la prescripción de la acción.

La oposición de la Junta a la moción de sentencia sumaria de la señora Velázquez se basó en la existencia de controversias sobre hechos esenciales y pertinentes. Además defendió ostentar legitimación activa, amparada en que la Ley de Condominios le otorgó la facultad de vindicar los derechos del Consejo de Titulares. Citó en apoyo a su contención lo expuesto por el Tribunal Supremo en *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, 169 DPR 643 (2006), en cuanto a que un ex miembro de una Junta de Directores es susceptible de responder por actos crasamente negligentes. En la alternativa, alegó que de ser correcta la alegación de la señora Velázquez, procedía desestimar la demanda en su totalidad al no tener la Junta personalidad jurídica para ser demandada.

De otro lado, la señora Berríos también presentó una moción de sentencia sumaria. En esencia, alegó que la Junta carecía de legitimación activa por haber presentado una demanda contra terceros sin contar con la aprobación del Consejo, por lo que el foro primario carecía de jurisdicción sobre la acción. Añadió, por otra parte, que para cuestionar una decisión de la anterior Junta debía acudirse al Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), conforme al Artículo 42 de la Ley de Condominios (32 LPRA sec. 1293f). Finalmente, señaló que, aun cuando pudiera considerarse la demanda una acción en daños y perjuicios, la demanda contra terceros estaba prescrita. La Junta presentó su correspondiente oposición a esta moción de sentencia sumaria.[2]

Examinado lo expuesto en la moción de sentencia sumaria de la señora Velázquez y en la oposición de la Junta, el 18 de mayo de 2016 Instancia dictó una sentencia sumaria parcial y desestimó la demanda contra terceros incoada por la Junta en cuanto a esta tercero-demandada. Concluyó, primeramente, que el DACo es el foro con jurisdicción exclusiva

---

[2] Copia de esta oposición no fue acompañada en el apéndice del KLAN201601250 (apelación de la señora Berríos). De hecho, en la sentencia parcial que desestimó la acción en cuanto a la señora Berríos, el foro primario puntualizó que, aunque la Junta presentó una oposición a una solicitud de sentencia sumaria, no indicó a cuál de las dos solicitudes se opuso. Apéndice del KLAN201601250, pág. 88.

para atender el asunto planteado por la Junta en la demanda contra terceros, según lo dispuesto en el Artículo 42 de la Ley de Condominios, *supra*. De igual forma, determinó que la Junta de Directores carece de personalidad jurídica propia y de legitimación activa para comparecer en un pleito como parte demandante sin autorización del Consejo de Titulares. Finalmente, Instancia concluyó que la reclamación de la Junta contra la señora Velázquez, anterior presidenta de la Junta, no justificaba la concesión de un remedio. Por tanto, declaró con lugar la solicitud de sentencia sumaria, desestimando la demanda contra terceros incoada contra la señora Velázquez. Debido a que el foro apelado concluyó expresamente que la Junta actuó con temeridad, le impuso el pago de una suma de $1,000.00 por honorarios de abogado. La Junta oportunamente presentó una solicitud de reconsideración, la cual fue denegada mediante una resolución notificada el 10 de junio de 2016.

Posteriormente Instancia atendió la moción de sentencia sumaria de la señora Berríos. Mediante una sentencia sumaria parcial dictada el 8 de julio de 2016, notificada el día 15 siguiente, el foro primario desestimó la acción contra esta tercero-demandada. Entre sus determinaciones, el foro apelado reseñó como hecho incontrovertido que la señora Berríos nunca fue parte de la Junta de Directores del Condominio The Residences at Parque Escorial, sino tan solo miembro del Consejo de Titulares. Destacó, al igual que en la sentencia sumaria parcial anteriormente dictada, que la Junta no logró establecer que el Consejo de Titulares haya autorizado la demanda contra terceros en cuestión. Así pues, fundamentó su dictamen en las mismas disposiciones normativas expuestas en la sentencia sumaria parcial dictada a favor de la señora Velázquez e impuso una suma de $2,000.00 por concepto de honorarios de abogado por temeridad.

El 1 de agosto de 2016 la Junta solicitó la reconsideración de la sentencia sumaria parcial dictada a favor de la señora Berríos. Esta solicitud fue denegada mediante una determinación notificada el 8 de agosto de 2016.

Inconforme con ambas sentencias parciales, la Junta acudió ante nosotros mediante dos recursos de apelación. En el recurso de apelación KLAN201601009, cuestionó la sentencia sumaria parcial dictada a favor de la señora Velázquez, señalando que el foro apelado cometió 6 errores al: determinar que la demanda contra terceros no justificaba la concesión de un remedio y que ante la falta de legitimación activa de la Junta no tenía jurisdicción sobre la materia; denegar la moción de reconsideración a pesar de haberse demostrado la negligencia crasa de los pasados miembros de la Junta; determinar como hecho incontrovertido que solamente se le imputó a la apelada el otorgar el contrato que la actual Junta canceló; y determinar que procedía imponerse una suma de honorarios de abogado por temeridad.

En el KLAN201601250, la Junta sostuvo que Instancia erró al determinar que la demanda contra terceros no exponía alegaciones que justificaran la concesión de un remedio; que erró al determinar que la Junta carecía de legitimación activa para instar la acción, que la demanda estaba prescrita y que no consideró la alegación de negligencia crasa por parte de los anteriores miembros de la Junta; y dictaminar que la Junta actuó temerariamente e imponer honorarios de abogado.

En el KLAN201601009, la señora Velázquez compareció el 17 de agosto de 2016 mediante una *Moción de Desestimación* en la que planteó que procedía la desestimación del recurso, habida cuenta que la Junta carece de legitimación activa para acudir ante este foro, puesto que no tiene personalidad jurídica propia y no cuenta con una autorización del Consejo de Titulares para instar acción judicial alguna. Señaló además que, de todos modos, carecemos de jurisdicción debido a que la moción de reconsideración presentada ante Instancia no interrumpió el término para apelar al no ser ésta específica ni fundamentarse en cuestiones sustanciales, como requiere la Regla 47 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V).

Aunque coincidimos con algunos de los planteamientos que hace la apelada en su moción de desestimación, concluimos que la desestimación

del recurso no es el dictamen más correcto en derecho. En vez, consideramos que procede confirmar la sentencia dictada.

De otro lado, la señora Berríos presentó un alegato en oposición en el KLAN201601250. Adujo primeramente que carecemos de jurisdicción sobre el recurso debido a que la Junta no estableció en su recurso que mediante la presentación de su moción de reconsideración se interrumpió el término para apelar. Además, alegó que la Junta carece de legitimación activa para presentar el recurso, además de estar la acción prescrita.

Debido a que ambas apelaciones procedían del mismo caso en el foro primario, y ante el hecho de que las sentencias cuestionadas son casi idénticas, consolidamos ambos recursos mediante una resolución dictada el 31 de octubre de 2016.

Con el beneficio de las posturas de todas las partes, pasamos a resolver lo planteado, conforme al derecho aplicable que expondremos a continuación.

IV. Derecho aplicable

A. Legitimación de la Junta de Directores para acudir a los tribunales

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, Nobbe v. Jta. Directores,* 185 DPR 206, 218 (2012). Existen, pues, en la Ley Núm. 104 de

junio 25 de 1958, según enmendada, mejor conocida como la Ley de Condominios (31 LPRA sec. 1291 *et seq*., en adelante Ley de Condominios[3], distintas reglas que gobiernan el usos de apartamientos, intentando asegurar la convivencia armoniosa de los titulares que viven en propiedad dentro de este régimen y que, en defecto de lo anterior, regulan los mecanismos habidos para la tramitación de controversias que emergen dentro de la convivencia en una comunidad bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Art. 15 de la Ley de Condominios (31 LPRA sec. 1291m); *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).

Con el fin de hacer viable el gobierno conjunto de un edificio que ha sido sometido al régimen de propiedad horizontal, la Ley de Condominios creó como organismo rector al Consejo de Titulares, que estará integrado por la totalidad de los titulares de los apartamentos y locales del edificio. *Arce v. Caribbean Home Const. Corp*., 108 DPR 225, 252 (1978); Art. 21 de la Ley de Condominios (31 LPRA sec. 1291s). Así pues, tanto en la Ley de Condominios como en la jurisprudencia se ha establecido que el Consejo de Titulares es el "organismo supremo del régimen con personalidad jurídica" y que "[c]onstituye el cuerpo deliberativo y normativo encargado de tomar las decisiones de trascendencia para los condóminos". *Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc.*, 145 DPR 315, 327 (1998); Art. 38 de la Ley de Condominios (31 LPRA sec. 1293b). Por ello el citado Artículo 38 de la Ley de Condominios, *supra*, le ha conferido al Consejo de Titulares personalidad jurídica propia.

En contraste con el Consejo de Titulares, la Junta de Directores, o su Director, se ha reconocido como el organismo ejecutivo de la comunidad de titulares, cuya función básica es "dirigir y supervisar 'la gestión administrativa del edificio de acuerdo a las directrices contenidas en la escritura, en el Reglamento y en los acuerdos del Consejo de Titulares'", aunque todas sus

---

[3] La Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003 enmendó casi la totalidad de los artículos de este estatuto, por lo que comúnmente se le conoce como la Ley de Condominios del 2003.

decisiones están sujetas a la voluntad de Consejo de Titulares. Íd., citando a M. J. Godreau, *El condominio: el régimen de propiedad horizontal en Puerto Rico*, San Juan, Ed. Dictum, 1992, pág. 111.

Conforme establece el Artículo 38-D de la Ley de Condominios (31 LPRA sec. 1293b-4), las facultades y deberes de la Junta de Directores son las siguientes:

> El Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y tendrá los siguientes deberes y facultades:
>
> (a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
>
> (b) Preparar con la debida antelación y someter al Consejo el presupuesto anual de gastos previsibles y de ingresos, fijando la contribución proporcional que corresponda a cada titular.
>
> (c) Dirigir los asuntos financieros concernientes a las recaudaciones y pagos y anotar detalladamente en un libro las partidas de ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su administración, fijándoles por orden de fecha y especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y tener disponibles para su examen por todos los titulares en días y horas hábiles que se fijarán para general conocimiento tanto del libro expresado como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas.
>
> (d) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes y realizar los demás cobros y pagos que sean necesarios, extendiendo los correspondientes recibos y cheques.
>
> (e) Abrir una cuenta bancaria a nombre de la comunidad de condómines, en la cual depositará todos los ingresos del régimen, realizando los depósitos dentro del término de su recibo que fije el Reglamento; girar cheques contra dicha cuenta para realizar todos los pagos que sean necesarios, cuidando de no extenderlos al portador y que cada uno tenga su comprobante o recibo correspondiente.
>
> (f) Someter para la aprobación del Consejo el estado de cuentas correspondientes al año que finaliza. El estado de cuentas deberá indicar la cantidad total recibida por concepto de cuotas para gastos comunes y por otros conceptos, un desglose por partidas de todos los gastos incurridos, la remuneración percibida por el agente administrador, si alguna, las cuentas a cobrar por concepto de gastos comunes y por otros conceptos, balance para el próximo año y la cantidad disponible por concepto de fondo de reserva. El director o la Junta de Directores será responsable de hacer que se notifique una copia del estado de cuentas a todo titular con quince (15) días de antelación, por lo menos, a la fecha en que se celebre la reunión ordinaria anual.
>
> (g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo.
>
> (h) Llevar el libro de propietarios, en el cual se anotarán los nombres, las firmas y demás datos de los titulares de los apartamientos, así como las sucesivas transferencias o arrendamientos que ocurran en relación a esas unidades. El libro se utilizará para autenticar las firmas de los titulares cuando sea necesario.
>
> **(i) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de este capítulo, del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares.**

(j) Aumentar o disminuir las cuotas para gastos comunes y cubrir vacantes de miembros de la Junta de Directores sujeto a revocación del Consejo de Titulares.

(k) Relevar de sus funciones al Agente Administrador por justa causa. Se entenderá por justa causa, el desempeño negligente o culposo de sus funciones, la deshonestidad o la violación de las normas de buena conducta establecidas en el Reglamento del condominio o el incumplimiento de sus deberes establecidos contractualmente. El Director o la Junta de Directores deberá convocar al Consejo de Titulares no más tarde de treinta (30) días del relevo para informar de dicha acción, a fin de que éste actúe según estime conveniente.

(l) Todas las demás que le sean asignadas por el Reglamento o por el Consejo de Titulares. (Énfasis suplido).

Nótese que aunque el legislador le confirió facultad a la Junta para cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la Ley de Condominios, del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares, no le reconoció personalidad jurídica propia. Esta es una de las diferencias principales entre el Consejo de Titulares y la Junta de Directores. En cuanto a ello, el Tribunal Supremo ha expresado que la personalidad jurídica establecida en la referida ley "capacita al Consejo de Titulares para instar acciones ante los tribunales dentro del ámbito de las atribuciones que la ley le confiere. En este contexto, '[l]a parte actora del colectivo será siempre el Consejo de Titulares, representado por quien la Ley faculte para hacerlo'". *Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc.*, *supra*, págs. 327-328.[4] Por supuesto, el que el Consejo de Titulares ostente personalidad jurídica propia no le otorga facultad para instar cualquier procedimiento judicial, sino solamente instar pleitos para lo cual esté legitimado. Íd., pág. 328.

Lo anterior no implica necesariamente que una Junta de Directores está vedada de comparecer ante los tribunales. En torno a ello, el Artículo 38-E de la Ley de Condominios dispone:

El Presidente [de la Junta de Directores] **representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten y presidirá las reuniones del Consejo**. Comparecerá a nombre del condominio para otorgar las escrituras y demás documentos en los que el Consejo de Titulares sea parte.

Cuando se trate de acciones para hacer cumplir ésta o cualquier otra ley aplicable, el Reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares, o cuando el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, en

[4] Citando a M.J. Godreau, *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. U.P.R. 481, 485 (1995).

> representación de éste, deba comparecer en pleito como demandado o querellado, el Presidente podrá comparecer **a nombre de dichos órganos y presentar las acciones y defensas que estime procedentes, seleccionando la representación legal que estime conveniente, previa consulta a la Junta. De las acciones tomadas, deberá notificar a los titulares a la brevedad posible, convocando al Consejo para adoptar los acuerdos que se estimen convenientes.**
>
> Toda transacción judicial o extrajudicial que exceda de cinco mil dólares ($5,000) deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. En los condominios comerciales o profesionales, el Reglamento podrá fijar otra suma.
>
> En todo caso, se presumirá que el Presidente del condominio cuenta con la autorización del Consejo de Titulares para comparecer a nombre de éste en los foros pertinentes. (Énfasis suplido).

Según comenta el Profesor Michel J. Godreau, la Ley de Condominios provee para que el Presidente de la Junta de Directores represente al Consejo de Titulares —no a la Junta de Directores— en juicio y ante la comunidad. M. J. Godreau, *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. U.P.R. 481, 491 (1995); Art. 38 (a) (1) de la Ley de Condominios, *supra*. Expresa Godreau que el "Presidente representará al Consejo, no a la Junta de Directores, que como persona jurídica no existe". Godreau, *op. cit.* De otro lado, considerando que el Artículo 38-D (i), *supra*, faculta a la Junta de Directores a "[c]umplir y hacer cumplir las disposiciones de esta ley, del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares", considera el Profesor Godreau que "la Junta de Directores podría también estar autorizada para actuar, incoando pleitos cónsonos con este deber; **pero siempre a nombre del Consejo de Titulares**". Godreau, *op. cit.*, págs. 491-492. (Énfasis suplido).

En cuanto a si el Presidente o la Junta de Directores debe contar con autorización expresa del Consejo para instar la acción, se ha considerado que ello dependerá de la naturaleza de la acción de la que se trate. Si no existe tiempo suficiente para reunir al Consejo y resultare menester actuar dada la urgencia de alguna situación, el Presidente o la Junta podrán "actuar de acuerdo a las normas de razonabilidad y de sana administración y decidir el curso a seguir, procurando notificar al Consejo con la premura que el caso

amerite". Godreau, *op. cit.*, pág. 495. De tratarse de una acción contra terceros, Godreau indica lo siguiente:

> Por otro lado, si lo que se incoa es una acción contra terceros, **la autorización del Consejo de Titulares debería procurarse antes de iniciar el litigio, a no ser que se trate de acciones que requieran un trámite urgente.** En todo caso nos parece que el Presidente o la Junta, en su caso, **deben procurar que el Consejo de Titulares ratifique su gestión. Bajo ningún concepto debe mantenerse ajeno al Consejo de Titulares de las acciones incoadas a su nombre, ya que este cuerpo muy bien podría decidir que el asunto no amerita incurrir en los gastos legales que conllevan las acciones propuestas o iniciadas por el Presidente o la Junta.** Godreau, *op. cit.*, págs. 495-496. (Énfasis suplido).

Al concluir su escrito en torno a la Ley de Condominios y la legitimación del Consejo de Titulares para instar acciones, el Profesor Godreau propuso una serie de guías interpretativas de la Ley, las cuales transcribimos a continuación por considerarlas sumamente relevantes:

> 1. **La Junta de Directores, por no ser una entidad con personalidad jurídica propia, no puede actuar a nombre propio promoviendo acciones.**
>
> 2. El sujeto de derecho, con personalidad jurídica, es el Consejo de Titulares.
>
> 3. Su legitimación activa dependerá de que las acciones que incoe vayan dirigidas a proteger aquellas facultades y prerrogativas que la Ley le concede, como parte de su gestión de decidir y atender los asuntos comunales.
>
> 4. Si la acción no está fundamentada en alguna disposición específica de la Propiedad Horizontal relacionada con los asuntos comunales, entonces la legitimación activa del condominio dependerá de que se reúnan los criterios establecidos en *Colegio de Ópticos*.[5]
>
> 5. Es el Presidente quien está facultado por la Ley para representar al condominio en los tribunales y fuera de estos.
>
> 6. La Junta de Directores podría estar debidamente autorizada, **no para incoar pleitos a su nombre, sino para representar al Consejo de Titulares en aquellos casos donde la acción judicial sea necesaria para cumplir con los deberes que la Ley le impone a la Junta** de velar porque se respeten las disposiciones de la Ley, de la Escritura Matriz y del Reglamento y siempre y cuando que el Presidente se niegue o este imposibilitado de iniciar la acción que proceda a nombre del Consejo de Titulares.
>
> 7. El Presidente, o la Junta, en su caso, deben contar con la autorización del Consejo para involucrar a este en pleitos, debiéndose, sin embargo, presumir dicha autorización *iuris tantum*. Godreau, *op. cit.*, pág. 500.

De lo anterior puede derivarse que una Junta de Directores de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal **no puede incoar ningún tipo de acción a nombre propio**, sino solamente en representación

[5] *Col. Ópticos de P.R. v. Vani Visual Center*, 124 DPR 559 (1989).

del Consejo de Titulares, de quien debe tener autorización para ello. En su defecto, deberá informarle al Consejo de sus gestiones y procurar con premura que el Consejo ratifique tal acción. Es decir, la Junta carece de capacidad jurídica propia, distinto al Consejo de Titulares. Sin embargo, la Junta puede tener legitimación para instar una acción pero solamente en aquellas instancias dispuestas por la Ley, el reglamento o los acuerdos del Consejo y, siempre en el interés del Consejo y no sus intereses propios.

Las acciones que pueda instar el Consejo, o su representante autorizado, deben examinarse al palio del Artículo 42 de la Ley de Condominios, *supra*, que establece en cuáles foros habrán de ventilarse ciertas acciones. Este Artículo dispone, en lo pertinente:

> Los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, del titular que somete el inmueble al régimen que establece este capítulo, durante el período de administración que contempla la sec. 1293-1 de este título, del Presidente y del Secretario, concernientes a la administración de inmuebles que no comprendan apartamientos destinados a vivienda o de titulares de apartamientos no residenciales en los condominios en donde exista por lo menos un apartamiento dedicado a vivienda, serán impugnables ante el Tribunal de Primera Instancia por cualquier titular que estimase que el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión es gravemente perjudicial para él o para la comunidad de titulares o es contrario a la ley, a la escritura de constitución o al Reglamento a que hace referencia la sec. 1293 de este título. Las impugnaciones **por los titulares** de apartamientos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.
>
> […] (Énfasis suplido).

Surge del texto anteriormente transcrito que **aquellos titulares** que deseen impugnar determinaciones, actuaciones u omisiones de la Junta de Directores de un complejo de apartamentos destinados a vivienda deberán presentar su reclamación ante el DACo. En atención a ello, se estableció en el Artículo 48 de la citada Ley la creación de una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios en el DACo, "para atender todo lo relacionado a todo condominio en el que exista por lo menos un apartamiento dedicado a vivienda". 31 LPRA sec. 1294. Es decir, la referida División está dedicada a atender de forma exclusiva todo lo concerniente a los condominios". *Ayala Hernández v. Jta. de Directores*, 190 DPR 547, 565 (2014). Por tanto, en virtud de los Artículos 42 y 48 de la Ley de

Condominios, *supra*, el DACo posee jurisdicción exclusiva para atender reclamaciones **de titulares** relacionadas a determinaciones, actuaciones u omisiones de la Junta de Directores de un complejo residencial sometido al régimen de propiedad horizontal. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera et al.*, *supra*, pág. 421; *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, *supra*, pág. 660.

De conformidad con los poderes que se le han conferido, el DACo aprobó el Reglamento de Condominios, Reglamento Núm. 6728 de 31 de diciembre de 2003 (Reglamento 6728). El Reglamento 6728 tiene como objetivo principal el proteger a los titulares de apartamentos sometidos al régimen de propiedad horizontal y reconocer su derecho al pleno disfrute de su propiedad y las áreas comunes. Íd., Sección 3. Se busca además instruir a los titulares sobre sus deberes y responsabilidades dentro de dicho régimen. Íd. "[E]ntre otros aspectos, regula la jurisdicción de la agencia para atender las querellas que se presentan al amparo de la Ley de Condominios." *Ayala Hernández v. Jta. de Directores*, *supra*, pág. 566. En su Sección 26, el mencionado Reglamento delimita la jurisdicción del DACo para atender estos asuntos de la siguiente forma:

> **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 o residentes del condominio. La jurisdicción para ventilar estas acciones corresponderá al Tribunal de Primera Instancia.** (Énfasis suplido).

Surge de lo anterior que la jurisdicción exclusiva conferida al DACo "no se extiende a toda posible causa de acción dimanante de un condominio sometido al régimen de la propiedad horizontal. [El] DACo tiene jurisdicción para dirimir las controversias suscitadas por acciones u omisiones de la Junta de un condominio y sobre los actos que no sean de índole voluntaria o que trasciendan los intereses personales y privados de los titulares o de los condominios". *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, *supra*, pág. 662. Véase también *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, *supra*, pág. 420. Por ejemplo, el Tribunal Supremo ha expresado que cuando la causa de acción instada se fundamente en el Artículo 1802 del Código Civil de Puerto Rico (31 LPRA sec. 5141), el foro con jurisdicción es el Tribunal de Primera Instancia. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., supra*, pág. 433. Ello se extiende incluso a las alegadas actuaciones u omisiones negligentes de los pasados directores de la Junta de Directores. *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, *supra*, pág. 667. Asimismo, se ha resuelto que el DACo no ostenta jurisdicción exclusiva sobre reclamaciones contra miembros pasados de una Junta de Directores. Íd., págs. 669-670.

Al concluir esta discusión, es preciso aclarar la distinción entre el concepto de personalidad jurídica y el concepto de legitimación activa o "standing", pues aun cuando son conceptos afines, no significan lo mismo. Godreau, *op. cit.*, pág. 484.

Como bien dispone nuestro Código Civil, el nacimiento de una persona natural determina su personalidad y capacidad jurídica, la cual, en términos de capacidad de obrar, está restringida por la muerte, la minoría de edad, la demencia, la prodigalidad, la embriaguez habitual, entre otros. Arts. 24 y 25 del Código Civil (31 LPRA secs. 81 y 82). Dicho Código Civil reconoce como personas jurídicas a las corporaciones y asociaciones de interés público con personalidad jurídica reconocida por la ley, la cual

"empieza desde el instante mismo, en que con arreglo a derecho, hubiesen quedado válidamente constituidas". Art. 27 del Código Civil (31 LPRA sec. 101). También son personas jurídicas las corporaciones, entidades o asociaciones de interés público, ya sean civiles, industriales o mercantiles, a las que la ley le conceda personalidad jurídica. Íd. Estas entidades estarán regidas por las disposiciones legales u otras disposiciones que les sean aplicables. Art. 28 del Código Civil (31 LPRA sec. 102). Estas entidades, al tener personalidad jurídica, poseen la facultad de "adquirir y poseer bienes de todas clases, así como contraer obligaciones y ejercitar acciones civiles o criminales, conforme a las leyes y reglas de su constitución". Art. 30 del Código Civil (31 LPRA sec. 104).

Conforme expresa el profesor Godreau, en su obra *Personalidad jurídica, legitimación activa y propiedad horizontal: capacidad legal de la Junta de Directores y del Presidente para llevar acciones a nombre del condominio*, "[p]ersona jurídica o sujeto de derecho será aquella entidad a la que el ordenamiento le haya reconocido la cualidad de ser portadora de derechos y de obligaciones". Godreau, *op. cit.*, pág. 484. En el caso de los seres humanos no existe duda en cuanto a que son sujetos de derecho, pero en el caso de entidades precisa auscultar primeramente si han sido investidas con personalidad jurídica y, en segundo término, cuales son los derechos y obligaciones particulares a cada entidad. Godreau, *op. cit.* Es decir, al examinar las facultades de una entidad como persona jurídica, es menester "referirse a las normas legales que permiten su surgimiento como sujeto de derecho para ver la extensión del cúmulo de derechos y de obligaciones que se le han reconocido". Godreau, *op. cit.*

En otras palabras, el hecho de que una entidad tenga capacidad jurídica reconocida por la ley no establece, de por sí, qué derechos y obligaciones tiene, conforme a sus fines y objetivos. "[E]l mero hecho de tener personalidad jurídica propia no ofrece prueba de la lista de derechos que le corresponden a tal entidad, ni cuáles son las obligaciones que le competen". Godreau, *op. cit.*, págs. 484-485. Por consiguiente, aunque una

entidad tenga personalidad jurídica propia y pueda demandar y ser demandada, es imprescindible determinar cuáles derechos puede reclamar y cuáles son las obligaciones que se le pueden atribuir. Godreau, *op. cit.*, pág. 485. El análisis de cuáles son los derechos que pueden reclamar inevitablemente conduce al examen del concepto de la legitimación activa o "standing".

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 o instar una acción ante nuestros tribunales. Así, se 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). (Énfasis suplido). 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*, 180 DPR 920, 943 (2011); *Col. Peritos Elec. v. A.E.E.*, 150 DPR 327, 331 (2000).

B. Honorarios de abogado por temeridad

Es norma reiterada en nuestro ordenamiento que la imposición de honorarios de abogado únicamente procede en derecho cuando una parte ha actuado con temeridad o frivolidad. *Torres Vélez v. Soto Hernández*, 189 DPR 972, 993 (2013).[6] Cónsono con esta norma, la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V) establece, en lo pertinente, como sigue:

> (d) Honorarios de abogado. En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta…

A pesar de que la citada Regla no define en qué consiste una conducta temeraria, la jurisprudencia la ha descrito "como aquella conducta

---

[6] Citando a *Santiago v. Sup. Grande*, 166 DPR 796, 820 (2006).

que hace necesario un pleito que se pudo evitar, que lo prolonga innecesariamente o que obliga que la otra parte incurra en gestiones evitables". *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 504 (2010). Esta misma conducta se toma en cuenta tanto para la imposición de honorarios de abogado al amparo de la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, *supra*, como para la imposición de intereses legales por temeridad al amparo de la Regla 44.3 (b) de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V). Íd. Según ha expresado el Tribunal Supremo, estas penalidades "persiguen el mismo propósito de disuadir la litigación frívola y fomentar las transacciones mediante sanciones que compensen a la parte victoriosa los perjuicios económicos y las molestias producto de la temeridad de la otra parte". Íd., pág. 505.

También se ha indicado que el propósito de la imposición de honorarios por temeridad es penalizar a la parte que por su "terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito". *C.O.P.R. v. S.P.U.*, 181 DPR 299, 342 (2011)[7]; *Torres Vélez v. Soto Hernández*, *supra*. Por tanto, se considera que incurre en temeridad aquella parte que torna necesario un pleito frívolo o que provoque su indebida prolongación, y que obliga a la otra a incurrir en gastos innecesarios. *Colón Santos v. Coop. Seg. Mult. P.R.*, 173 DPR 170, 188 (2008); *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486, 511 (2005); *Domínguez v. GA Life*, 157 DPR 690, 706 (2002).

La determinación de si una parte obró con temeridad descansa en la sana discreción del juez sentenciador. *C.O.P.R. v. S.P.U.*, *supra*; *P.R. Oil v. Dayco*, *supra*, pág. 511; *Torres Vélez v. Soto Hernández*, *supra*. Ahora bien, determinada la existencia de temeridad, el tribunal deberá tomar en cuenta una serie de factores para poder calcular la cantidad que concederá, a saber: "(1) el grado de temeridad; (2) el trabajo realizado; (3) la duración y naturaleza del litigio; (4) la cuantía involucrada, y (5) el nivel profesional de

[7] Citando a *S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg*, 173 DPR 843, 866 (2008).

los abogados". *C.O.P.R. v. S.P.U.*, *supra*. Debe quedar claro que la cantidad concedida en honorarios de abogado al amparo de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*, no necesariamente tiene que ser equivalente al valor de los servicios legales prestados, sino a "aquella suma que en consideración al grado de temeridad y demás circunstancias el tribunal concluye que representa razonablemente el valor de esos servicios". *Santos Bermúdez v. Texaco P.R., Inc.*, 123 DPR 351, 357 (1989).

De otro lado, el Tribunal Supremo ha resuelto que " 'la condena en honorarios de abogado es imperativa cuando el tribunal sentenciador concluye que una parte ha sido temeraria. En ausencia de una conclusión expresa a tales efectos, un pronunciamiento en la sentencia condenando al pago de honorarios de abogado, implica que el tribunal sentenciador consideró temeraria a la parte así condenada…'. Por lo tanto, al imponerle los honorarios de abogado, el tribunal de instancia implícitamente realizó una determinación de temeridad". *Rivera v. Tiendas Pitusa*, *Inc.*, 148 DPR 695, 702 (1999).[8] En otras palabras, no es necesaria una determinación expresa de temeridad si el foro sentenciador impuso el pago de una suma por honorarios de abogado en su sentencia.

Puesto que "[l]a determinación de si una parte ha actuado o no con temeridad descansa en la discreción del tribunal…[y]…debido a que tal determinación es un asunto discrecional del tribunal sentenciador, los tribunales revisores intervendrán cuando surja de tal actuación un claro abuso de discreción". *P.R. Oil v. Dayco*, *supra*, pág. 511. (Énfasis suplido); *Maderas Tratadas v. Sun Alliance*, 185 DPR 880 (2012). Así pues, a nivel apelativo, la determinación de honorarios de abogado no será revisada a menos que el tribunal *a quo* se haya excedido en su discreción. *CNA Casualty of P.R. v. Torres Díaz*, 141 DPR 27, 44 (1996).

V. Aplicación del derecho a los hechos del caso

Debido a que en ambos recursos la Junta planteó prácticamente los mismos señalamientos de error, los discutiremos en conjunto. No obstante,

---

[8] Citando a *Montañez Cruz v. Metropolitan Cons. Corp.*, 87 DPR 38, 39-40 (1962).

basta con atender y disponer de ciertos asuntos medulares sin necesidad de entrar a discutir todos los planteamientos. Veamos.

El argumento principal de la Junta en ambos recursos es que erró Instancia al concluir que la reclamación en su demanda contra terceros no justificaba la concesión de un remedio. Sin embargo, a nuestro juicio, el argumento principal —cuya discusión es suficiente para la correcta disposición del presente recurso— es si Instancia erró al determinar que la Junta carecía de legitimación activa para haber instado la demanda contra terceros. Para sustentar sus argumentos, la Junta se limitó a exponer que, si en realidad carece de legitimación activa por no tener capacidad para demandar y ser demanda, pues entonces es un contra sentido mantener activa la demanda de M & M contra la Junta.[9] En este mismo señalamiento también sostuvo que erró el foro apelado al determinar que la jurisdicción exclusiva sobre esta acción era del DACo.

De entrada resolvemos que efectivamente cometió error el foro primario al determinar que el asunto planteado en la demanda contra terceros era de jurisdicción exclusiva del DACo, pues conforme a los Artículos 42 y 48 de la Ley de Condominios, *supra*, el DACo posee jurisdicción exclusiva para atender **reclamaciones de titulares** relacionadas a determinaciones, actuaciones u omisiones de la Junta de Directores de un complejo residencial sometido al régimen de propiedad horizontal, mientras que quedan excluidas de la jurisdicción de esta agencia las instancias en que **el Consejo o la Junta de Directores entable una reclamación contra varios titulares**, como lo es una acción al amparo del Artículo 1802 del Código Civil, *supra*, o una acción contra miembros pasados de la Junta de Directores por actuaciones negligentes. Por tanto, el foro con jurisdicción para ventilar estas acciones es el Tribunal de Primera Instancia. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., supra*, pág. 433; *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, *supra*, págs. 667, 669-670.

---

[9] Destacamos que este señalamiento no compete a los recursos de apelación ante nosotros, pues en estos recursos solamente estamos revisando los dictámenes emitidos en las demandas contra terceros instadas por la Junta.

Sin embargo, no erró el foro apelado al concluir que la Junta de Directores carece de legitimación activa para instar la acción contra terceros. Como antes fue reseñado, y como bien reconoce la Junta en sus recursos al igual que ante el foro primario, la Ley de Condominios claramente dispone que la Junta no tiene personalidad jurídica propia, por lo que no puede demandar a nombre propio ni ser demandada. Lo que sí se ha reconocido es que el Presidente de la Junta o la Junta de Directores pueden instar acciones **a nombre del Consejo de Titulares** —que sí tiene personalidad jurídica propia— con autorización expresa de éste. Se trata de una delegación limitada de la personalidad jurídica del Consejo. **Por tanto, la Junta no puede entablar acción alguna a nombre propio.** Se ha comentado incluso que cuando se pretende instar una acción contra terceros "la autorización del Consejo de Titulares **debería procurarse antes de iniciar el litigio**, a no ser que se trate de acciones que requieran un trámite urgente". Godreau, *op. cit.*, págs. 495-496. (Énfasis suplido). En estos casos excepcionales, el "Presidente o la Junta, en su caso, deben procurar que el Consejo de Titulares ratifique su gestión. **Bajo ningún concepto debe mantenerse ajeno al Consejo de Titulares de las acciones incoadas a su nombre**, ya que este cuerpo muy bien podría decidir que el asunto no amerita incurrir en los gastos legales que conllevan las acciones propuestas o iniciadas por el Presidente o la Junta". Godreau, *op. cit.* (Énfasis suplido).

Por consiguiente, queda claro que de la una única forma en que la Junta de Directores puede entablar una acción es cuando el Consejo de Titulares, sujeto de derecho con personalidad jurídica reconocida por la Ley de Condominios, **autorice o ratifique** tal acción, que debe estar dentro de las facultades y prerrogativas que concede la Ley de Condominios. Godreau, *op. cit.*, pág. 500.

Debido a que en el caso del epígrafe la Junta **en ningún momento demostró que contaba con la autorización expresa del Consejo** para instar una demanda contra terceros, procedía la desestimación de las acciones contra la señora Berríos y la señora Velázquez, por falta de

personalidad jurídica de la Junta y en ausencia de autorización del Consejo de Titulares para instar la demanda contra terceros.[10] Consecuentemente, tampoco en este caso se justificaba la concesión de un remedio, pues el remedio en la demanda contra terceros fue reclamado por la Junta, entidad que no tenía autoridad en ley para comparecer al tribunal.

Al concluir que la Junta carece de personalidad jurídica para instar acciones a nombre propio, y que en este caso no contó con la autorización del Consejo de Titulares para entablar la demanda contra terceros a nombre del Consejo, no es necesario atender los señalamientos de error en torno a que erró el foro apelado al resolver que la acción estaba prescrita (KLAN201601250); que erró al determinar como hecho incontrovertido que solamente se le imputó a la señora Berríos el haber otorgado el contrato que la actual Junta canceló (KLAN201601009); y que incidió al denegar las mociones reconsideración instadas a pesar de haberse demostrado que los miembros de la pasada Junta incurrieron en negligencia crasa al otorgar el contrato con M & M (expuesto en ambos recursos). Al la Junta no tener autoridad para instar la acción se vuelve innecesario discutir y adjudicar el resto de los planteamientos.

Resta entonces por determinar si Instancia actuó correctamente al imponer honorarios de abogado por temeridad. En la Sentencia Parcial dictada a favor de la señora Velázquez el foro primario determinó expresamente que la Junta de Directores y sus miembros habían sido temerarios en la presentación de la demanda contra terceros en cuestión, por lo que le impuso **a cada uno** el pago de $1,000.00 a favor de la señora Velázquez. De igual manera, en la Sentencia Parcial dictada a favor de la señora Berríos, el foro primario impuso **a cada miembro de la Junta** el pago de $2,000.00 a favor de la señora Berríos. Coincidimos con el foro apelado

---

[10] Aunque reconocemos que es un corolario básico del derecho apelativo que la revisión debe darse contra el dictamen, y no sus fundamentos —como bien ha establecido el Tribunal Supremo en *SLG Semidey Vázquez v. ASIFAL*, 177 DPR 657, 692-693 esc. 27 (2009); *Pueblo v. Pérez Rodríguez*, 159 DPR 554, 566 (2003); y en *Vega v. Alicea*, 145 DPR 236 (1998)— precisa aclarar que el fundamento correcto para la desestimación de la demanda contra terceros era por falta de personalidad jurídica, no por falta de legitimación activa. Según ya mencionamos, una entidad con personalidad jurídica, como lo es el Consejo de Titulares, pudiera carecer de legitimación activa por instar una acción fuera de las facultades concedidas en ley. En este caso, la Junta sencillamente adolece de personalidad jurídica y, en ausencia del consentimiento del Consejo de Titulares, sencillamente no puede entablar acción alguna.

en que la Junta actuó de forma temeraria al instar una demanda contra terceros a sabiendas de que la Ley de Condominios, *supra*, no le ha otorgado personalidad jurídica y sin contar con la autorización del Consejo de Titulares. Además, mediante su acción los actuales miembros de la Junta de Directores, quienes cancelaron el contrato con M & M, pretendieron responsabilizar a los pasados miembros de la Junta por alegadamente ser negligentes en otorgar el referido contrato.

No obstante, interpretamos que las sumas por honorarios de abogado a todos los miembros de la Junta fueron impuestas de forma **global**. Es decir, todos los miembros de la Junta son responsables por el pago de la suma de $1,000.00 a favor de la señora Velázquez y $2,000.00 a favor de la señora Berríos, pues esas fueron las sumas particularizadas por el foro apelado. Estimamos que Instancia no abusó en su discreción al imponer honorarios de abogado, por lo que no intervendremos con esta disposición.

En fin, resolvemos que no erró el foro primario al desestimar la demanda contra terceros en cuanto a la señora Berríos y a la señora Velázquez, por lo que procede sostener las sentencias parciales apeladas.

VI. Disposición del caso

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos las sentencias parciales apeladas cuestionadas en los recursos KLAN201601009 y KLAN201601250.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones