

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN - UTUADO
PANEL ESPECIAL

ASOCIACIÓN DE RESIDENTES RÍO
HONDO II, VALLE VERDE I Y II,
INC.
Apelada

KLAN201400639

v.

JOSÉ G. MIRANDA ROSADO, INÉS
MAGALY CARRERAS CASTRO, y la
S/L/G compuesta por ambos
Apelantes

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Civil Núm.
D CM2011-0407 (500)

Sobre:
Cobro de Dinero
(Regla 60)

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Lebrón Nieves y el Juez Candelaria Rosa

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de enero de 2015.

Comparecen los Sres. José G. Miranda Rosado, Inés Magaly Carreras Castro y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos, en adelante los señores Miranda Carreras o los apelantes, y solicitan que revoquemos una *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, en adelante TPI. Mediante la misma, se declaró ha lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la Asociación de Residentes Río Hondo II, Valle Verde I y II, Inc., en adelante la Asociación o la apelada.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se modifica la *Sentencia* apelada y se devuelve el caso al TPI para la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí establecido.

-I-

Según surge del expediente, el 10 de marzo de 2011, la Asociación presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero, al amparo de la Regla 60 de las de Procedimiento Civil, contra los señores Miranda Carreras. Alegó que estos adeudaban \$9,899.50, por cuotas de mantenimiento vencidas y no pagadas, intereses, recargos, costos de colección, penalidades, más otros cargos. Además, arguyó que la deuda aumentaba mes a mes con sus intereses, recargos y penalidades. Indicó que ha realizado gestiones de cobro, las cuales han resultado infructuosas. Por último, adujo que la deuda estaba vencida, era líquida y exigible. Acompañó con la *Demanda* una *Declaración Jurada* de la Sra. Emely Rodríguez Santos, contadora y presidenta de la corporación ERS Housing Administration Services, Inc., agente cobrador de la Asociación.¹

El 13 de julio de 2011, los señores Miranda Carreras presentaron una *Contestación a Demanda*. Solicitaron que se desestimara la *Demanda* o, en la

¹ *Demanda*, Apelación Civil, Anejo VIII, págs. 35-38.

alternativa, se ordenara el trámite del caso por la vía ordinaria.²

Tras varios trámites relacionados con el proceso de descubrimiento de prueba, el 5 de junio de 2013, la Asociación presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*, en la que expuso los siguientes hechos, a su entender, incontrovertidos: 1) los señores Miranda Carreras adquirieron la propiedad ubicada en la Urbanización Río Hondo II, calle Río Mameyes, AL-02, Bayamón, Puerto Rico, el 4 de noviembre de 1976; 2) mediante la Ordenanza Núm. 29, Serie 1990-91, el Municipio de Bayamón autorizó el control de acceso para la Urbanización Río Hondo II, Valle Verde I y II, en adelante la Urbanización; 3) la cuota de mantenimiento al presente es de \$35 mensuales, pagaderos el primer día de cada mes; 4) el Sr. José G. Miranda Rosado, en adelante Sr. Miranda, firmó un contrato comprometiéndose a pagar una cuota mensual de \$25.00 para cubrir los gastos operacionales, entendiéndose que el excedente se utilizaría para la construcción de una verja; 5) no surge del contrato alguna cláusula que indique que el Sr. Miranda no pagará la cuota mensual establecida; 6) el 9 de diciembre de 2010, mediante carta certificada con acuse de recibo, la Asociación notificó a los señores Miranda Carreras a su última

² *Contestación a Demanda, Id.*, Anejo XI, págs. 45-49.

dirección conocida el requerimiento de pago de las cuotas de mantenimiento vencidas a dicha fecha. Dicha carta fue devuelta al remitente por no haber sido reclamada; y 7) los señores Miranda Carreras al presente no han realizado pagos a la cuota de mantenimiento. Acompañaron los documentos necesarios en apoyo a su solicitud.³

El 8 de julio de 2013, los señores Miranda Carreras presentaron una *Moción en Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*. Expusieron los siguientes hechos sobre los cuales, a su entender, existía controversia: 1) si bien firmaron un contrato para apoyar el cierre de la Urbanización, estos no vienen obligados al pago de la cuota de mantenimiento para el control de acceso porque informaron que no podían pagar la mensualidad; 2) firmaron inducidos por error y dolo ya que el Agente de la Asociación los instó a firmar bajo el pretexto de que la firma era necesaria para obtener el cierre y que no habría problema con el pago de las cuotas; 3) el contrato es nulo porque no contiene fecha, nombre, dirección y teléfono del Agente de la Asociación; 4) las disposiciones sobre el cobro de cuotas para el mantenimiento de las áreas comunales del Reglamento

³ *Moción de Sentencia Sumaria, Id., Anejo XV, págs. 93-125.*

General de la Asociación son ilegales y ultra vires; y
5) la causa de acción está prescrita.⁴

Analizados los escritos de las partes, el 26 de agosto de 2013, el TPI dictó *Sentencia* en la que declaró ha lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por la Asociación. Consideró probados los siguientes hechos:

1. La Asociación de Residentes de Río Hondo II, Valle Verde I y II, Inc., es una entidad sin fines de lucro debidamente organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico desde el 9 de marzo de 1990, registro número 20,096.
2. ERS Housing Administration Services, Inc., es un agente cobrador de la parte demandante, la Asociación de Residentes de Río Hondo II, Valle Verde I y II, Inc.
3. La parte demandada adquirió la propiedad ubicada en la Urbanización Río Hondo II, calle Río Mameyes, AL-02, Bayamón, PR, el 4 de noviembre de 1972.
4. Según el informe de la vista pública ante la Asamblea Municipal de Bayamón el 15 de agosto de 1990, el Presidente de la Asociación Oscar Ramón Almonte present[ó] 745 documentos con las firmas de l[o]s residentes a favor del control de acceso equivalente al 94% de los residentes. Uno de estos documentos era del Sr. José G. Miranda, quien firmó el contrato para el establecimiento del sistema de control de acceso, en la Urbanización Río Hondo II, Valle Verde I y II.

⁴ *Moción en Oposición a Moción de Sentencia Sumaria, Id., Anejo XVII, págs. 128-144.*

5. En el documento titulado "**Contrato**" firmado por la parte demandada no existe cláusula que exprese que se releva de la responsabilidad de la cuota mensual por situación económica. Todo lo contrario, dice *"Pagare una cuota mensual de \$25.00 para cubrir gasto[s] operacionales, entendiendo que los excedentes del dinero se utilizaran en su totalidad para la construcción de la verja"*.
6. El 5 de octubre de 1990, mediante la Ordenanza Municipal Núm. 29, serie 1990-91, el Municipio de Bayamón autorizó la instalación y operación de un sistema de control de acceso vehicular en las Urbanizaciones Río Hondo II, Valle Verde I y II.
7. Actualmente la cuota de mantenimiento es de \$35.00 mensuales pagadero el día primero de cada mes.
8. El 9 de diciembre de 2010, la Asociación de Residentes Río Hondo II, Valle Verde I y II, Inc., envió a la parte demandada, a través de su agente de cobro ERS Housing Administration, Inc., una notificación de cobro de deuda por \$9,743.50.
9. La parte demandada no ha realizado pago alguno por concepto de cuotas de mantenimiento.
10. La deuda esta vencida, es líquida y exigible.⁵

Como parte de sus Conclusiones de Derecho, el TPI reseñó las disposiciones de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, 23 LPRA secs. 64 et seq., en particular lo establecido sobre la obligación de pago para el mantenimiento de los sistemas de

⁵ *Sentencia, Id.*, Anejo I, págs. 3-4.

control de acceso por parte de los propietarios que autorizaron la solicitud para establecer tal sistema. Específicamente, el TPI concluyó, como cuestión de derecho, que:

La controversia medular en este caso es si el endoso otorgado por la parte demandada, para el establecimiento del sistema de acceso controlado, los obliga al pago de la cuota de mantenimiento del sistema de control de acceso.

La parte demandada acepta que hizo el endoso y que está de acuerdo con el cierre, pero que no tiene que cumplir con la responsabilidad que le impone la Ley en cuanto al pago de las cuotas. No le asiste la razón, veamos.

La parte demandada nunca revoc[ó] por escrito su endoso antes de la vista pública. En el caso de marras la obligación contraída por la parte demandada consta en un contrato donde se comprometió a contribuir al pago de los costos para sufragar el control de acceso de la urbanización Río Hondo II. Los controles de acceso se crearon con el propósito de combatir la criminalidad y proveer seguridad a los residentes. En consecuencia, este tribunal entiende que no existe una controversia sobre el incumplimiento con el pago de las cuotas de mantenimiento y la cantidad adeudada por la parte demandada.⁶

En consecuencia, el TPI declaró ha lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la Asociación y ordenó a los señores Miranda Carreras pagar \$9,899.50 por las cuotas de mantenimiento vencidas, intereses, gastos y penalidades al 28 de febrero de 2011. El TPI

⁶ *Id.*, pág. 11.

ordenó, además, el pago de intereses legales al 4.25%, según lo establece la Regla 44.3 (a) de las de Procedimiento Civil.

El 13 de septiembre de 2013, los señores Miranda Carreras solicitaron reconsideración.⁷ El 31 de enero de 2014, la Asociación presentó una *Oposición a Moción de Reconsideración*.⁸ Finalmente, el 21 de marzo de 2014, el TPI declaró no ha lugar la solicitud de reconsideración.⁹

Inconformes con dicha determinación, los apelantes presentaron un recurso de *Apelación Civil* en el que alegan que el TPI cometió los siguientes errores:

ERR[Ó] EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ACOGER LA MOCI[ÓN] DE SENTENCIA SUMARIA Y DICTAR SENTENCIA CUANDO EXISTE CONTROVERSIAS EN CUANTO AL RECONOCIMIENTO DE LA DEUDA EN EL CASO DE AUTOS.

ERR[Ó] EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ACOGER LA MOCI[ÓN] DE SENTENCIA SUMARIA Y DICTAR SENTENCIA CUANDO EXISTE UNA VIOLACIÓN A LOS REGLAMENTOS Y ORDENANZAS BAJO LOS CUALES SE PLANTEA LA DEUDA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS.

ERR[Ó] EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ACOGER LA MOCI[ÓN] DE SENTENCIA SUMARIA Y DICTAR SENTENCIA CUANDO EXISTE UNA CONTROVERSIAS EN CUANTO A LA CANTIDAD DE LA ALEGADA DEUDA AL AMPARO DEL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO.

⁷ *Moción en Solicitud de Reconsideración al amparo de la Regla 47 de las de Procedimiento Civil, Apelación Civil, Anejo II, págs. 15-28.*

⁸ *Oposición a Moción de Reconsideración, Id., Anejo XX, págs. 148-152.*

⁹ *Resolución, Id., Anejo V, pág. 32.*

ERR[Ó] EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ACOGER LA MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA Y DICTAR SENTENCIA BAJO LAS DISPOSICIONES DE LA REGLA 36 DE LAS DE PROCEDIMIENTO CIVIL VIGENTE DE SENTENCIA SUMARIA POR EXISTIR CONTROVERSIAS EN EL PRESENTE CASO SIN RESOLVER QUE IMPIDEN EL CASO SE RESUELVA SUMARIAMENTE.

Examinados los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

-II-

A. Sentencia Sumaria

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario y discrecional, que tiene el propósito de facilitar la solución justa y rápida de los litigios y casos civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales y que, por lo tanto, no ameritan la celebración de una vista en su fondo.¹⁰ Se trata de un mecanismo que aligera la tramitación de un caso, cuando de los documentos que acompañan la solicitud surge que no existe disputa sobre algún hecho material y lo que debe hacer el tribunal es aplicar el derecho.¹¹

Al respecto, dispone la Regla 36.1 de las de Procedimiento Civil que un reclamante debe "presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y

¹⁰ *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

¹¹ *Id.*, pág. 214.

pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada".¹² Para ello, debe acompañar la moción de sentencia sumaria con documentos tales como deposiciones, contestaciones a interrogatorios, admisiones y declaraciones juradas, si las hubiere.¹³ Por otro lado, para derrotar la sentencia sumaria la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que controviertan los hechos presentados por la parte promovente.¹⁴

Recientemente, el TSPR ha sostenido que quien se opone a una solicitud de sentencia sumaria tiene que ceñirse a ciertas exigencias en lo atinente a los hechos.¹⁵ Así pues, recae sobre el oponente la obligación de citar específicamente los párrafos, según enumerados en el escrito de sentencia sumaria, que entiende están en controversia, y para cada uno, detallar la evidencia admisible que fundamenta su alegación, y especificar la página o sección de la evidencia que contradice o refuta el hecho.¹⁶

Además, el oponente puede someter hechos materiales adicionales que alegadamente no están controvertidos y

¹² 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

¹³ *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 215.

¹⁴ *Id.*

¹⁵ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013).

¹⁶ Regla 36.3 (b) (2) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b) (2); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 432.

que impidan la solución sumaria del conflicto.¹⁷ De hacerlo, tiene la responsabilidad de, al igual que el proponente, enumerar los hechos en párrafos separados e indicar la pieza de evidencia que sostiene el hecho, con referencia específica a la parte de la evidencia que lo sostiene.¹⁸

Por otro lado, la Regla 36.3 (c) dispone, que “la parte contraria no podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que estará obligada a contestar en forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente. De no hacerlo así, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede”.¹⁹ De conformidad con lo anterior, aquella parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria no puede cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones.²⁰

Sin embargo, la omisión en presentar evidencia que rebata aquella presentada por el promovente, no necesariamente implica que procede dictar sentencia sumaria de forma automática.²¹

Así pues, al dictar sentencia sumaria el Tribunal de Instancia analizará los documentos que acompañan la

¹⁷ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 432.

¹⁸ Regla 36.3 (b) (3) de las de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 36.3 (b) (3); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 432.

¹⁹ 32 LPR Ap. V, R. 36.3 (c).

²⁰ *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541, 556 (2011). Véase, además, *Piovanetti v. Touma y otros*, 178 DPR 745, 774 (2010).

²¹ *Id.*

moción del proponente y los documentos incluidos en la del opositor y aquellos otros que obren en el expediente del tribunal. Si procede en derecho y si el oponente no responde de forma detallada y específica a una solicitud debidamente formulada,²² entonces el tribunal dictará sentencia sumaria a favor del promovente.

Además, determinará si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos.²³ En la sentencia, podrá dar por admitida toda relación de hechos formalmente sustentados "a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla".²⁴ De la misma forma, el juzgador tiene la potestad de excluir aquellos hechos, de cualquiera de las partes, que no hayan sido correctamente numerados o que no tengan correlación específica a la evidencia admisible que alegadamente los sostiene.²⁵

Debemos añadir, que el juzgador no está obligado a tomar en cuenta aquellas partes de las declaraciones juradas o de cualquier otra evidencia admisible que no esté particularmente citada por la parte en relación a

²² Regla 36.3 (b) (2) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b) (2); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 432.

²³ *López Colón v. Miranda Marín*, 166 DPR 546, 562-563 (1993).

²⁴ Regla 36.3 (d) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (d); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, págs. 432-433.

²⁵ *Id.*; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 433.

cualquiera de los hechos a los que corresponda en el escrito.²⁶

Así pues, la parte promovente en un caso puede prevalecer por la vía sumaria si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. En cambio, la parte promovida puede derrotar una moción de sentencia sumaria de tres maneras: 1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte promovente; 2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa; 3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados presentados.²⁷

Finalmente, nuestro más alto foro ha emitido guías precisas para la revisión, a nivel apelativo, de la procedencia de una sentencia sumaria.²⁸ De este modo, "el Tribunal Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria".²⁹ Por esa razón, "el tribunal apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta". En otras palabras, "el foro apelativo no

²⁶ *Id.*

²⁷ *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 217.

²⁸ *Vera Morales v. Bravo*, 161 DPR 308, 332-333 (2004). Véase además, *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli, supra*.

²⁹ *Vera Morales v. Bravo, supra*, págs. 334-335.

puede adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa ya que esa tarea le corresponde al foro de primera instancia".³⁰

B. Ley de Control de Acceso Vehicular

Con el propósito de servir el interés gubernamental apremiante de combatir el crimen, la Asamblea Legislativa adoptó la Ley Núm. 21³¹ sobre control de acceso vehicular y uso público de sus calles residenciales.³² Particularmente, dicho cuerpo normativo fue adoptado para permitir la participación de la ciudadanía en la lucha contra el crimen "al establecer mecanismos que controlen los accesos y al mismo tiempo disminuye la labor de vigilancia, ya sobrecargada, que presta la Policía de Puerto Rico".³³

Bajo dicho ordenamiento, los municipios son los encargados de reglamentar y conceder los permisos conforme a los procedimientos y criterios esbozados en la Ley Núm. 21³⁴ y en el Reglamento Núm. 3843 de 7 de febrero de 1989, conocido como Reglamento de Control de Tránsito y Uso Público de Calles Locales (Reglamento de Planificación Núm. 20), en adelante Reglamento de Planificación Núm. 20. Este se aprobó con el fin de

³⁰ *Id.*

³¹ Esta ley fue enmendada por la Ley Núm. 156 de 10 de agosto de 1988 y la Ley Núm. 22 de 16 de julio de 1992.

³² Véase, Exposición de Motivos de la Ley Núm. 21, 23 LPRA sec. 64 *et seq.*

³³ *Id.*

³⁴ Secs. 1 y 3 de la Ley Núm. 21, según enmendada, 23 LPRA y secs. 64 y 64b. *Caquíás v. Asoc. Res. Mansiones Río Piedras*, 134 DPR 181, 191 (1993).

establecer las normas y procedimientos necesarios para que los municipios puedan autorizar el control del tránsito de vehículos de motor en las urbanizaciones y comunidades.³⁵

La Sección 2 de la Ley Núm. 21, según enmendada, establece los requisitos necesarios para poder solicitar y obtener el permiso de instalación de control de acceso, a saber:

(a) Que las urbanizaciones, calles o comunidades tengan consejo, junta o asociación de residentes debidamente organizada y registrada en el Departamento de Estado como una institución sin fines de lucro.

(b) Que en la urbanización, calle o comunidad no exista ningún edificio o facilidad propiedad del Gobierno... o de los municipios para uso y disfrute del público en general a excepción de aquellos dedicados a escuelas, parques recreativos o centros comunales.

(c) Que la solicitud de autorización para controlar el acceso o los accesos a la urbanización, calle o comunidad sea adoptada por los menos por tres cuartas ($\frac{3}{4}$) partes de los propietarios de las viviendas allí establecidas. La participación de dichos propietarios estará limitada a un propietario por vivienda y deberá constar por escrito bajo la firma de cada uno de ellos. Una autorización para solicitar el permiso para controlar el acceso o accesos a la urbanización, calle o comunidad prestada voluntariamente por un propietario mayor de edad y en representación de una vivienda obligará al propietario a cumplir con lo dispuesto en la sec. 64d-3 de este título y estará en pleno efecto y mientras no se emita un documento escrito que

³⁵ Sec. 1.03 del Reglamento de Planificación Núm. 20.

claramente revoque la autorización prestada con fecha anterior. Una revocación de autorización para solicitar el permiso para controlar el acceso o accesos a la urbanización, calle o comunidad será válida únicamente si se presenta en cualquier momento hasta la fecha de celebración de la primera vista pública. Luego de esta fecha aplicará lo dispuesto en la sec. 64d-3 de este título. Aquellas personas que favorezcan la implantación del sistema deberán hacerlo expresamente y por escrito en el momento en que se lleve a cabo la gestión para obtener de los propietarios las autorizaciones necesarias para solicitar el permiso de control de acceso.

(d) Que la comunidad se comprometa y presente garantías de que ha de asumir los gastos de instalación, operación y mantenimiento de las facilidades necesarias para el control del acceso a la urbanización o comunidad.³⁶

Por su parte, la Sección 10 (a) de la Ley Núm. 21, según enmendada, otorga a las asociaciones de residentes, una vez organizadas y registradas en el Departamento de Estado como un Consejo, Junta o Asociación sin fines de lucro, la facultad para imponer, cobrar y reclamar el pago de cuotas de mantenimiento.³⁷ Sin embargo, esta delegación es limitada y debe interpretarse conforme al ordenamiento vigente, el propósito de la ley, los bienes involucrados y los derechos constitucionales de las partes afectadas.³⁸ Dicha sección dispone lo siguiente:

(a) El consejo, junta o asociación de residentes está facultada para imponer una

³⁶ 23 LPRA sec. 64a.

³⁷ 23 LPRA sec. 64d-3 (a).

³⁸ *Asoc. Ctrl. Acc. C. Maracaibo v. Cardona*, 144 DPR 1, 28 (1997).

cuota para cubrir los costos y gastos de instalación, operación y mantenimiento del sistema de control de acceso, incluyendo los salarios o jornales del personal contratado. Asimismo, está facultada para cobrar dicha cuota y reclamar la deuda a un propietario por este concepto por la vía judicial.

La obligación de pago recaerá en los siguientes propietarios:

(1) Los propietarios de fincas en las que se haya inscrito la autorización o permiso bajo el procedimiento establecido en la sec. 64d-1 de este título.

(2) Los propietarios que autorizaron la solicitud para establecer el control de acceso, según fue implantado.

(3) Todo propietario adquirente de una finca, ubicada en una urbanización, calle o comunidad que ha sido autorizada por el Municipio correspondiente para controlar el acceso o que, a la fecha de la compraventa, se encontrara en trámite de obtener el consentimiento de tres cuartas (3/4) partes de los propietarios y así conste en actas.

(4) Cuando la solicitud fue hecha por el urbanizador, desarrollador o constructor, el pago de cuota será obligatorio para toda persona que advenga dueño del inmueble.

(5) Los propietarios que no autorizaron expresamente el establecimiento del sistema de control de acceso, pero que en fecha posterior se comprometieron al pago mediante contrato escrito.³⁹

Por otro lado, la Ley Núm. 21 concede a la Asociación de Residentes mecanismos para atender el problema de la morosidad en el pago de las cuotas de

³⁹ 23 LPRA sec. 64d-3 (a).

mantenimiento. A esos efectos, las cuotas que no sean satisfechas dentro del plazo fijado para su pago devengarán intereses al tipo máximo legal fijado para préstamos personales, según lo establezca la Junta Reguladora de Tasas de Intereses para préstamos personales concedidos por la banca comercial. Además, en casos de retrasos de tres o más plazos consecutivos, entonces como penalidad adicional al interés en mora, se le impone al titular la obligación de satisfacer una cantidad equivalente a 1% mensual del total adeudado.⁴⁰

Ahora bien, como excepción a lo anterior, la Sección 15 de la Ley Núm. 21, según enmendada, dispone lo siguiente:

Los propietarios que no autorizaron expresamente el establecimiento del sistema de control de acceso no estarán obligados al pago de cuotas para el establecimiento, operación, mantenimiento o remoción de dicho sistema excepto en aquellos casos en que se comprometan a dichos pagos mediante contrato escrito. Cuando así se comprometan, estos propietarios estarán sujetos a las obligaciones y disposiciones de la sec. 64d-3 de este título.⁴¹

Así, los propietarios que se opongan al sistema al momento de su aprobación no estarán obligados a pagar las cuotas pero tendrán los mismos derechos de los que

⁴⁰ Sec. 10 (b) de la Ley Núm. 21, según enmendada, 23 LPRA sec. 64d-3 (b).

⁴¹ 21 LPRA 64g.

lo apoyaron y que contribuyen económicamente a su mantenimiento.⁴²

C. Reglamento de Planificación Núm. 20

El Reglamento de Planificación Núm. 20 particulariza el esquema regulatorio de las cuotas de mantenimiento esbozado en la Ley Núm. 21.

En lo pertinente, los propietarios de las fincas en las que se haya inscrito la autorización o permiso según establecido en la Sección 8 de la Ley Núm. 21 y la Sección 6.01 del Reglamento de Planificación Núm. 20, "están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la instalación, reparación y mantenimiento de los dispositivos, equipos y estructuras instalados o construidos con el fin de establecer el control de acceso".⁴³

De este modo, el Consejo, Junta o Asociación tienen facultad para determinar, imponer y cobrar cuotas a los propietarios de las fincas que tengan inscrito el gravamen para cubrir los gastos generados por el control de acceso y recurrir por la vía judicial para requerir el pago de las cantidades adeudadas. Igualmente, los propietarios están obligados a contribuir para el pago del salario o jornal de la persona o personas contratadas para controlar el acceso

⁴² *Caquías v. Asoc. Res. Mansiones Río Piedras, supra*, pág. 214.

⁴³ Sec. 7.01 del Reglamento de Planificación Núm. 20.

y prestar vigilancia en el área de la urbanización, calle o comunidad.⁴⁴

Cónsono con lo anterior, ningún propietario cuya finca tenga inscrito el gravamen señalado podrá librarse de contribuir a los gastos indicados por considerar que no recibe beneficio, ni por abandono del inmueble gravado. En cambio, la cantidad proporcional con que debe contribuir cada uno de dichos propietarios a los gastos señalados se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales.⁴⁵

Por otro lado, las cuotas por gastos que los propietarios sujetos al gravamen no cubran dentro del plazo fijado para su pago, devengarán intereses al tipo máximo legal. Además, la falta de pago de tres o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento (1%) mensual del total adeudado.⁴⁶

En cuanto a los propietarios que no favorecen el control de acceso, la Sección 10.02 del Reglamento de Planificación Núm. 20 establece que: "no estarán obligados al pago de cuotas para el establecimiento, operación, mantenimiento o remoción de dicho sistema.

⁴⁴ Sec. 7.02 del Reglamento de Planificación Núm. 20.

⁴⁵ *Id.*

⁴⁶ *Id.*

Esta disposición no aplica a los residentes... que se comprometen a dichos pagos mediante contratos escrito".

En fin, no se puede perder de perspectiva que tanto la Ley Núm. 21 como el Reglamento de Planificación Núm. 20 intentan armonizar por un lado, los intereses de los ciudadanos en su seguridad y bienestar, y por otro, los derechos de propiedad y libertad de otras personas que se oponen al control de acceso o a sus términos.⁴⁷

-III-

En el primer señalamiento de error, los apelantes alegan que incidió el TPI al dictar sentencia cuando existe controversia en cuanto al reconocimiento de la deuda. En específico, alegan que si bien apoyaron el cierre de la Urbanización indicaron desde un principio que no podían pagar la mensualidad; 2) firmaron inducidos por error ya que el Agente de la Asociación los instó a firmar bajo el pretexto de que la firma era necesaria para obtener el cierre y que no habría problema con el pago de las cuotas; y 3) el contrato es nulo porque no contiene fecha, nombre, dirección y teléfono del Agente de la Asociación. No tienen razón.

La obligación del pago de cuota de mantenimiento nace de la Ley Núm. 21, *supra*, la cual dispone específicamente quiénes están obligados a pagar. Así,

⁴⁷ *Caquíás v. Asoc. Res. Mansiones Río Piedras, supra*, págs. 186-187.

conforme dicho cuerpo normativo, *supra*, están obligados al pago de cuota: los propietarios de fincas en las que se ha inscrito la autorización en el Registro de la Propiedad; los propietarios que autorizaron el establecimiento del sistema de control de acceso; los propietarios que no autorizaron expresamente el sistema, pero que en fecha posterior se comprometieron al pago mediante contrato escrito; y toda persona que advenga dueño de un bien inmueble en proyectos residenciales nuevos cuando la solicitud fue hecha por el urbanizador, desarrollador o constructor.

De la prueba que tuvo ante sí el TPI surge que los señores Miranda Carreras endosaron el establecimiento de control de acceso en la Urbanización. Ello se desprende del documento titulado "Contrato", suscrito por las partes, que se creó en virtud de la ley especial, que rige la relación entre las partes y que respecto a las cuotas de mantenimiento dispone:

El costo de nuestro proyecto comunitario relacionado con el cierre y control de accesos y la construcción de una verja de cemento (aproximadamente de 10,500 pies de largo) a la altura máxima que permita la ley, alrededor de nuestras urbanizaciones Río Hondo II, Valle Verde I y Valle Verde II, es de aproximadamente \$300,000 que desglosar [sic] de la siguiente manera:

- a. Costos estimados de la construcción de la verja \$265,000
- b. Costos estimados de las casetas y los controles de accesos \$*35,000

Consciente de estos gastos la Asociación de Residentes de Río Hondo II, Valle Verde I y Valle Verde II, Inc. y yo, acordamos lo siguiente:

1. Me comprometo a pagar una cuota inicial de \$50.00 para comenzar a construir las casetas y los controles de accesos.
2. Pagaré una cuota mensual de \$25.00 para cubrir los gastos operacionales, entendiendo que los excedentes de dinero se utilizarán en su totalidad para la construcción de la verja.

[...]

6. Cualquier residente que adeude tres mensualidades o más, la Asociación tiene todo el derecho legal que le asista para recuperar la deuda y todos los gastos legales incurridos por la Asociación, serán responsabilidad del residente.
7. Una vez construidas las casetas, los controles de accesos y la verja, la Directiva de la Asociación de Residentes, viene obligada a citar a todos los miembros bonafides de la Asociación a una Asamblea General para decidir por mayoría simple (50 + 1) si se reduce o mantiene la cuota mensual de \$25.00.
8. La Asociación de Residentes no podrá aumentar esta cuota a menos que tenga el respaldo de por lo menos el 75% de los miembros bonafides de la Asociación.

[...]

16. Luego de haber leído y entendido el contrato que la Asociación de Residentes y yo hemos contraído, lo firmo libremente, entendiendo que dicho compromiso será

fundamentado como un acto de palabra y buena fé [sic] por encima de cualquier cosa.⁴⁸

Como vemos, mediante el referido "Contrato" los señores Miranda Carreras convinieron en controlar el acceso de la Urbanización y se comprometieron a aportar una cuota mensual para cubrir los gastos generados por el control de acceso. Dicha firma constituyó el endoso para el establecimiento del control de acceso y el compromiso de pago de las cuotas de mantenimiento es irrevocable individualmente después de implantado el sistema.

Por otro lado, no nos convence el argumento de los apelantes de que firmaron el "Contrato" inducidos por error. Conforme a la norma jurídica aplicable, una autorización como la efectuada por los señores Miranda Carreras para solicitar el permiso para controlar el acceso a la urbanización, calle o comunidad estará en pleno efecto y vigor "mientras no se emita un documento escrito que claramente revoque la autorización prestada con fecha anterior".⁴⁹ En este caso, los apelantes no revocaron por escrito su endoso antes de la vista pública ni negaron el hecho de haber suscrito dicho contrato, por lo cual están vinculados por el mismo.

⁴⁸ *Contrato, Id.*, Anejo XV, pág. 113.

⁴⁹ Sec. 2 (c) de la Ley Núm. 21, 23 LPRA 64a (c).

A la luz del derecho antes esbozado, concluimos que los apelantes están obligados a pagar las cuotas de mantenimiento del control de acceso, pues autorizaron que se estableciera el mismo en su urbanización. Al no existir controversias de hecho al respecto, procedía que el TPI dictara sentencia sumaria. No se cometió el primer error señalado.

En el segundo señalamiento de error, los apelantes alegan que no procede el cobro de las cuotas para el mantenimiento de las áreas comunes, como se requiere en el inciso 5 de la *Demanda*, porque la Ley Núm. 21, *supra*, ni la Ordenanza Número 29, Serie 1990-91, provee para el cobro de dicha cuota. Tampoco tienen razón.

Como vimos, la Ley Núm. 21, *supra*, establece que para obtener un permiso de instalación de control de acceso la urbanización deberá, entre otros requisitos, tener un Consejo, Junta o Asociación de Residentes debidamente organizada y en funciones; y la comunidad se comprometerá y presentará garantías de que habrá de asumir los gastos de "instalación, operación y mantenimiento de las facilidades necesarias para el control de acceso" a la urbanización o comunidad.⁵⁰

Para cumplir con lo anterior, la Ley Núm. 21, *supra*, expresamente faculta al Consejo, Junta o Asociación de Residentes a "imponer una cuota para

⁵⁰ Sec. 2, 23 LPRA sec. 64a.

cubrir los costos y gastos de instalación, operación y mantenimiento del sistema de control de acceso, incluyendo los salarios o jornales del personal contratado. Asimismo, está facultada para cobrar dicha cuota y reclamar la deuda a un propietario por este concepto por la vía judicial".⁵¹

Las citadas disposiciones de la Ley Núm. 21 le permiten el cobro de cuotas de mantenimiento para las áreas del control de acceso. En este sentido, el Artículo VI del Reglamento General de la Asociación establece que "[l]as cuotas para el pago de seguridad y mantenimiento de las Áreas comunales serán propuestas por la Directiva y ratificadas en Asamblea extraordinaria u ordinaria de la Asociación".⁵² Por tanto, podemos concluir que el sistema de cobro de cuotas establecido en el Reglamento General y puesto en vigor por la Asociación es cónsono con la obligación, concedida en términos amplios, de contribuir a los gastos del sistema de control de acceso impuesta por dicha ley a los propietarios de inmuebles en urbanizaciones de acceso controlado. No se cometió el segundo error señalado.

Por último, en su tercer señalamiento de error los apelantes alegan que la deuda reclamada en la *Demanda*

⁵¹ Sec. 10 (a), 23 L.P.R.A. sec. 64d-3 (a). Véase, además, Sección 7.02 del Reglamento de Planificación Núm. 20.

⁵² *Reglamento General*, Apelación Civil, Anejo XIII, pág. 58.

está prescrita. Sostienen que a la misma le aplica el término prescriptivo de 5 años que dispone el Artículo 1866 del Código Civil. En torno a este último aspecto tienen razón.

En casos de cobro de dinero, como el de epígrafe, es necesario determinar si la acción ejercitada tiene un término fijo para ser presentada. Si se trata de una acción que no dispone de un término para su cumplimiento, debemos aplicar el término prescriptivo para la acción personal de cobro que es de 15 años, según establece el Artículo 1864 del Código Civil.⁵³ En cambio, si los pagos deben realizarse dentro de un término predeterminado, aplicará el Artículo 1866 del Código Civil. Dicho artículo dispone:

Por el transcurso de cinco (5) años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones siguientes:

- (1) La de pagar pensiones alimenticias.
- (2) La de satisfacer el precio de los arriendos, sean éstos de fincas rústicas o de fincas urbanas.
- (3) La de cualesquiera otros pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves.

Como hemos expresado, la obligación de pagar las cuotas de mantenimiento nace de un contrato creado en virtud de la Ley Núm. 21, *supra*, y no de una relación

⁵³ 31 LPRA sec. 5294.

contractual típica entre la Asociación y los apelantes regulada por la autonomía de la voluntad de las partes. En este sentido, la Sección 10 (b) de la Ley Núm. 21, según enmendada, dispone que los propietarios estarán obligados a contribuir proporcionalmente a la cuota de mantenimiento mediante el pago de plazos mensuales.⁵⁴ Asimismo, el Reglamento General de la Asociación y el "Contrato" disponen que sean pagaderas mensualmente. Por tanto, al tratarse de pagos que deben hacerse en plazos breves o mensuales, le es de aplicación el Artículo 1866 del Código Civil, *supra*, el cual establece un término prescriptivo de 5 años.

En consecuencia, concluimos que incidió el TPI al ordenar que los apelantes pagaran \$9,899.50 por las cuotas de mantenimientos vencidas. Las cuotas de mantenimiento sujetas a reclamación serán aquellas adeudadas hasta los 5 años anteriores al momento en que se les requirió el pago a los apelantes, es decir, el 9 de diciembre de 2010. Por ende, aquellos vienen obligados a satisfacer las cuotas de mantenimiento adeudadas desde el 9 de diciembre de 2005, porque la acción de cobro de las cuotas de mantenimiento correspondiente a los años anteriores están prescritas. El tercer error fue cometido.

⁵⁴ 23 LPRA sec. 64d-3 (b).

En resumen, entendemos que las determinaciones de hechos y las conclusiones de derecho a las que llegó el TPI son correctas en la medida en que reconocen la obligación de los apelantes de pagar las cuotas de mantenimiento y que estos han incumplido con la misma. No obstante, el monto de la deuda reconocido en la sentencia es incorrecto en cuanto impone la obligación de pagar partidas por concepto de cuotas de mantenimiento que en virtud del Artículo 1866 del Código Civil están prescritas.

-IV-

Por los fundamentos previamente expuestos, se confirma la Sentencia apelada en cuanto reconoce la obligación de los apelantes de pagar las cuotas de mantenimiento del control de acceso adeudadas a la Asociación de Residentes Río Hondo II, Valle Verde I y II, Inc. En cambio, se modifica la misma a los únicos fines de establecer que las cuotas de mantenimiento sujetas a reclamación serán las comprendidas entre el 9 de diciembre de 2005 y el 9 de diciembre de 2010. Para determinar la cuantía adeudada conforme al parámetro aquí establecido, se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para que celebre una vista evidenciaria y desglose las partidas que componen la misma.

Notifíquese.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones