

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE Y HUMACAO
PANEL VII

COMITÉ QUINTAS DE
ALTAMIRA

Apelados

v.

ÁNGEL GIL DE LA
MADRID; MORAIMA
CINTRÓN Y LA SOC.
LEGAL DE GAN.

Apelantes

KLAN201401303

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Juana Díaz

Civil número:
JDCI2014-00138

Sobre:
Cobro de Dinero
(Regla 60)

Panel integrado por su presidente, el juez Piñero González, las juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de diciembre de 2015.

Comparece ante nos el señor Ángel Gil de La Madrid, su esposa, la señora Moraima Cintrón y la Sociedad Legal de Gananciales por ambos compuesta (en conjunto, Apelantes), mediante recurso de Apelación. Solicitan la revocación de una Sentencia Parcial emitida el 3 de julio de 2014 y notificada el 8 de julio de 2014 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Juana Díaz (TPI) en el caso J DCI2014-0138, *Comité Quintas de Altamira v. Gil de La Madrid* sobre cobro de dinero a tenor de la Regla 60 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V. Mediante dicho dictamen el TPI determinó que el término aplicable a la reclamación del Comité Quintas de Altamira (Comité o Apelado) en su contra por las cuotas de mantenimiento del

control de acceso era el de quince años dispuesto en el Artículo 1864, por lo que no estaba prescrita. Condenó a los Apelantes al pago de siete mil cincuenta y dos dólares con quince centavos (\$7,052.15).

I.

Resumimos a continuación los hechos esenciales y pertinentes para disponer del recurso, según surgen del expediente ante nuestra consideración.

El caso ante nos dio inicio el 27 de febrero de 2014 cuando el Comité instó su Demanda en cobro de dinero en contra de los Apelantes. Adujo que éstos eran dueños y ocupantes del Solar #1011 de la Calle El Yunque, localizada dentro de los predios que administra. Alegó que los Apelantes le adeudaban seis mil novecientos treinta y dos dólares con dieciséis centavos (\$6,932.16) por concepto de cuotas de mantenimiento, a razón de treinta dólares (\$30) mensuales hasta el mes de enero de 2014. Según el Comité dicha deuda era líquida, vencida y exigible y sus gestiones extrajudiciales de cobro resultaron infructuosas. Solicitó el pago de la deuda más intereses, costas y gastos.

El 10 de abril de 2014 los Apelantes presentaron su Contestación a la Demanda. Admitieron ser los dueños del solar pero negaron el resto de las alegaciones esenciales. Aun cuando aceptaron que el Comité realizó gestiones de cobro extrajudiciales, alegaron que no fueron notificados del detalle de la deuda a pesar de que así lo solicitaron.

El 25 de abril de 2014 el Comité presentó su Moción en Cumplimiento de Orden y Réplica a Contestación a Demanda. Expresó que la deuda ascendía a seis mil novecientos noventa y dos dólares con quince centavos (\$6,992.15), correspondiente al periodo comprendido entre enero de 2002 hasta abril de 2014, y cubría el monto del principal, intereses, recargos y gastos, incluso los legales. Aseveró que, contrario a lo que éstos alegaron, se les proveyó el detalle de la deuda siempre que lo requirieron.

El 6 de junio de 2014 se celebró el Juicio en su Fondo. Habiendo recibido la prueba documental y testifical de las partes, el 3 de julio de 2014 el TPI emitió su Sentencia en la que formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte demandante es una organización debidamente registrada en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
2. Mediante Resolución corporativa la Junta de Directores autorizó a la Sra. Carmen Sotomayor Almodóvar quien es la tesorera a comparecer ante el Tribunal como representante de ésta.
3. La parte demandada es dueña del solar 1011 de la calle El Yunque que ubica dentro de la urbanización Quintas de Altamira que tiene control de acceso.
4. El control de acceso se estableció por el desarrollador y es parte de las condiciones restrictivas de la urbanización.
5. En la entrada de la urbanización siempre ha existido un rótulo que advierte a los visitantes y residentes de las cuotas de mantenimientos.
6. Actualmente la demandante está cobrando \$30 de cuotas de mantenimiento.
7. La última dirección de la parte demandada es PO Box 423 Merceditas, Puerto Rico 00795. A cuya dirección, la parte demandante le ha notificado mensualmente los estados de cuenta.
8. En el estado de cuenta presentado por la parte demandante sometido y admitido como prueba, la deuda era de \$7,052.15 al mes junio [sic] de 2014. Las cartas no han sido devueltas.

Consideró probado que a los apelantes se les proveyó el detalle de la deuda cuando lo requirieron. Declaró ha lugar la Demanda y condenó a los Apelantes al pago de siete mil cincuenta y dos dólares con quince centavos (\$7,052.15) más los intereses que se acumulasen así como quinientos dólares (\$500) por concepto de honorarios de abogado.

Inconformes, el 7 de agosto de 2014, los Apelantes acudieron ante nos mediante el presente recurso, imputándole al TPI la comisión de los siguientes errores:

PRIMER ERROR: INCIDIÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL EMITIR UNA SENTENCIA EN UNA CONTROVERSI SOBRE LA CUAL NO TENÍA JURISDICCIÓN. USÓ [SIC] DE SU DISCRECIÓN EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL NO REQUERIR PRUEBA A LA PARTE DEMANDANTE DEL CUMPLIMIENTO DE ÉSTA CON LA LEY 121 DEL 20 DE MAYO DEL [SIC] 1987, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO LA LEY DE CONTROL DE TRÁFICO, 23 L.P.R.A. SECCIÓN 64 Y SIGUIENTE.

SEGUNDO ERROR: INCIDIÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO APLICAR LA DEFENSA DE PRESCRIPCIÓN AL AMPARO DEL ARTÍCULO 1,866 DEL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO, 31 L.P.R.A. SECCIÓN 5126.

Mediante Resolución emitida el 8 de septiembre de 2014 les concedimos término a los Apelantes para acreditar si sería necesaria la reproducción de la prueba oral desfilada en el juicio. El 5 de septiembre de 2014 los Apelantes presentaron ante nos su Alegato del Apelado.

El 29 de septiembre de 2014 los Apelantes presentaron su Moción Para Informar la No Utilización de la Reproducción de la Prueba Oral. En una Resolución de 12 de marzo de 2015 le ordenamos al TPI a remitir ante nos la grabación de la vista. El 9 de abril de 2015 se presentó ante

nos Moción de Comparecencia Especial Envío de Regrabación. En atención a ello, mediante Resolución de 4 de junio de 2015 le concedimos término para presentar alegatos suplementarios.

Luego de varios trámites procesales, el 24 de agosto de 2015 los Apelantes presentaron ante nos su Alegato Suplementario de la Parte Demandada-Apelante. De igual modo, el 18 de septiembre de 2015 se presentó el Alegato Suplementario del Apelado.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes y la Regrabación de la Vista, a tenor del Derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

A.

Dispone la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 42.2, que “[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos”. Comúnmente, los foros apelativos no hemos de intervenir, ni alterar, innecesariamente, las determinaciones de hecho formuladas por el tribunal de primera instancia a base de su apreciación de la prueba presentada en el juicio. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 D.P.R. 31, 65 (2009). No debemos “descartar y sustituir las determinaciones tajantes y ponderadas del foro de

instancia” por nuestra propia apreciación, a base del expediente del caso. *Íd.*, págs. 65-66.

Sabido es que, salvo que exista un error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión, no intervendremos con dichas determinaciones. *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet*, 177 D.P.R. 967, 987 (2010). Mediante esta norma de deferencia, se impone respeto a la evaluación que hace el tribunal de instancia al aquilatar la credibilidad de un testigo pues es dicho foro quien está en mejor posición para hacerlo. *Íd.* Los foros apelativos sólo tenemos ante nuestra consideración expedientes “mudos e inexpresivos”. *Íd.* Es el foro primario quien tiene la oportunidad de escuchar a los testigos mientras declaran y así puede apreciar su “demeanor”. *Colón v. Lotería*, 167 D.P.R. 625, 659 (2006). Dicho foro adjudicará los conflictos de prueba. *S. L. G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 D.P.R. 345, 356 (2009).

Ahora bien, esta norma no es absoluta pues procederá nuestra intervención con dicha valoración si una evaluación de la totalidad de la prueba testifical nos provoca tal insatisfacción o intranquilidad de conciencia que perturbe nuestro sentido básico de justicia. *Íd.* La parte apelante que interese su revocación es quien tiene la carga, no solo de señalar, sino de demostrar el fundamento para ello. *Íd.* Quien cuestione la determinación de hechos realizada es quien debe señalar el error manifiesto o fundamentar que existió pasión, prejuicio o parcialidad. *Íd.* Asimismo, intervendremos cuando la apreciación de la prueba

realizada por el foro primario no concuerda con la realidad fáctica o es inherentemente imposible o increíble. *Pueblo v. Irizarry Irizarry*, 156 D.P.R. 780, 789 (2002). Además, será meritoria nuestra intervención en casos en que la apreciación de la prueba del foro de primera instancia no represente “el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba”. *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, 176 D.P.R. 951, 974 (2009); *Cárdenas Maxán v. Rodríguez*, 125 D.P.R. 702, 714 (1990). Abusará de su discreción el foro primario si, al apreciar la prueba, infundadamente le asigna gran valor a un hecho irrelevante e inmaterial, y basa su determinación exclusivamente en éste; o si injustificadamente pasa por alto un hecho material significativo que no debió ignorar; o si, aun considerando todos los hechos materiales y descartando todos los irrelevantes, los sopesa y calibra de forma liviana. *García v. Asociación*, 165 D.P.R. 311, 321-322 (2005).

Los tribunales revisores estamos en igual posición que el tribunal de primera instancia al evaluar la prueba documental. *Ortíz, et al. v. S.L.G. Meaux*, 156 D.P.R. 488, 495 (2002).

B.

La Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987 (Ley Núm. 21), según enmendada, mejor conocida como la Ley de Control de Acceso, 23 L.P.R.A. sec. 64, *et seq.*, fue aprobada en aras de ofrecerle a la ciudadanía la oportunidad de contribuir a la lucha contra el crimen y

como un intento de mejorar la convivencia segura de las comunidades. *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga*, 160 D.P.R. 289, 300 (2003). En ella se estableció un procedimiento para que los residentes de comunidades y urbanizaciones puedan obtener autorización para establecer un sistema de control de acceso "a las calles que se encuentran dentro de su área residencial". 23 L.P.R.A. sec. 64; *Íd.* A su vez, faculta a los Municipios, con el consejo de la Junta de Planificación de Puerto Rico, para reglamentar y conceder los permisos para los controles de acceso. *Íd.*, pág. 301. Para solicitarlo se requiere que, sea una urbanización, calle o comunidad: tenga registrada en el Departamento de Estado una organización sin fines de lucro compuesta por los residentes; que dentro del área no haya edificios de uso público que le pertenezcan al Municipio o al Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, excepto escuelas, parques o centros comunales; que al menos tres cuartas partes de los residentes aprueben la solicitud; y que la comunidad garantice su compromiso "de asumir los gastos de instalación, operación y mantenimiento de las facilidades necesarias para el control de acceso". 23 L.P.R.A. sec. 64a.

Mientras los Municipios reglamentan y conceden los permisos conforme a la ley y la reglamentación aplicable, una vez constan debidamente registradas, son las asociaciones de residentes las que están facultadas para administrar y mantener los sistemas de control de acceso.

23 L.P.R.A sec. 64a(a) y 64d-3(a); *Íd.*; *Asoc. Ctrl. Acc. C. Maracaibo v. Cardona*, 144 D.P.R. 1, 26 (1997). Se trata de una delegación limitada que debe interpretarse conforme al ordenamiento vigente, al propósito de la ley, y en consideración a la naturaleza de los bienes involucrados y los derechos constitucionales de todas las partes afectadas. *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga, supra*; *Asoc. Pro Control de Acceso Calle Maracaibo v. Cardona Rodríguez, supra*, pág. 28.

En aras de cubrir los costos de operar y mantener el control de acceso la asociación de residentes está facultada a imponer el pago de una cuota:

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

(b) 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. 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 Interés para préstamos personales concedidos por la banca comercial. La falta de pago de tres (3) o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento (1%) mensual del total adeudado.

El propietario que esté en mora será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no efectuar el pago en el plazo de quince (15) días a partir del recibo de la notificación por correo certificado se le podrá exigir el pago por la vía judicial, en cuyo caso el tribunal impondrá al deudor moroso el pago de costas y honorarios de abogado.

Cuando el demandante así lo solicitare, en aquellos casos en que el propietario moroso hubiere arrendado el inmueble, el tribunal ordenará al arrendatario que consigne judicialmente a favor del demandante la cantidad necesaria de los pagos correspondientes al arrendador por concepto de cánones de arrendamiento, según vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del propietario. (Énfasis suplido.) 23 L.P.R.A. sec. 64d-3(a).

Se les impone a estos propietarios la obligación de contribuir proporcionalmente a los mencionados gastos, mediante el pago de cuotas mensuales. *Caquíás v. Asoc. Res. Mansiones Río Piedras*, 134 D.P.R. 181, 211 (1993). Así también, desde el 20 de enero de 1989 está vigente el Reglamento de Planificación Núm. 20 (Reglamento Núm. 20), conocido como el Reglamento de Control de Tránsito y

Uso Público de Calles Locales, adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico que en su Sección 7.02 faculta al Consejo, Junta o Asociación a determinar e imponer y cobrar cuotas a dichos propietarios y de requerir por la vía judicial su pago: “[e]l propietario sujeto al referido gravamen que esté en mora será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no efectuar el pago en el plazo de quince (15) días, se le podrá exigir por la vía judicial”. Sección 7.02 del Reglamento Núm. 20. El permiso y autorización para el control de acceso pueden inscribirse “en el Registro de la Propiedad como un gravamen real sobre la finca”. 23 L.P.R.A. sec.64d-1.

Tanto la Ley Núm. 21 como el Reglamento Núm. 20 consagran “el derecho de los residentes a oponerse al control de acceso”. *Caquíás v. Asoc. Res. Mansiones Río Piedras, supra*, pág. 211. Aquellos que se opongan no tendrán que pagar las cuotas para establecer, operar o remover el control de acceso, ni tendrán que pertenecer a la asociación de residentes, aun cuando tendrán voz y voto en las reuniones que ésta celebre, y tendrán derecho a acceder al área controlada en igualdad de condiciones con quienes favorecieron el control de acceso. *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga, supra*, pág. 302. Ese derecho es de los propietarios originales, aquellos que “ya eran propietarios en una urbanización que originalmente no tenía acceso controlado”. (Énfasis en el original.) *Residentes*

Sagrado Corazón v. Arsuaga, supra, pág. 321. Los adquirentes a que se refiere el inciso (3) de la sección 10(a) de la ley, vendrán obligados a contribuir al mantenimiento del control de acceso:

Resulta obvio que ese inciso (3) *se refiere a nuevos propietarios adquirentes...* personas que no tienen derecho de propiedad alguno sobre el inmueble y que cuando lo adquieren quedan *automáticamente obligados* a contribuir a los costos de mantenimiento debido a que al momento de la compraventa la urbanización ya tiene implantado el control de acceso o ha comenzado el trámite para obtener el consentimiento de los propietarios. Sólo a éstos se les puede exigir, *de modo automático*, el pago de gastos de mantenimiento sin oportunidad para oponerse al control de acceso. (Énfasis en el original.) *Íd.*, pág. 320-321.

Los que ya eran propietarios en una urbanización que inicialmente no contaba con un control de acceso, no quedarán automáticamente obligados al pago de las cuotas, a menos que hayan dado su consentimiento expreso para su establecimiento. 23 L.P.R.A. sec. 64g; *Íd.*, pág. 321. A éstos la ley les reconoce el derecho de "oponerse al cierre y de no contribuir con los costos de mantenimiento con su simple silencio y... además, le provee la opción de revocar la autorización si inicialmente la había prestado". *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga, supra*, págs. 322-323.

C.

Es bien sabido que cada acción legislativa persigue un propósito particular, ya sea corregir o alterar alguna situación existente, crear política pública o complementar reglamentación vigente. *Ortiz v. Municipio San Juan*,

167 D.P.R. 609, 617 (2006); R.E. Bernier y J.A. Cuevas Segarra, Aprobación e interpretación de las leyes en Puerto Rico, 2da ed. rev., San Juan, Publicaciones JTS, 1987, Vol. 1, págs. 245-246. Cónsono con ello, en reiteradas ocasiones nuestro más alto foro ha expresado que las leyes deben ser interpretadas y aplicadas de modo armónico con el propósito social que las inspira y sin desvincularlas del problema que persiguen resolver. *Pueblo v. Zayas Rodríguez*, 147 D.P.R. 530, 537 (1999). Las reglas de hermenéutica legal consisten en "auscultar, averiguar, precisar, determinar, cuál ha sido la voluntad legislativa, o sea, qué es lo que ha querido decir el legislador". *Íd.* No se trata de reglas arbitrarias ni caprichosas, sino que descansan en principios lógicos. *Íd.*

Éstas nos imponen el deber inmutable de no solo descubrir sino hacer cumplir la intención real del legislador. *Ortiz v. Municipio San Juan, supra*. Ello a su vez exige que los estatutos sean interpretados atribuyéndoles aquel sentido que asegure el resultado que procuró el legislador. *Íd.* Aun cuando este ejercicio nos requiere indagar la intención legislativa mediante un análisis del historial legislativo, la exposición de motivos de la ley y otras fuentes, "ante un lenguaje claro e inequívoco, el texto de la ley es la expresión por excelencia de la intención legislativa". *Íd.*; *Irizarry v. J & J Cons. Prods. Co., Inc.*, 150 D.P.R 155, 165 (2000). Conforme con ello, si el texto de la ley es claro y falto de ambigüedad, "no hay necesidad de

mirar más allá de la letra en búsqueda de la intención legislativa". *Rosario v. Distribuidora Kikuet, Inc.*, 151 D.P.R. 634, 643 (2000). Establece el Artículo 14 de nuestro Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 14, que "cuando la ley es clara libre de toda ambigüedad, la letra de ella no debe ser menospreciada bajo el pretexto de cumplir su espíritu".

III.

En su recurso, los Apelantes alegan que el TPI debió considerar que la ley impone como requisito jurisdiccional el que se le curse al deudor por correo certificado la notificación del cobro antes de instar la reclamación judicial.

Es norma reiterada que los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción. *C.R.I.M. v. Méndez Torres*, 174 D.P.R. 216, 225 (2008); *Sánchez v. Secretario de Justicia*, 157 D.P.R. 360 (2002). Los asuntos concernientes a la jurisdicción son privilegiados y deben atenderse de forma preferente. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 D.P.R. 848, 856 (2009). Conscientes de ello, procedemos a atender el primer error de los Apelantes que contiene un planteamiento de impugnación de la jurisdicción del TPI. Sabido es que la falta de jurisdicción sobre la materia no es susceptible de ser subsanada. *Szendrey v. F. Castillo*, 169 D.P.R. 873 (2007). Es una defensa que puede plantearse en cualquier etapa del procedimiento, e incluso puede ser traída por el tribunal *motu proprio*. *Vázquez v. ARPe*, 128 D.P.R. 513, 537 (1991); *López Rivera v. A.F.F.*, 89 D.P.R. 414, 419 (1963).

En cambio, el incumplimiento con requisitos que son directivos o de cumplimiento estricto debe ser planteado oportunamente ante el foro primario.

En este caso entendimos necesario que se presentase copia de la regrabación del Juicio celebrado el 6 de junio de 2014. De dicha regrabación surge que, en efecto, aunque de modo sucinto, los Apelantes plantearon ante el TPI que no tenía jurisdicción en este caso ante la falta del acuse de recibo, referente al requerimiento de pago. Asimismo, surge que en la vista el Comité presentó el testimonio de su Tesorera, la Sra. Sotomayor, durante el cual se presentó como Exhibit 1 un Estado de Cuenta de mayo 31 de 2014, actualizado a junio de 2014. Ésta declaró que a los Apelantes se les enviaron Estados de Cuenta mensuales a su dirección postal que nunca fueron devueltas. Como Exhibit 2 se presentó la Resolución Corporativa que autorizó a la Sra. Sotomayor a representar al Comité en gestiones de cobro. **Sin embargo, durante su conainterrogatorio la testigo admitió que no tenía evidencia de algún documento cursado mediante correo certificado con acuse de recibo.** La representación legal del Comité invocó la presunción evidenciaria¹ de que se presume que los documentos enviados fueron recibidos.

Es ineludible advertir que el Comité no presentó ante el TPI constancia alguna de que hubiese cumplido con la notificación por correo certificado que exige la

¹ Nuestro ordenamiento evidenciario dispone una presunción controvertible de que "una carta dirigida y cursada por correo debidamente, fue recibida en su oportunidad", Regla 304 (23) de las Reglas de Evidencia de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. VI R. 304.

Ley Núm. 21. En ningún momento ha alegado ante nos que dicho documento se presentó como parte de la prueba documental para la consideración del foro primario en este caso. Si bien el Comité anejó a su Alegato del Apelado ante este Tribunal copia de una carta certificada cursada a los Apelantes, **no surge que dicho documento fuese presentado ante la consideración del TPI por lo que no nos corresponde considerarlo.** Asimismo, los Apelantes admitieron al contestar la demanda², que se realizaron gestiones extrajudiciales de cobro de la deuda aquí reclamada y el Sr. Gil admitió al declarar en el Juicio que, tarde en el 2013, recibió correspondencia de un abogado cobrándole unas cuotas de mantenimiento. **Sin embargo, la realidad fáctica irrefutable que surge del expediente ante nos es que el Comité no presentó prueba específica de que les hubiese cursado a los Apelantes un requerimiento de pago mediante correo certificado con acuse de recibo según lo requiere la Ley Núm. 21.**

Como antes reseñamos, la Sección 10 de la Ley Núm. 21 claramente dispone que el propietario moroso "será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no efectuar el pago en el plazo de quince (15) días a partir del recibo de la notificación por correo certificado se le podrá exigir el pago por la vía judicial". Es esta ley especial la que rige el cobro de las

² "8. Se acepta la Alegación Octava de la Demanda, en cuanto a que se han hecho gestiones de cobro extrajudiciales, pero la Parte Demandada nunca fue notificada del detalle de la deuda, a pesar de haberlo solicitado". Contestación a la Demanda, Apéndice III del Recurso.

cuotas de mantenimiento. Sabido es que una ley especial debe prevalecer sobre cualquier otro precepto aplicable que sea de carácter general. *París v. Canety*, 73 D.P.R. 403, 406 (1952).

El requisito de primero reclamar el pago mediante correo certificado antes de recurrir a la vía judicial se adicionó a la Ley Núm. 21 mediante la Ley Núm. 156 de 10 de agosto de 1988. Surge de la Exposición de Motivos de ésta ley que para hacer efectiva la participación ciudadana en la lucha contra el crimen al permitir que las urbanizaciones, calles o comunidades instaurar los controles de acceso, se determinó que era necesario propiciar un método de financiamiento para hacer factible no solo el establecimiento de los controles de acceso sino su funcionamiento sostenido. Ante ello, se estableció el sistema de cuotas por el cual los propios residentes financiarían el control de acceso. Nótese que una disposición similar forma parte de la Ley de Propiedad Horizontal, en lo que se refiere al pago de los gastos de mantenimiento de la propiedad común. 31 L.P.R.A. secs. 1293c, 1293e. Allí también dispuso el Legislador que el titular moroso "será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no verificar el pago en el plazo de quince (15) días, se le podrá exigir por la vía judicial". 31 L.P.R.A. sec. 1293c. Surge de la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 157 de 4 de junio de 1976, que enmendó la referida sección que se introdujeron cambios al

estatuto al reconocer sus limitaciones, entre ellas que carecía "de mecanismos que faciliten el rápido cobro de las cuotas por concepto de gastos comunes".

A tenor de todo lo anterior, somos del criterio que el texto del artículo antes citado de la Ley Núm. 21 no es obscuro ni ambiguo. Le impone a la parte demandante en este tipo de casos el deber de interpelar extrajudicialmente al deudor moroso mediante una carta cursada por correo certificado con acuse de recibo. Nótese que el requisito de la notificación por correo certificado es de tal envergadura que se dispone que será solo luego de que transcurran quince días de que se haya recibido la referida notificación por correo certificado que se podrá exigir el pago por la vía judicial. Ciertamente, "podrá" es un término permisible³ que se interpreta concede discreción pero en este caso entendemos que su alcance en este contexto es precisar que sólo si se cumple con este requisito es que podrá acudir ante el foro judicial para el cobro de las cuotas de mantenimiento adeudadas.

Más aun, destacamos que a pesar de que el legislador pudo haber seleccionado un método de notificación distinta, requirió expresamente que se hiciese por correo certificado.

³ "Por otro lado, aunque la regla general es que los términos permisibles como "podrá" deben interpretarse como concediendo discreción y que los términos mandatorios como "deberá" deben interpretarse como que ordenan algo de forma concluyente, --e.g., *Capó v. A. Hartman & Cia*, 57 D.P.R. 196, 200 (1940), *Pueblo v. Díaz Torres*, 89 D.P.R. 720, 732 (1963), *Boneta et al., Ex parte*, 39 D.P.R. 154, 166 (1929), *Srio. de Justicia v. Tribunal Superior*, 95 D.P.R. 158, 161 (1967)— hemos dispuesto en el pasado que cabe interpretar a los mismos indistintamente si de esa forma se logra cumplir con el propósito del estatuto. *Espasas Dairy Inc. v. JSM*, 94 D.P.R. 816, 826 (1967). En este caso "podrá" no tiene el alcance pretendido, se refiere más bien a que sólo procede la orden de paralización cuando la expida el tribunal, solo con esta interpretación hacemos cumplir el propósito de la ley". *Consejo Arquelógico v. Mun. Barceloneta*, 168 D.P.R. 215, 227 (2006).

Recordemos que es bien sabido que en nuestro ordenamiento la doctrina reiterada que "el legislador no hace cosas inútiles" ni tampoco "escribe cosas redundantes". *Const. I. Meléndez, S.E. v. A.C.*, 146 D.P.R. 743, 748 n. 2 (1998); *García v. Tribunal Superior*, 91 D.P.R. 153, 156 (1964). En vista de ello, si el Legislador exigió un requerimiento de cobro notificado por correo certificado, no hay razón meritoria para considerar que se trató de un requisito superfluo. Véase, *Santiago v. Supte. Policía de P.R.*, 151 D.P.R. 511, 517 (2000). No hallamos que exista en este caso razón alguna por la que debemos soslayar el fiel cumplimiento con la interpelación requerida. Nos ilustran los siguientes comentarios de la Dra. Margarita E. García Cárdenas:

Lo que es más, el reglamento aclara que para recurrir al tribunal para cobrar la deuda primero habrá que requerirle el pago por correo certificado con acuse de recibo, dándole quince días para pagar y advirtiéndole de que si no lo hace se recurrirá al tribunal.⁴

Concluimos pues que, contrario a la postura que asumió el TPI, dicho artículo dispone claramente el requisito de enviar la carta de cobro por correo certificado con acuse de recibo antes de instar el caso ante el tribunal. Tanto la Ley como la Sección 7.02 del Reglamento Núm. 20 disponen claramente que para poder requerir el pago de las cuotas adeudadas por la vía judicial se requiere que se haya realizado previamente una interpelación extrajudicial de

⁴ M. E. García Cárdenas, Derecho de urbanizaciones: servidumbre en equidad, controles de acceso e instalaciones vecinales, San Juan, Ed. Interjuris, 2010, pág. 103.

pago mediante correo certificado con acuse de recibo. Luego de realizada tal gestión, de no efectuarse el pago requerido, es que podrá recurrirse ante el foro judicial. Es forzoso concluir que se trata de un requisito jurisdiccional.

Estamos conscientes, claro está de que nuestros tribunales son de jurisdicción general por lo que, de ordinario, pueden atender toda controversia justiciable que sea traída ante su consideración. *Mun. de Arecibo v. Mun. de Quebradillas*, 161 D.P.R. 109, 114 (2004). Así, para privar a un tribunal de jurisdicción, es necesario que algún estatuto lo disponga expresamente, o que surja de él por implicación necesaria. *Íd.* Tampoco ignoramos las graves consecuencias que conlleva la determinación que un requisito procesal es de carácter jurisdiccional. *Olmeda Díaz v. Depto. de Justicia*, 143 D.P.R. 596, 606 (1997). Ello significa que, “*el incumplimiento con los términos estrictos de tal requisito priva absolutamente de autoridad al foro en cuestión para entender en el asunto correspondiente*”. *Íd.* (Énfasis suplido.)

Sin embargo, nuestra interpretación no está guiada por meras razones de conveniencia. Consideramos que el requisito impuesto por la Ley Núm. 21 aquí en cuestión no es una mera notificación sino un requerimiento de pago extrajudicial. Al efectuar dicho requerimiento, se evita que la notificación del cobro de las cuotas que reciba la parte requerida sea un emplazamiento judicial y se le advierte a dicha parte de la posible reclamación en su contra,

concediéndole la oportunidad de realizar el pago que corresponda. Ello contribuye a que ambas partes se ahorren el gasto de tiempo, esfuerzo y recursos que implica todo litigio. Ello beneficia no solo a las partes sino que evita la propagación de casos en los ya congestionados foros de nuestro sistema judicial.

Así las cosas, se cometió el primer error señalado. Carente el TPI de jurisdicción en este caso al no acreditarsele el cumplimiento con el requerimiento de pago correspondiente, procedía que se desestimara sin perjuicio la demanda ante ello. Es innecesaria la discusión del segundo error para la disposición del presente recurso.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, que se hacen formar parte de esta Sentencia, se revoca la Sentencia apelada. Se desestima el caso sin perjuicio.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones