

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGUEZ - AGUADILLA
PANEL X

ASOCIACION DE
CONDOMINES
CONDominio LAS
MESAS

Apelado

v.

RAMON A. MARTINEZ

Apelante

KLAN201401593

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Mayagüez

Civil Núm.:
I1CI201201232
(306)

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Cintrón Cintrón y el Juez Rivera Colón

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de abril de 2015.

El 7 de agosto de 2014, el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez, en adelante TPI, resolvió sumariamente un pleito de cobro de dinero, a favor de la Asociación de Condómines del Condominio Las Mesas, en adelante Asociación o la apelada. En consecuencia, condenó al Sr. Ramón A. Martínez, en adelante el señor Martínez o el apelante, a pagar por concepto de cuotas de mantenimiento, derramas y seguros, la suma de \$23,198.83, intereses legales al 4.25% anual desde noviembre de 2013 hasta su total y completo pago, costas y \$2,000.00 de honorarios de abogado.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la sentencia en cuanto reconoce la existencia de la deuda a favor de la apelada pero se devuelve el caso al TPI para que

mediante la celebración de una vista evidenciaria se establezca la cuantía específica adeudada.

-I-

El 30 de agosto de 2011 la Asociación presentó una demanda sobre cobro de dinero al amparo de la Regla 60 de las de Procedimiento Civil, en la que alegó que el apelante le adeudaba la cantidad de \$8,682.32 por concepto de cánones de mantenimiento no pagados, intereses pactados, y el pago del seguro del condominio. Adujo que dicha suma era vigente hasta el 31 de diciembre de 2010 y acumulaba la cantidad de \$124.00 mensuales a partir de 1 de enero de 2011.¹

El apelante no contestó la demanda, por lo cual, la Asociación solicitó que se le anotara la rebeldía.²

El TPI accedió a dicha solicitud y dictó sentencia en rebeldía por la cantidad de \$8,682.32, más intereses legales a razón de 4.25% hasta el saldo de la deuda.³

Posteriormente, el señor Martínez presentó, por derecho propio, una *Moción Solicitando Desestimación de Demanda por Falta de Jurisdicción Sobre la Persona e Inhibición Representante Legal del Demandante*.⁴ Alegó que nunca se le emplazó personalmente y que se enteró de la sentencia por medio de amistades. Además, solicitó la inhibición del Lcdo. Luis Roberto Santos, representante legal de la apelada, por alegado conflicto de intereses.

¹ Apéndice del apelante, *Demanda*, págs. 1-2.

² *Id.*, *Solicitud de Sentencia en Rebeldía*, págs. 3-4.

³ *Id.*, *Sentencia*, pág. 16.

⁴ *Id.*, *Moción Solicitando Desestimación Demanda por Falta de Jurisdicción Sobre la Persona e Inhibición Representante Legal del Demandante*, págs. 17-19.

El TPI denegó la solicitud de desestimación.⁵ Sin embargo, posteriormente acogió la reconsideración⁶ presentada por el apelante y ordenó la celebración de una vista.⁷

En dicha vista, las partes llegaron a una estipulación en la que convinieron dejar sin efecto la sentencia en rebeldía, que el señor Martínez se sometiera a la jurisdicción del TPI y que el procedimiento se convirtiera en ordinario. A esos efectos, se ordenó el traslado del caso al Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez.⁸

El 17 de enero de 2013, el apelante, por derecho propio, presentó su contestación a la demanda y reconvención. En ella negó esencialmente responsabilidad por la deuda. Aceptó que debía "parte de los cánones de arrendamiento", pero que no pagaba ya que el apartamento tenía defectos que la Asociación estaba obligada a corregir.⁹

En la Reconvención reclamó que se le indemnizaran los daños sufridos en unas losas y la pérdida de uso y/o ingresos resultantes de los vicios de construcción de los que alegadamente adolece el apartamento. Solicitó además, la reparación de los vicios.

Luego de varios trámites procesales, la apelada presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*.¹⁰ En la misma incluyó varias cartas de cobro en que se reclaman las partidas alegadamente adeudadas y una declaración jurada, suscrita por una funcionaria de Elite Property Management, en la que se desglosa el monto de la

⁵ *Id.*, Notificación, pág. 33.

⁶ *Id.*, *Moción de Reconsideración*, págs. 34-41.

⁷ *Id.*, Notificación, pág. 42.

⁸ *Id.*, Minuta, pág. 43.

⁹ *Id.*, *Contestación a la Demanda y Reconvención*, págs. 55-56.

¹⁰ *Id.*, *Solicitud de Sentencia Sumaria*, págs. 112-120.

deuda, se alude a las gestiones de cobro realizadas y se afirma el vencimiento de la deuda.¹¹

El señor Martínez no se opuso a la solicitud de sentencia sumaria.

Así las cosas, el 11 de abril de 2014 el TPI declaró con lugar la solicitud de sentencia sumaria. En síntesis, entendió que no existía controversia en cuanto a que para noviembre de 2005 el señor Martínez adquirió el apartamento 404 del Condominio Las Mesas y que conforme a la Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico,¹² todos los titulares de dicho condominio estaban obligados a pagar una suma mensual por concepto de cuotas de mantenimiento, pólizas de seguro y derramas para gastos imprevistos y necesarios. Además determinó, que luego de adquirida la propiedad el apelante dejó de pagar las cantidades correspondientes a pesar de las gestiones de cobro realizadas por la Asociación. Por tal razón, condenó al señor Martínez a:

pagar la suma de \$23,198.83 adeudados al mes de noviembre de 2013 por concepto de cuotas de mantenimiento, derramas y seguros, intereses y penalidades, y los que haya incurrido hasta el pago total de la deuda, más las costas del proceso, intereses por sentencia al 4.25% anual y la suma de \$2,000 por concepto de honorarios de abogados.¹³

Insatisfecho, el apelante acudió ante este Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de apelación **KLAN201400842**. En dicha ocasión, este panel acogió el recurso como un auto de *certiorari* y denegó su expedición por considerar que no era el momento más adecuado para resolver en sus méritos las

¹¹ *Id.*, págs. 109-111.

¹² *Id.*, 31 LPRA sec. 129, *et seq.*

¹³ *Id.*, págs. 123-138.

controversias planteadas.¹⁴ Sin embargo, declaró que lo más conveniente era que el TPI resolviera todas las reclamaciones de las partes, es decir, tanto la reclamación de cobro como la reconvención en el mismo pleito.

Con posterioridad a dicha determinación, el TPI dictó *Sentencia Sumaria Parcial (Enmendada)*, en la que reiteró íntegramente las determinaciones de su sentencia de 11 de abril de 2014.¹⁵

Oportunamente, el señor Martínez presentó una "*Solicitud de Reconsideración a Sentencia*"¹⁶ la cual fue denegada por el TPI.¹⁷ Además, este último continuó tramitando independientemente la reconvención, para cuya adjudicación final pautó un señalamiento de vista posterior.¹⁸

En discrepancia con la *Sentencia Sumaria Parcial (Enmendada)*, el apelante presentó una *Apelación* en la que sostiene que el TPI cometió los siguientes errores:

ERRÓ EL H TPI AL DECLARAR CON LUGAR SUMARIAMENTE LA ACCIÓN CIVIL DE COBRO DE DINERO, CIRCUNSTANCIAS DEL PRESENTE CASO DONDE EXISTEN CONTROVERSIAS DE HECHOS Y DERECHO EN CUANTO A DEFENSAS AFIRMATIVAS Y ALEGACIONES DE UNA RECONVENCIÓN.

Erró el H TPI AL EMITIR SENTENCIA EN VIOLACIÓN DE LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS, PROCESALES Y EVIDENCIARIAS APLICABLES Y EL DEBIDO PROCEDIMIENTO DE LEY, CONST., ELA ART. II, SEC. 7.

ERRÓ EL H TPI AL DEJAR DE DILUCIDAR EN LOS MÉRITOS Y FUNDAMENTALMENTE LA SOLICITUD DE DESCALIFICACIÓN PRESENTADA POR EL COMPARECIENTE OPORTUNAMENTE.

¹⁴ *Id.*, Resolución, págs. 000156-000158.

¹⁵ *Id.*, *Sentencia Sumaria Parcial (Enmendada)*, págs. 000160-000165.

¹⁶ *Id.*, *Solicitud de Reconsideración a Sentencia*, págs. 000166-000167.

¹⁷ *Id.*, Resolución y/u Orden, pág. 169.

¹⁸ *Id.*

ERRÓ EL H TPI AL IMPONER \$2,000.00 DE HONORARIOS DE ABOGADOS A LA PARTE DEMANDADA CUANDO ESTA NO INCURRIÓ EN TEMERIDAD.

EL H TPI ERRÓ AL DEJAR DE CONSIDERAR DE MANERA PLENARIA Y PRIORITARIA LA DESCALIFICACIÓN DEL LIC. SANTOS MONTALVO POR VIOLACIÓN AL CANON 21 DE ÉTICA PROFESIONAL DEBIDAMENTE PLANTEADA POR EL COMPARECIENTE

ERRÓ EL H TPI AL NO ACATAR LA SUGERENCIA DEL H TA CONTENIDA EN SU RESOLUCIÓN DE 30 DE JUNIO DE 2014 EN EL CASO NÚM. KLAN 2014-00842 ENTRE LAS PARTES DE EPÍGRAFE A LOS EFECTOS DE QUE "[L]O MÁS ADECUADO ES QUE EL TPI DISPONGA DE LA TOTALIDAD DE LAS RECLAMACIONES PRESENTADAS POR PARTES DE EPÍGRAFE."

La parte apelada no presentó su oposición a la apelación ante nuestra consideración.

Luego de revisar el escrito del apelante y los autos originales, estamos en posición de resolver.

-II-

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.¹⁹ 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.²⁰

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

¹⁹ *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213 (2010).

²⁰ *Id.*, pág. 214.

controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada".²¹

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, ha declarado enfáticamente, que quien se opone a una solicitud de sentencia sumaria tiene que ceñirse a ciertas exigencias en lo atinente a los hechos.²² 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.²³

Además, el oponente puede someter hechos materiales adicionales que alegadamente no están controvertidos y que impidan la solución sumaria del conflicto.²⁴ 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.²⁵

Por otro lado, la Regla 36.3 (c) de las de Procedimiento Civil 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

²¹ 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

²² *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013).

²³ 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.

²⁴ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 432.

²⁵ Regla 36.3 (b) (3) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b) (3); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 432.

específica, como lo haya hecho la parte promovente. De no hacerlo así, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede".²⁶ En armonía con lo anterior, aquella parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria no puede cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones.²⁷

Ahora bien, al dictar sentencia sumaria el Tribunal de Instancia analizará los documentos que acompañan la 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,²⁸ 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.²⁹ En la sentencia, podrá dar por admitida toda relación de hechos formalmente sustentados "a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla".³⁰ 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

²⁶ 32 LPRA Ap. V, R. 36.6(c).

²⁷ *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541, 556 (2011). Véase además, *Piovanetti v. Touma y otros*, 178 DPR 745, 774 (2010).

²⁸ 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.

²⁹ *López Colón v. Miranda Marín*, 166 DPR 546, 562-563 (1993).

³⁰ 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*, pág. 433.

correlación específica con la evidencia admisible que alegadamente los sostiene.³¹

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 estén particularmente citadas por la parte en relación a cualquiera de los hechos a los que corresponda en el escrito.³²

Finalmente, el TSPR ha emitido guías precisas para la revisión, a nivel del Tribunal de Apelaciones, de la procedencia de una sentencia sumaria.³³ De este modo, "el Tribunal Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria".³⁴ 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 puede adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa ya que esa tarea le corresponde al foro de primera instancia".³⁵

El efecto jurídico de la doctrina previamente mencionada es que en la etapa apelativa sólo se pueden considerar "los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia, por lo que las partes no pueden añadir en apelación *exhibit*, deposiciones o *afidávit* que no fueron presentados oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías

³¹ 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*, pág. 433.

³² *Id.*

³³ *Id.*

³⁴ *Vera Morales v. Bravo*, 161 DPR 308, 334-335 (2004).

³⁵ *Id.*

nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo".³⁶

-III-

En los señalamientos primero y segundo, el señor Martínez alegó que erró el TPI al dictar sentencia sumaria en cuanto a la acción de cobro de dinero, a pesar de que existen controversias de hecho y de derecho invocadas en las defensas afirmativas y la reconvencción. Sostuvo, que ello violentó, entre otros, su derecho al debido proceso de ley. No tiene razón. Veamos.

Conforme la Regla 36 de Procedimiento Civil, la Asociación presentó una moción de sentencia sumaria acompañada de una declaración jurada en la que se detallan las cantidades reclamadas, se alegaba que las mismas no habían sido pagadas y como consecuencia, que la deuda estaba vencida. Además, incluyó varias cartas de cobro, dirigidas al apelante, en las que se reclamaban las cantidades alegadamente adeudadas.

Por otro lado, conforme al Artículo 39 de la Ley de Condominios, 31 LPRA, sec. 1293(c), el apelante está obligado a contribuir a los gastos de administración, conservación y reparación de los elementos comunes correspondientes al apartamento 404 del Condominio Las Mesas.

No obstante, el señor Martínez no se opuso a la solicitud de sentencia sumaria, por lo cual, no objetó de forma detallada y con evidencia admisible los hechos esenciales establecidos en la moción de sentencia sumaria de la Asociación. Tampoco presentó

³⁶ *Id.*

hechos materiales adicionales no controvertidos que impidieran la adjudicación sumaria de la controversia.

Dado que no existe ninguna controversia material en torno a que el apelante adeuda a la Asociación cuotas de mantenimiento, derramas, seguro, y los intereses y penalidades correspondientes; que la deuda está vencida; y que la misma no ha sido pagada; actuó correctamente el TPI al dictar sentencia sumaria en cuanto a dichos aspectos, que permiten establecer que la deuda reclamada es válida y exigible. Sin embargo, como veremos más adelante, de los documentos que obran en autos no surge claramente cómo se obtuvo la cantidad alegadamente adeudada establecida en la sentencia.

En los señalamientos de error tercero y quinto, el señor Martínez alega que el TPI incidió al dejar de dilucidar en los méritos la solicitud de descalificación del Lcdo. Luis Roberto Santos. Surge de los documentos que obran en autos que el 8 de noviembre de 2013 el foro primario atendió dicho planteamiento y no descalificó al Lcdo. Santos. Como cuestión de hecho, este continuó representando a la Asociación en el procedimiento de epígrafe. Dicha determinación, que no fue oportunamente impugnada ante este Tribunal de Apelaciones, es final y constituye la ley del caso.³⁷

Debemos añadir que el alegado conflicto de intereses del abogado de la Asociación no atañe a los méritos de la reclamación de cobro de dinero en controversia. Esta alegación no permite impugnar la prueba presentada y no controvertida que establece la

³⁷ Véase, Apéndice del apelante, págs. 96-99.

existencia de la deuda reclamada, su vencimiento y su impago.

Respecto al cuarto señalamiento, el señor Martínez arguye que erró el TPI al imponerle honorarios de abogado aun cuando no incurrió en temeridad.

Es una norma firmemente establecida que la imposición de honorarios es una determinación que descansa en la discreción del tribunal. Por tal razón, los tribunales revisores intervendrán solamente por excepción cuando surja un claro abuso de discreción.³⁸

De nuestro análisis del expediente se desprende que desde que el caso se trasladó al Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez, para tramitarse por la vía ordinaria, el apelante incumplió varias órdenes del TPI relacionadas con la designación de representación legal y con la presentación del Informe de Manejo del Caso. Como cuestión de hecho, ha comparecido en este pleito por derecho propio y nunca presentó el Informe del Manejo del Caso.³⁹ Esta conducta ha tenido el efecto de retrasar los procedimientos ante el TPI. Dado que no se nos ha convencido de que medió arbitrariedad, perjuicio, o error en la imposición de honorarios de abogado no procede que sustituyamos el criterio del TPI por el nuestro.⁴⁰

En el sexto señalamiento de error, el apelante alega que se equivocó el TPI al no acoger la recomendación del Tribunal de Apelaciones en KLAN201400842 de no disponer de la totalidad de las

³⁸ *Rodríguez de Oller v. T.O.L.I.C.*, 171 DPR 293, 312 (2007).

³⁹ *Fernández v. San Juan Cement, Co. Inc.*, 118 DPR 713 (1987).

⁴⁰ *CNA Casualty de P.R. v. Torres Díaz*, 141 DPR 27, (1996).

reclamaciones presentadas por las partes en el presente pleito.

Sobre el particular debemos destacar que dicha expresión no constituye una orden del Tribunal de Apelaciones, sino en todo caso, una recomendación. Además, la declaración es parte de una resolución mediante la cual el Tribunal de Apelaciones denegó la expedición del auto de *certiorari*, por lo cual, declinó asumir jurisdicción y resolver la controversia en sus méritos. Bajo dichas circunstancias, la declaración en cuestión carece de efectos vinculantes.⁴¹

Debemos añadir, que la decisión de tratar de forma separada la reclamación de cobro de dinero y la reconvencción es un asunto sobre el manejo del pleito que en ausencia de abuso de discreción, prejuicio, parcialidad o error en la aplicación de una norma procesal o sustantiva, amerita nuestra deferencia.⁴²

Finalmente, como habíamos advertido previamente, del examen de los documentos que obran en autos no pudimos establecer la cuantía específica adeudada. En otras palabras, de los documentos examinados surgen dudas en cuanto a cómo se obtiene la suma de \$23,198.83.

Ante esa situación devolvemos el caso al TPI para que celebre una vista evidenciaria en la que la apelada presente prueba sobre la cuantía específica adeudada por el señor Martínez.

⁴¹ *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 92-93 (2001).

⁴² *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

-IV-

Por los fundamentos previamente expuestos, se confirma la sentencia apelada en cuanto reconoce que el Sr. Ramón A. Martínez tiene una deuda con la Asociación de Condómines Condominio Las Mesas por concepto de cuotas de mantenimiento, derramas, seguros, intereses y penalidades. Sin embargo, se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para que mediante la celebración de una vista evidenciaria determine la cuantía específicamente adeudada.

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