

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-HUMACAO
PANEL VII

Mansiones de Monte Verde Homeowners Association, Inc.		Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia
APELANTE	KLAN201401893	Sala Municipal de Cayey
v.		Caso Núm.: GCCI2006-0378
Jonnathan Mercado Julia		Sobre: Cobro de Dinero (Regla 60)
APELADO		

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres y el Juez Flores García.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de febrero de 2015.

-I-

La parte apelante, Mansiones de Monte Verde Homeowners Association, Inc. ("la Asociación") es una asociación de residentes debidamente organizada bajo las disposiciones de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, 23 L.P.R.A. secs. 64 y ss. La apelante es la responsable de la administración del sistema de control de acceso establecido en la urbanización Monte Verde de Cayey.

La Ley requiere a los titulares de una comunidad en la cual se haya implantado un control de acceso aportar para el pago de los gastos de mantenimiento de dicho

sistema, mediante cuotas que se pagan a la asociación de residentes, 23 L.P.R.A. sec. 64d-3; véanse, Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga, 160 D.P.R. 289, 317 (2003); Caquíás v. Asoc. Res. Mansiones Río Piedras, 134 D.P.R. 181, 211 (1993). Las cuotas constituyen un crédito preferente, 23 L.P.R.A. sec. 64d-4, y gravan la propiedad, siendo oponibles a cualquier adquirente voluntario posterior, 23 L.P.R. sec. 64d-5.

El esquema es análogo al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal para el pago de los gastos de mantenimiento de la propiedad común, véase, 31 L.P.R.A. secs. 1293c, 1293e. Al igual que en los casos cubiertos por la Ley de Propiedad Horizontal, la Ley 21 contempla que el titular moroso sea requerido de pago por la Asociación mediante correo certificado, previo a la presentación de una acción judicial en cobro de dinero, 23 L.P.R.A. sec. 64d-3; cf., 31 L.P.R.A. sec. 1293.

En el 2003, los esposos apelados Jonathan Mercado Julia y Carmen Suárez Rosado adquirieron la propiedad #195 ubicada en la Calle Perla del Caribe de la urbanización Monte Verde, a la que corresponde el número C-18. La parte apelante señala que esta propiedad constituye la residencia de los apelados. Al adquirir la propiedad, a los apelados se les asignó la siguiente dirección de correo: Mansiones de Monte Verde, 195 Calle Perla del Caribe, Cayey, P.R. 00738-4156. El 18 de agosto de 2003, los apelados acusaron recibo ante la Asociación de las

llaves "del buzón que nos ha sido asignado para la correspondencia del sistema de correo que empezará a funcionar inmediatamente en nuestra comunidad Mansiones Monte Verde."

Los apelados no pagaron sus cuotas de mantenimiento a la Asociación. La Asociación cursó sus cartas de cobro a la dirección indicada de los apelados. La parte apelante señala que las cartas no llegaron devueltas. Los apelados no pagaron la deuda.

El 1ro de mayo de 2006, la Asociación instó la presente acción contra los apelados ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Cayey, para el cobro de \$1,302.20 por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas, al amparo de la Regla 60 de las de Procedimiento Civil. Conforme al procedimiento dispuesto por la Regla, los apelados fueron notificados de la demanda por correo certificado a la dirección de su buzón en la urbanización.

Los apelados no contestaron la demanda ni comparecieron al procedimiento. Luego de otros trámites, el 27 de junio de 2006, el Tribunal de Primera Instancia declaró con lugar la demanda y los condenó al pago de la deuda reclamada, más intereses. El 8 de agosto de 2006 el Tribunal enmendó su sentencia para ordenarle a los apelados el pago de las costas del pleito.

Poco después, el 30 de agosto de 2006, el correo de los Estados Unidos devolvió al Tribunal las notificaciones

enviadas a la dirección de los apelados, las que no fueron recogidas ("unclaimed") por los apelados.

La parte apelante refiere que posteriormente, los apelados le instruyeron que las notificaciones a ellos les debían ser cursadas a una dirección postal, P.O. Box 1808, Cayey Puerto Rico 00736. En junio de 2011, la parte apelante escribió a los apelados a esta segunda dirección insistiendo en el pago de la sentencia apelada.

El 1ro de junio de 2012, los apelados comparecieron especialmente ante el Tribunal y solicitaron que se dejara sin efecto la sentencia. Alegaron que nunca fueron emplazados en el proceso, por cuanto el Correo devolvió las citaciones que le fueron cursadas a la dirección de su buzón. Junto con su moción, los apelados presentaron una declaración jurada acreditando que nunca fueron notificados del procedimiento en su contra. La parte apelante se opuso, señalando que la reclamación había sido notificada a una dirección correcta que pertenecía a los apelados.

Luego de otros trámites, el 19 de junio de 2012 el Tribunal declaró con lugar la moción de nulidad de sentencia presentada por los apelados y dejó sin efecto la sentencia previamente emitida en el caso. En su sentencia, el Tribunal concluyó que no había adquirido jurisdicción sobre la parte apelada. Expresó:

En el presente caso las notificaciones y/o los emplazamientos nunca fueron diligenciados conforme la Ley, por lo que obviamente no fue diligenciado correctamente y es ... nulo todo el proceso. En el

presente caso ... los emplazamientos son nulos pues nunca le llegaron a los demandados y no se enteraron del proceso nunca, como tampoco nunca se entregaron personalmente a los demandados.

El Tribunal determinó que debía inferirse que la Asociación conocía que los apelados no recibían correspondencia en su buzón, por cuanto la Asociación les envió notificaciones relacionadas a la ejecución de la sentencia a otra dirección. El Tribunal dejó sin efecto la sentencia y ordenó la desestimación sin perjuicio de la demanda, por falta de emplazamiento.

El 24 de octubre de 2014, la parte apelante solicitó reconsideración de la sentencia insistiendo que la citación fue enviada a una dirección correcta. El 28 de octubre de 2014, el Tribunal declaró sin lugar la moción de reconsideración.

Insatisfecha, la parte apelante acudió ante este Tribunal. Mediante resolución emitida el 17 de diciembre de 2014, concedimos término a los apelados para presentar su alegato. Los apelados han optado por no comparecer.

-II-

En su recurso, la Asociación plantea que el Tribunal de Primera Instancia erró al concluir que no adquirió jurisdicción sobre los apelados.

El emplazamiento, según se conoce, es el mecanismo procesal para adquirir jurisdicción sobre la persona de un demandado, de forma que éste quede obligado por el dictamen que se emita. Márquez Resto v. Barreto Lima, 143 D.P.R. 137, 142-143 (1997). Se trata de un requisito de

debido proceso de ley. First Bank of P.R. v. Inmobiliaria Nacional, Inc., 144 D.P.R. 901, 913 (1998).

Para que el emplazamiento sea válido, el método empleado debe ser uno que ofrezca una probabilidad razonable de informarle al demandado sobre la acción entablada en su contra, de forma que pueda comparecer a defenderse. Quiñones Román v. Compañía ABC h/n/c Supermercado Pueblo, 152 D.P.R. 367, 374 (2000). La notificación debe estar razonablemente calculada, dentro de todas las circunstancias, para que el demandado reciba el aviso de la reclamación. Rodríguez v. Nasrallah, 118 D.P.R. 93, 98-99 (1986).

En el presente caso, se trata de una demanda en cobro de dinero bajo el procedimiento especial establecido por la Regla 60 de las de Procedimiento Civil. Esta Regla establece un procedimiento de tipo sumario para el cobro de reclamaciones por cuantías pequeñas. Asoc. Res. Colinas Metro v. S.L.G., 156 D.P.R. 88, 98-99 (2002).

La Regla autoriza que la parte demandada sea notificada mediante correo certificado, método que está permitido constitucionalmente. Véase, Granados v. Rodríguez Estrada II, 124 D.P.R. 593, 611 (1989); véase, Mullane v. Central Hanover Tr. Co., 339 U.S. 306, 318 (1950). Cuando una notificación se hace por correo, la notificación debe enviarse a la dirección de la última residencia conocida, la que se entiende razonablemente calculada para dar aviso a la parte del procedimiento.

Rodríguez v. Nasrallah, 118 D.P.R. a la pág. 102. Se requiere de la parte demandante en estos casos haga "un esfuerzo razonable para encontrar una dirección correcta donde la notificación pueda ser enviada." (subrayado nuestro) Rivera v. Jaume, 157 D.P.R. 562, 581 (2002).

Cuando la notificación es enviada a una dirección correcta, el emplazamiento se entiende efectivo, aunque el demandado luego reclame que no recibió el emplazamiento y que tenía otra dirección. Rodríguez v. Nasrallah, 118 D.P.R. a la pág. 103.

En el caso de autos, la citación contra los apelados fue dirigida al buzón de su residencia. No existe controversia que la dirección empleada corresponde al buzón asignado a la propiedad de los apelados, quienes certificaron el recibo de las llaves del buzón. La parte apelante expresa que envió sus cartas de cobro a esta dirección, y que no le fueron devueltas.

El Tribunal de Primera Instancia entendió que el emplazamiento fue nulo porque la citación enviada fue posteriormente devuelta por el correo, al no ser recogida ("unclaimed") por los apelados.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que, cuando una notificación de emplazamiento cursada por correo se devuelve como no reclamada ("unclaimed"), el emplazamiento no se entiende efectivo, a menos que el Tribunal inquiera sobre si la dirección que se le ha provisto al Tribunal "pertenece o alguna vez perteneció

al demandado.” Rivera v. Jaume, 157 D.P.R. 562, 583 (2002). En ausencia de una verificación sobre la corrección de la dirección, el emplazamiento no puede sostenerse en estos casos. 157 D.P.R. a las págs. 581-583.

En la situación de autos, el Tribunal de Primera Instancia optó por desestimar la reclamación, aunque surge del expediente que la dirección a la que fue dirigida la citación corresponde a la de la propiedad donde residen los apelados. A nuestro juicio, el envío de la notificación al buzón de la residencia de los apelados constituye una notificación razonablemente dirigida a proveer aviso a los demandados de la reclamación, que satisface el estándar constitucional en estos casos. Quiñones Román v. Compañía ABC h/n/c Supermercado Pueblo, 152 D.P.R. 367. Si la carta fue devuelta, es porque los apelados optaron por no recibirla¹, pero no cabe duda que la dirección a la que se cursó pertenece a los demandados, pues se trata de la residencia de los apelados. Este no es un caso, como en Rivera v. Jaume, donde exista duda de que la dirección empleada fuese incorrecta.

El Tribunal de Primera Instancia consideró que la Asociación utilizó una dirección distinta al notificar a los apelados sobre la ejecución de la sentencia. En su apelación, la parte apelante explica que dicha dirección fue posteriormente provista por los apelados, luego de que se dictara sentencia en el caso. Ello no justifica que se

¹El sobre empleado permitía conocer que el documento era uno judicial.

deje sin efecto la sentencia. Compárese, Rodríguez v. Nasrallah, 118 D.P.R. a la pág. 103 (“[a]l momento de dictarse la orden que autorizaba el emplazamiento por edicto no se conocía la [nueva] dirección del demandado... [N]o procede anular el emplazamiento y la sentencia a base de unos hechos que tuvieron lugar año y medio después de recaída la sentencia”).

La obligación cuyo pago se reclama en este caso es una que la Ley impone a todo titular de una propiedad ubicada en una comunidad de acceso controlado y que tiene el efecto de gravar el inmueble, 23 L.P.R. secs. 64d-4, 64d-5. La Ley contempla que cuando se atrase en sus pagos, la Asociación haga gestiones de cobro por vía de correo certificado, 23 L.P.R.A. sec. 64d-3.

El esquema adoptado por la Ley requiere que los titulares mantengan actualizados sus datos con la Asociación. Cf. la Regla 9(j) del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico. En ausencia de una gestión afirmativa por el titular para apercibir a la Asociación que las comunicaciones le deben ser enviadas a alguna otra dirección, creemos razonable que, en estos casos, la Asociación curse sus notificaciones a la dirección de la propiedad, según lo hizo la parte apelante en este caso. Esta no es una dirección incorrecta.

Lo contrario obstaculizaría el desempeño de las asociaciones de titulares, lo que puede tener el efecto de

frustrar la política pública adoptada por la Asamblea Legislativa en esta área.

Por los fundamentos expresados, se revoca la sentencia apelada y se reinstala la sentencia emitida por el Tribunal 27 de junio de 2006, según enmendada.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones