

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN  
PANEL I

ASOCIACIÓN  
RESIDENTES  
URBANIZACIÓN LA  
CAMPIÑA CORP.

Apelantes

v.

MIGUEL AGUILO Y OTROS

Apelados

KLAN201500279

APELACIÓN procedente  
del Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de San  
Juan

Caso Núm.:  
K CM2011-3128 (906)

Sobre:  
COBRO DE DINERO

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de abril de 2015.

La Asociación de Residentes de la Urbanización de La Campiña Corp. nos solicita que revoquemos la sentencia dictada el 1 de octubre de 2013 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, que desestimó la demanda que ella incoara en contra del señor Miguel Aguiló, su esposa y su sociedad legal de gananciales, para el cobro de cuotas vencidas para el mantenimiento del sistema de control de acceso de la urbanización. El fundamento de la sentencia sumaria apelada es que la corporación apelante carece de legitimación activa para incoar esa reclamación.

Luego de evaluar los méritos del recurso y considerar los argumentos expuestos por las partes, resolvemos revocar la sentencia apelada y devolver el caso para la continuación de los procedimientos.

Veamos los antecedentes fácticos y procesales que justifican esta decisión.

## I

El 25 de octubre de 2011 la apelante Asociación de Residentes de la Urbanización La Campiña Corp. (Asociación de Residentes) presentó una demanda de cobro de dinero, al amparo de la Regla 60 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 60, en contra de los esposos Miguel Aguiló y Lorraine R. Lang y la sociedad legal de gananciales compuesta por ellos (esposos Aguiló-Lang, apelados). La Asociación de Residentes alegó que los apelados adeudaban \$9,225 por concepto de cuotas de mantenimiento vencidas hasta la fecha de la presentación de la demanda y que las gestiones de cobro realizadas habían sido infructuosas, por lo que reclamaban esa suma, más los intereses, costas, gastos y honorarios de abogado.

Los esposos apelados contestaron la demanda y negaron la mayoría de las aseveraciones contenidas en ella. No obstante, aceptaron las gestiones de cobro realizadas por la Asociación de Residentes. En su contestación, invocaron como defensas afirmativas la prescripción parcial o total de la demanda y la falta de legitimación activa de la Asociación de Residentes para reclamar las cuotas de mantenimiento del sistema de control de acceso de la urbanización incurridas con antelación a la fecha en que la Asociación de Residentes fue incorporada. Señalaron que el control de acceso fue gestionado por una entidad jurídica distinta a la Asociación de Residentes. Otras defensas fueron que los apelados no suscribieron contrato alguno que los obligara al pago de las referidas cuotas y, de existir algún endoso, este no los obligaba al pago de las cuotas de mantenimiento del control de acceso, conforme a la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, 23 L.P.R.A. sec. 64 *et seq.*; que los pagos realizados a la Asociación de Residentes fueron contribuciones voluntarias o pagos efectuados por la influencia o asesoramiento indebido; y que la Asociación de Residentes no les había provisto un estado de cuenta de la deuda alegada, a pesar de habersele solicitado.

Luego de celebrar la primera vista del caso, el Tribunal de Primera Instancia convirtió el procedimiento de cobro bajo la Regla 60 en un proceso ordinario. Además, ordenó a los esposos apelados a presentar un escrito con una discusión fundamentada de las defensas afirmativas levantadas en la contestación a la demanda. Estos cumplieron con lo intimado.

Las partes contestaron el descubrimiento de prueba. Se celebró la vista con antelación al juicio y el Tribunal de Primera Instancia concedió un término a los esposos Aguiló-Lang para que presentaran una moción dispositiva. Estos presentaron una moción de sentencia sumaria en la que plantearon que no existían hechos en controversia y que las únicas cuestiones de derecho que correspondía resolver al tribunal eran la legitimación activa de la Asociación de Residentes para cobrar las cuotas de mantenimiento y presentar la demanda en este caso;<sup>1</sup> la obligación de los apelados de pagar las cuotas de mantenimiento reclamadas;<sup>2</sup> y la prescripción parcial de las cuotas reclamadas en la demanda.<sup>3</sup>

Esencialmente, y a base de las secciones 2<sup>4</sup> y 10<sup>5</sup> de la Ley 21, ya citada, los apelados sostienen que la Asociación de Residentes no está

---

<sup>1</sup> En cuanto al planteamiento de falta de legitimación activa, los esposos Aguiló-Lang argumentaron que la Asociación de Residentes fue inscrita en el Departamento de Estado el 1 de febrero de 2006, mientras que el control de acceso se gestionó en 1990 por la Corporación de Residentes de la Campiña, corporación inscrita en el Departamento de Estado el 24 de agosto de 1971, con la capacidad para cobrar las cuotas de mantenimiento que acarrearía el sistema de control de acceso de la urbanización La Campiña, conforme a sus estatutos.

<sup>2</sup> Los esposos Aguiló-Lang también argumentaron que no venían obligados a pagar las cuotas de mantenimiento por el sistema de control de acceso debido a que el documento de endoso suscrito por el señor Aguiló el 31 de julio de 1989 no comprometía al pago de las cuotas de mantenimiento por el solo endoso del control de acceso, conforme a la Ley de Control de Acceso vigente, según enmendada, y a lo resuelto en *Caquíes Mendoza v. Asoc. Res. Mansiones de Río Piedras*, 134 D.P.R. 181, 186 (1993). Estos también adujeron que el endoso suscrito por el señor Aguiló estaba condicionado a no pagar las cuotas para el guardia de seguridad, por lo que ese endoso no debió contarse como parte del 75% de los endosos requeridos para autorizar el control de acceso.

<sup>3</sup> Los esposos Aguiló-Lang también plantearon que la demanda estaba total o parcialmente prescrita porque la Asociación de Residentes le reclama cuotas de mantenimiento a razón de \$70 mensuales, por lo que la suma reclamada de \$9,225 representa cuotas vencidas por más de diez años. Basaron su planteamiento en lo dispuesto en el Artículo 1866 del Código Civil, que establece un término prescriptivo de cinco años para el cobro de deudas cuyo pago se hace en anualidades o en plazos más breves. 31 L.P.R.A. sec. 5296.

<sup>4</sup> La Sección 2 de la Ley 21 de 20 de mayo de 1987, ya citada, dispone como sigue:

A los fines de poder solicitar y obtener el permiso a que se refiere la Sección 1 de esta ley, se deberán cumplir los siguientes requisitos: (a) Que las urbanizaciones, calles o comunidades tengan Consejo, Junta o

legitimada activamente para incoar la demanda de cobro porque no fue la entidad jurídica que gestionó el control de acceso y a la que se dio la facultad para imponer una cuota para cubrir los costos y gastos de instalación, operación y mantenimiento del sistema de control de acceso de la urbanización La Campiña, incluidos los salarios y jornales del personal contratado, y para cobrar las cuotas y reclamar su deuda a un propietario por la falta de pago. A juicio de los apelados, la corporación con legitimación activa para cobrar las cuotas de mantenimiento debía ser la corporación que se organizó y solicitó la autorización del sistema de control de acceso ante el Municipio, a no ser que esa facultad se le hubiere cedido conforme a derecho a otra entidad jurídica. Señalaron que los apelantes no habían presentado evidencia alguna sobre este particular.

Junto a la moción de sentencia sumaria, los esposos apelados incluyeron los siguientes documentos: copia del certificado de incorporación de la Corporación de Residentes; copia del certificado de registro de la Asociación de Residentes; copia de la Resolución Corporativa de la Corporación de Residentes de 19 de octubre de 1989; el Reglamento y Estatutos Corporativos de la Corporación de Residentes; la Ordenanza Número 13, Serie 1990-91 del Municipio de San Juan, que autorizó el cierre y control de acceso de la urbanización La Campiña; copia de la Narrativa de Concepto, Procedimientos y Administración del Control de Acceso Vehicular y Peatonal-Corporación Residentes de La Campiña, Inc.; una Certificación del Municipio de San Juan en la que se certifica que el documento firmado por el señor Aguiló **autorizó la**

---

Asociación de Residentes debidamente organizada y registrada en el Departamento de Estado como una institución sin fines de lucro.

<sup>5</sup> La Sección 10 de la Ley 21 dispone en su inciso (a) lo siguiente:

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.

**construcción de un portón de control de acceso** condicionado al no pago de la cuota mensual de mantenimiento para los guardias.<sup>6</sup>

Los esposos Aguiló-Lang también enumeraron los hechos sobre los cuales no existía controversia:

1. Los demandados son propietarios y residentes de una propiedad inmueble localizada en la calle 2, N[ú]mero 60 en la urbanización La Campiña, de [S]an Juan, Puerto Rico. Adquirieron la propiedad en el mes de febrero de 1969.
2. Que la Corporación de Residentes de la Campiña, Inc., registro número 6066[,] fue organizada ante el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el 24 de agosto de 1971. **(Exhibit I Del Demandado)**
3. Que la parte demandante, Asociación de Residentes Urb. La Campiña, Corp., registro número 48,927[,] fue organizada ante el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el 1 de febrero de 2006. **(Exhibit II Del Demandado)**
4. Que el control de acceso de la urbanización [L]a Campiña fue autorizado mediante la Ordenanza Municipal del Municipio de San Juan, número 13, Serie 1990-91, el 8 de septiembre de 1990. **(Exhibit III Del Demandado)**
5. Que el Control de Acceso de la urbanización La Campiña fue gestionado por la entidad corporativa Corporación de Residentes de [L]a Campiña, Inc. **(Exhibit IV del Demandado. Res. Corporativa)**
6. Que la Corporación de Residentes de [L]a Campiña, Inc. fue la corporación creada para solicitar, supervisar, y mantener activo el control de accesos vehicular de la urbanización La Campiña y cobrar las cuotas de mantenimiento. (Véase Resolución Corporativa del 19 de octubre de 1989 como Exhibit IV; Narrativa de Concepto, Procedimientos y Administración del Control de Acceso Vehicular y Peatonal Corporación de Residentes de [L]a Campiña, Inc. como **Exhibit V** y el Reglamento y Estatutos Corporación de Residentes [L]a Campiña, Inc., como **Exhibit VI**)
7. Que el endoso que la demandante alega obliga al demandado al pago de las cuotas de mantenimiento de control de acceso de la demandante tiene fecha del 31 de julio de 1989, no posee fecha en que se suscribió y está condicionado mediante la cláusula que aparece al final del endoso al no pago de la deuda de mantenimiento para los guardias. (Exhibit VII del Demandado, Carta del Lcdo. Jerry Mas y ENDOSO Del Demandado)
8. Que a la fecha de la radicación de la demanda, la demandante est[á] cobrando cuotas de mantenimiento a razón de \$70.00 mensuales[,] por lo que la suma de \$9,225.00 reclamada representan cuotas vencidas de más de 10 años.

<sup>6</sup> (Énfasis nuestro.) En el documento que obra en el Municipio, suscrito por el señor Aguiló, este escribió de su puño y letra, al final del documento, lo siguiente:

NO PUEDO DAR POR AHORA EL DEP[Ó]SITO. APRUEBO EL PORT[Ó]N, PERO NO PUEDO PAGAR CUOTA MENSUAL PARA LOS GUARDIAS.

(Subrayado y énfasis en el original.)

La Asociación de Residentes se opuso a la solicitud de sentencia sumaria y, a su vez, solicitó que se dictara la sentencia sumaria a su favor. En cuanto al planteamiento de los esposos apelados de que carecía de legitimación activa para incoar la demanda, la corporación apelante argumentó que mediante una reunión extraordinaria celebrada en 2006, los vecinos residentes de la urbanización La Campiña establecieron la Asociación de Residentes, que fue incorporada en el Departamento de Estado con el objetivo de administrar el sistema de control de acceso de la urbanización. La nueva entidad sustituyó a la Corporación de Residentes en esa gestión, por lo que tenía legitimación activa para incoar esta demanda de cobro de dinero.

Respecto a la contención de los esposos Aguiló-Lang de que no estaban obligados a pagar las cuotas de mantenimiento, la Asociación de Residentes argumentó que, contrario a lo alegado por ellos, el señor Aguiló firmó un contrato mediante el cual se obligó al pago de la cuota, al cierre de la urbanización, al sistema de control de acceso y a la construcción del portón. A su vez, argumentó que en el momento en el que el señor Aguiló endosó el cierre de la urbanización, la Ley 21 eximía del pago de las cuotas a aquellos residentes que no favorecían la implantación del sistema de control de acceso, pero señaló que esa no era la situación en el caso de autos, debido a que el señor Aguiló sí lo favoreció y endosó. Concluyó que el señor Aguiló no acudió a desaprobando su endoso o a negarse al cierre de la urbanización dentro del término requerido por la Ley 21, ya citada.

Respecto al planteamiento de los esposos apelados de que la reclamación de cobro estaba prescrita, la Asociación de Residentes argumentó que el término prescriptivo aplicable a esa reclamación es de quince años, conforme a lo dispuesto en el Artículo 1864 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5294.

Por su parte, la Asociación de Residentes planteó que no estaban en controversia los siguientes hechos: que los esposos apelados residían en la urbanización La Campiña; que la Asociación de Residentes tenía legitimación activa para demandar a los apelados; que los apelados se obligaron al cierre, al pago de la cuota y al control de acceso; que los apelados emitieron pagos por cuotas de mantenimiento; que la deuda reclamada estaba vencida y era líquida y exigible; y que la causa de acción no estaba prescrita.

Junto a la oposición de sentencia sumaria, la Asociación de Residentes acompañó los siguientes documentos: una carta suscrita por el Presidente de la Asociación de Residentes en la que acompaña el nuevo reglamento de la Asociación de Residentes; copia de varios artículos de los Estatutos Corporativos de la Corporación de Residentes; una carta de 30 de octubre de 2007 suscrita por el señor Aguiló en la que se opone a la aprobación del reglamento y en la que solicita los estados de cuenta certificados; el endoso del señor Aguiló al cierre de la urbanización suscrito el 31 de julio de 1989 que no contiene condición alguna, y copias de los cheques emitidos por la señora Lang en 2011 a favor de la Asociación de Residentes para el pago de las cuotas de mantenimiento.

Luego de varias órdenes a la Asociación de Residentes para que presentara una oposición a la solicitud de sentencia sumaria que cumpliera con la Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.2(b), el Tribunal de Primera Instancia denegó la solicitud de sentencia sumaria presentada por los esposos Aguiló-Lang. Determinó que los hechos presentados por los esposos apelados en su moción habían quedado controvertidos, con excepción del hecho referente a si el endoso firmado por el señor Aguiló contenía o no una condición restrictiva.

El caso fue asignado a otro juez, quien luego de revisar el expediente en su totalidad, advirtió que no había sido resuelto el

planteamiento sobre la falta de legitimación activa de la Asociación de Residentes para incoar la demanda de cobro en contra de los apelados, lo que debió atenderse con prioridad por incidir en su jurisdicción para atender la reclamación. El Tribunal de Primera Instancia emitió la sentencia el 1 de octubre de 2013 en la que declaró ha lugar la solicitud de sentencia sumaria de los esposos Aguiló-Lang, al resolver que la Asociación de Residentes no acreditó su legitimación para incoar la demanda de cobro de dinero.

La Asociación de Residentes solicitó la reconsideración del dictamen, a lo que se opusieron los apelados. El Tribunal de Primera Instancia declaró no ha lugar la moción de reconsideración. Inconforme, la Asociación de Residentes presentó ante nos este recurso de apelación en el que plantea que el Tribunal de Primera Instancia cometió dos errores: (1) al dictar la sentencia sumaria a favor de los apelados; y (2) al resolver que la apelante carece de legitimación activa para incoar la demanda de cobro. La apelante discutió ambos señalamientos conjuntamente por estar íntimamente relacionados. La parte apelada presentó oportunamente su alegato en el que apoya la confirmación de la sentencia apelada.

## II

En este caso la controversia se circunscribe a determinar si el Tribunal de Primera Instancia incidió al resolver sumariamente que la Asociación de Residentes no tenía legitimación activa para incoar este pleito de cobro de cuotas de mantenimiento a los esposos Aguiló-Lang y desestimar la demanda de conformidad.

Reseñemos el derecho aplicable a las cuestiones planteadas para aplicarlo luego a los hechos del caso.

- A -

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto reiteradamente que los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción, por lo que están obligados *motu proprio* a considerar ese asunto antes de

acoger o entrar en los méritos de una reclamación. *Juliá et al. v. Epifanio Vidal, S.E.*, 153 D.P.R. 357, 362 (2001), citado con aprobación en *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al*, 157 D.P.R. 360, 369-370 (2002); *García v. Hormigonera Mayagüezana*, 172 D.P.R. 1, 7 (2007); *Muns. Aguada y Aguadilla v. JCA*, 190 D.P.R. 122, 132 (2014).

La jurisdicción de un tribunal queda determinada por la aplicación de diversas doctrinas que le dan vida al principio de justiciabilidad. Este principio de justiciabilidad responde al rol asignado a la Rama Judicial en una distribución tripartita de poderes para asegurar que no actuará en áreas sometidas al criterio de las otras ramas del gobierno. *Lozada Sánchez et al. v. JCA*, 184 D.P.R. 898, 917 (2012), citado en *Muns. Aguada y Aguadilla v. JCA*, 190 D.P.R., en la pág. 132. Una de las doctrinas que dan vida al principio de justiciabilidad es la de legitimación activa. *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al*, 157 D.P.R., en la pág. 370. El profesor Hernández Colón define legitimación activa como “la razón jurídica que asiste a la parte actora para comparecer ante el tribunal y obtener una sentencia vinculante”. Rafael Hernández Colón, *Derecho procesal civil* 109 (5ta. Ed., Lexis Nexis 2010), citado con aprobación en *MAPFRE v. ELA*, 188 D.P.R. 517, 533 (2013). Así, la legitimación de quien promueve la acción se exige en todo proceso judicial. Hernández Colón, *op. cit.*, en la pág. 110.

Ahora, antes de que el tribunal entre a considerar los méritos de un caso, tiene que determinar si la controversia es justiciable entre los litigantes que se enfrentan en el pleito. Esto es así porque un tribunal solo puede resolver controversias genuinas entre partes opuestas que tengan un interés real e inmediato en el remedio petitionado ante el foro y en la acción correspondiente. *E.L.A. v. Aguayo*, 80 D.P.R. 552, 558-559 (1958); *Romero Barceló v. E.L.A.*, 169 D.P.R. 460, 470 (2006); *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al*, 157 D.P.R., en la pág. 370; *MAPFRE v. E.L.A.*, 188 D.P.R., en la pág. 533. Además, el propósito de la doctrina de legitimación activa es “que el tribunal se asegure de que en toda acción

que se presente ante sí, el reclamante tenga un interés genuino, que va a proseguir su causa de forma vigorosa y que todos los asuntos pertinentes serán colocados ante la consideración del tribunal". *P.I.P. V. E.L.A. et al.*, 186 D.P.R. 1, 11, (2012), *Sanchez et al. v. Srio de Justicia et al.*, 157 D.P.R., en la pág. 371, seguidos en *Muns. Aguada y Aguadilla v. JCA*, 190 D.P.R., en la pág. 132.

El Tribunal Supremo ha adoptado los criterios que deben dirigir el análisis sobre la existencia de legitimación activa de la parte demandante para incoar el pleito. Se considera que esta parte tiene legitimación activa (1) cuando ha sufrido un daño claro y palpable; (2) ese daño es inmediato, preciso, no abstracto ni hipotético; (3) existe una relación causal razonable entre la acción que se ejecuta y el daño alegado, y (4) la causa de acción surge al amparo de la Constitución o de alguna ley. *Id.* Estos requisitos aplican tanto cuando el demandante es una persona particular como cuando es un grupo u organización. Sobre esta última, el Tribunal Supremo ha expresado que una asociación tiene legitimación para solicitar la intervención judicial para el resarcimiento de los daños sufridos por la agrupación y la vindicación de los derechos de la entidad y de sus miembros. *Col. Ópticos de P.R. v. Vani Visual Center*, 124 D.P.R. 559, 565 (1989), citado en *Muns. Aguada y Aguadilla v. JCA*, 190 D.P.R., en las págs. 132-133.

- B -

La Ley 21 de 20 de mayo de 1987, ya citada, se aprobó para autorizar a la Junta de Planificación de Puerto Rico a conceder permisos o autorizaciones para el control del tráfico de vehículos de motor y el uso público de las calles en urbanizaciones o comunidades residenciales públicas y privadas. La ley dispuso unos requisitos para poder solicitar y obtener el permiso para establecer el sistema para ese control de acceso. Así, se requería que las urbanizaciones, calles o comunidades tuviesen un Consejo, Junta o Asociación de Residentes debidamente organizada y en funciones; no debía existir en la urbanización, calle o comunidad

edificio o facilidad del gobierno o de los municipios para uso y disfrute del público en general, con excepción de aquellos dedicados a escuelas, parques recreativos o centros comunales; la solicitud de autorización para controlar el acceso tenía que ser adoptada por tres cuartas partes de los residentes de las viviendas allí establecidas; y la comunidad debía comprometerse y presentar garantías de que asumiría los gastos de instalación, operación y mantenimiento de las facilidades necesarias para el control del acceso a la urbanización o comunidad. Leyes de Puerto Rico de 1987, en las págs. 67-68.

La petición del permiso o autorización de control de acceso debía notificarse al municipio y ser sometida a vistas públicas, luego de dar aviso al público de la fecha, sitio y naturaleza de la vista mediante una notificación escrita a los residentes de las urbanizaciones, calles y comunidades residenciales, públicas o privadas y la publicación de un aviso en uno de los periódicos de circulación general en Puerto Rico, con no menos de cinco días de anticipación a la fecha de la vista. Leyes de Puerto Rico de 1987, en la pág. 68.

La Ley 21 también disponía que cualquier violación o incumplimiento de los requisitos establecidos en la ley acarrearía la revocación automática de la autorización y los gastos de dismantelar o remover las facilidades de control de acceso serían responsabilidad y serían por cuenta de los propietarios de la urbanización o comunidad. Leyes de Puerto Rico de 1987, en la pág. 69.

Posteriormente, la Ley Núm. 156 de 10 de agosto de 1988 enmendó la Ley 21 para trasladar de la Junta de Planificación a los municipios el procedimiento de conceder las autorizaciones para el control del tráfico de vehículos de motor y el uso público de las calles en urbanizaciones y comunidades residenciales. Ello se hizo con el propósito de permitir más flexibilidad y de hacer más expedito el trámite para el beneficio de los residentes que desearan establecer el sistema de control de acceso. Esta enmienda a la ley también estableció un sistema de

cuotas mediante el cual los residentes financiarían el sistema de control de acceso. La Ley 156 dispuso que el sistema se establecería inicialmente sobre bases voluntarias, pero para que fuese eficaz y para que pudiese garantizarse la continuidad del sistema una vez establecido, se autorizó a que pudiese constituirse como un gravamen real sobre el inmueble en el que se inscribirá el gravamen como carga en el Registro de la Propiedad. Leyes de Puerto Rico de 1988, en la pág. 724.

Bajo esta enmienda, el municipio sería el que celebraría las vistas públicas previa notificación al público con quince días de antelación a la fecha de la vista. En caso de ser favorable la decisión para los controles propuestos, el municipio emitiría un dictamen preliminar que contendría las condiciones, cambios o modificaciones bajo los cuales debía desarrollarse el proyecto y obtenerse la autorización de los residentes, de por lo menos tres cuartas partes de las viviendas del sector afectado, para su adopción final e implantación. La participación estaría limitada a un representante por vivienda. Leyes de Puerto Rico de 1988, en las págs. 725-726.

En cuanto al sistema de cuotas, la Sección 10 de la Ley 156 establecía que los propietarios de las fincas en las que se hubiese inscrito la autorización o permiso bajo el procedimiento establecido en esa ley, estarían obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la instalación, reparación y mantenimiento de los dispositivos, equipos y estructuras instaladas o construidas con el fin de establecer el control de acceso, según lo hubiese acordado el Consejo, Junta o Asociación de Residentes. Asimismo, los propietarios estaban obligados a contribuir al pago del salario o jornal de las personas contratadas para controlar el acceso y prestar vigilancia en el área de la urbanización, calle o comunidad. Ese Consejo, Junta o Asociación estaría facultado para imponer y cobrar esa cuota y recurrir por la vía judicial para requerir el pago de las cantidades adeudadas. Leyes de Puerto Rico de 1988, en las págs. 729-730.

La Sección 10 de la Ley 156 también establecía que ningún propietario cuya finca tuviese inscrito el gravamen real sobre la finca, podía librarse de contribuir a los gastos indicados por considerar que no recibía beneficio, ni por abandono del inmueble gravado. La cantidad proporcional con que debía contribuir cada uno de los propietarios a los gastos señalados se determinaría, fijaría e impondría al principio de cada año calendario o fiscal y vencería y sería pagadera en plazos mensuales. Las cuotas por gastos que los propietarios sujetos al gravamen no cubrieran dentro del plazo fijado para su pago, devengarían intereses al tipo máximo legal. La falta de pago de tres o más plazos consecutivos acarrearía una penalidad adicional equivalente al uno por ciento mensual del total adeudado. Al propietario moroso se le exigiría el pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no realizar el pago en el plazo de quince días, se le podía exigir por la vía judicial. Leyes de Puerto Rico de 1988, en la pág. 730.

Por su parte, la Sección 15 de la Ley 156 establece que los residentes que no favorezcan el establecimiento del sistema de control de acceso no están obligados al pago de cuotas para el establecimiento, operación, mantenimiento o remoción de ese sistema, excepto en aquellos casos en que se comprometan a esos pagos mediante contrato escrito. Leyes de Puerto Rico de 1988, en la pág.732.<sup>7</sup>

El Municipio de San Juan emitió el 8 de septiembre de 1990 la Ordenanza Núm. 13, Serie 1990-1991 “Para autorizar al Alcalde del Municipio de San Juan a que permita a los residentes de la urbanización La Campiña, Río Piedras, Puerto Rico, el cierre y control de acceso vehicular y peatonal mediante la instalación de [un] portón electrónic[o] y manualmente controlado y [la] construcción de [una] caseta con vigilante en la Calle Número 1 en intersección con la Carretera Número 842 de la urbanización antes señalada; y para otros fines”.

---

<sup>7</sup> La Ley 21 también fue enmendada posteriormente por la Ley 22 – 1992, 23 L.P.R.A. sec. 64 *et seq.*

Mediante la referida Ordenanza, la Asamblea Municipal de San Juan ordenó lo siguiente:

Sección 1ra.: Autorizar, como por la presente se autoriza, al Alcalde del Municipio de San Juan a permitir **a los residentes** de la urbanización La Campiña, Río Piedras, Puerto Rico, controlar el acceso vehicular y peatonal mediante la instalación de [un] portón electrónic[o] y manualmente controlado y [la] construcción de caseta con vigilante en la calle Número 1 en intersección con la Carretera Número 842 en la urbanización antes mencionada.

Sección 2da.: El cierre de la mencionada calle limitando el acceso vehicular y peatonal queda sujeto a las condiciones inherentes y servidumbres de paso que las diferentes agencias afectadas han impuesto como medidas de seguridad y en protección de sus intereses y entendiéndose que los costos y gastos en que se incurran en dicho cierre serán por cuenta de los vecinos y residentes de la urbanización.

Sección 3ra.: Es condición "sine qua non" que aún aquellos residentes que no estén de acuerdo con los mencionados cierres de calles y que no participen con la aportación de cuotas, se les reconocerá el derecho a la participación de todos los beneficios.

Apéndice de la apelante, en la pág. 66. (Subrayado y énfasis nuestro.)

- C -

Se plantea en este caso la sucesión de entidades corporativas a cargo de administrar el sistema de control de acceso de una urbanización, al amparo de la Ley 21, ya citada. El Tribunal de Primera Instancia fundamentó su decisión esencialmente en la ausencia de prueba en el expediente de que efectivamente la corporación demandante adquirió o no los activos de la otra, como requisito *sine qua non* para sustituirla como demandante con legitimación para reclamar al alegado propietario deudor el pago de las cuotas que mantienen operando ese sistema.

La Ley General de Corporaciones de 1995, vigente cuando se creó la Asociación de Residentes, disponía un procedimiento específico para la venta y traspaso de activos y la disolución de una corporación. 14 L.P.R.A. secs. 3001-3015. Toda corporación podía en cualquier reunión de su junta de directores o de su organismo directivo, vender, arrendar o permutar todos o sustancialmente todos sus bienes y activos, si así lo autorizaban mediante una resolución aprobada por sus tenedores o por la mayoría de los miembros con derecho a votar, cuando la corporación no tuviese activos. 14 L.P.R.A. sec. 3001.

Ahora para la disolución de una corporación, con o sin acciones, las secciones 3005 y 3006 de la Ley de General de Corporaciones de 1995 regulaban tales procesos. Como parte de esas exigencias, la Sección 3005 requería que, luego de llevarse a cabo la votación para la disolución de la corporación, debía otorgarse, autenticarse y presentarse un certificado de disolución ante el Departamento de Estado. Una corporación también puede quedar inactiva por otros actos que establece la ley aunque no lleve a cabo propiamente un proceso de disolución según reglamentado. Claro, la venta y traspaso de activos no necesariamente implica la disolución del ente corporativo, como tampoco impide que dos corporaciones tengan objetivos similares o respondan a unos mismos intereses económicos.

Apliquemos estas normas a los asuntos planteados en este caso.

### III

Las Leyes 21 y 156 no impiden que los residentes a los que se les conceda la autorización para controlar el acceso vehicular y peatonal alteren o modifiquen el esquema establecido originalmente para administrar el sistema adoptado y cobrar las cuotas para su mantenimiento. Lo que esas leyes requieren es que haya una entidad organizada por los residentes, con capacidad para reclamar el cumplimiento de las obligaciones que genera el sistema establecido y procurar su mantenimiento y administración. No hay una especial regulación de esas entidades, por lo que, siempre que estén debidamente organizadas y registradas en el Departamento de Estado, son los residentes los que deciden quién y cómo los representa en esa administración y gestiones de cobro.

Dicho lo anterior, ¿podía el Tribunal de Primera Instancia disponer de la controversia de hecho medular en este caso, —qué entidad administra actualmente el sistema de control de acceso de la urbanización La Campiña—, de manera sumaria? ¿Podía disponer de la

cuestión jurídica relativa a la legitimación activa de la demandante sin antes resolver esa importante controversia de hecho?

- A -

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 L.P.R.A., Ap. V, R. 36. El propósito principal de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. 820, 847 (2010); *Vera Morales v. Bravo Colón*, 161 D.P.R. 308, 331-332 (2004); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. 881, 911 (1994); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R. 200, 213-214 (2010).

El promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.1. “Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. **José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo III, 1041 (Pubs. J.T.S. 2011)**. La controversia sobre los hechos esenciales que genera el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., en la pág. 213.

Procede entonces que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración. Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos

relevantes y pertinentes. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. a la pág. 848; *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., en la pág. 213-214; *E.L.A. v. Cole*, 164 D.P.R. 608, 625 (2005).

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar 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. *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 D.P.R. 716, 727 (1994); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. a las págs. 913-914. Es por ello, que la doctrina establece que el promovente tiene que establecer su derecho con claridad. De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, estas deben resolverse en contra del promovente ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599, 610 (2000); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 D.P.R. 272, 279-280 (1990); *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R. 714, 720 (1986).

La parte promovida por una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar meramente en las afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. Por el contrario, está obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo hizo la parte promovente. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(c); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. 820, 848 (2010). Además, la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Esto es, no debe cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R., a la pág. 721; *Luán Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 D.P.R. 652, 665 (2000); *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 D.P.R. 563, 576 (1997); *Ramos Pérez v. Univisión de*

*P.R.*, 178 D.P.R., a la pág. 215. Además, debe tenerse presente que las declaraciones juradas que no contengan hechos específicos que las apoyen, no tienen valor probatorio para demostrar lo que en ellas se concluye. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R. a la pág. 216.

En todo caso, la doctrina establece que los documentos que acompañan la moción de sentencia sumaria deben verse en la forma más favorable a la parte que se opone a la moción, concediéndole el beneficio de toda inferencia que razonablemente pueda derivarse de ellos. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R., en la pág. 720. Incluso, el Tribunal Supremo ha establecido que el mero hecho de que la parte promovida no presente evidencia que contradiga la presentada por la parte promovente, no implica necesariamente que proceda la sentencia sumaria. *Vera Morales v. Bravo Colón*, 161 D.P.R., en las págs. 331-332; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. a las págs. 912-913.

En resumen, un tribunal no debe dictar sentencia sumaria cuando (1) existen hechos esenciales controvertidos, (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas, (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material, o (4) como cuestión de derecho no procede. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R. a las págs. 722-723. Los foros de primera instancia deben actuar con prudencia y mesura en el uso de la sentencia sumaria y en tales casos deben ejercer su discreción de manera responsable e informada. El tribunal dictará sentencia inmediatamente si de los documentos presentados se demuestra que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho procede la petición del promovente. Del mismo modo, el tribunal puede dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia que existe entre las partes y que sea separable de las controversias restantes. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(e).

Como foro apelativo, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 D.P.R., pág. 334.

- B -

La decisión y la existencia misma de la entidad que administra el sistema de control de acceso de la urbanización La Campiña debe probarse con preponderancia de prueba, sobre todo cuando surge de la prueba documental que obra en el expediente que la corporación que originalmente gestionó y administró el sistema de control de acceso de la urbanización La Campiña está inactiva en el Departamento de Estado hace algún tiempo. Véase Apéndice, pág. 237A.

¿Provocó esa inactividad la suspensión del sistema de control de acceso establecido en la urbanización La Campiña o es apropiado reconocer que los residentes pudieron sustituir la entidad que administraba ese sistema por la Asociación demandante, la que aparentemente fue debidamente organizada y registrada con ese único fin?

De la prueba sometida con las mociones de sentencia sumaria de la partes expediente de autos surge que el 24 de agosto de 1971 se incorporó la Corporación Residentes de la Campiña, Inc. y el 19 de octubre de 1989 esa corporación emitió una resolución corporativa para conceder autoridad al presidente de esa corporación para otorgar una certificación jurada con el propósito de notificar al Municipio de San Juan, los resultados de la encuesta llevada a cabo y concluida entre los propietarios residentes y demás vecinos de la urbanización La Campiña,

con el propósito de llenar la solicitud de permiso hecha a ese municipio para controlar el único acceso vehicular de la urbanización. Mediante esa resolución también se impartió aprobación a la “Narrativa de Concepto, Procedimientos y Administración del Control de Acceso Vehicular y Peatonal Corporación Residentes de la Campiña, Inc.”, preparada por miembros de la Junta de Directores de la corporación en esa misma fecha, donde se describe el concepto del control de acceso, los procedimientos y la administración del sistema, así como también la forma en que la corporación supervisará y garantizará el mejor funcionamiento del sistema de control de acceso. Apéndice de la apelante, en la pág. 70.

En cuanto a la Administración, esa Narrativa establecía que la Directiva de la Corporación de Residentes de La Campiña asumiría la administración total del control de acceso, y se comprometía al mantenimiento de las facilidades y al pago por el servicio de guardia y de las utilidades de agua, luz y teléfono. Los vecinos que acordaron participar en el programa estuvieron de acuerdo en que la cuota mensual para pagar los gastos sería de aproximadamente \$60 mensuales, cantidad de la que quedaría un pequeño remanente a manera de una cuenta “escrow” para cualquier tipo de eventualidad inesperada. Según lo dispuesto en la Narrativa, la Directiva diseñó un plan para cobrar la cuota a los distintos residentes, y llevaría un control que le permitiera de tiempo en tiempo publicar una lista de los vecinos que estuviesen al día en su pagos y se omitiría a los morosos, en la expectativa de que la fiscalización entre los mismos vecinos en contra de los morosos ayudara a mantener la morosidad al nivel más bajo posible. Apéndice de la apelante, en las págs. 70-71.

A su vez, los Reglamentos y Estatutos de la Corporación de Residentes La Campiña, Inc. establecen entre sus objetivos y fines de la corporación mantener un sistema de mantenimiento y cobro de cuotas suficiente para cubrir gastos de seguridad y otros gastos razonables de la

corporación. Capítulo II, Artículo 1(4). Apéndice de la apelante, en la pág. 72. Además, el Artículo 1 del Capítulo VII establece que los fondos de la corporación consistirán de las recaudaciones por concepto de las cuotas mensuales, derramas, ventas de beepers, donaciones y aportaciones y aquellos ingresos que provengan de cualquier fuente o actividad no pecuniaria aprobada por la Junta de Directores. Apéndice de la apelante, en la pág. 77. En cuanto al incumplimiento del pago de cuotas, el Artículo 3 del Capítulo X establecía que cuando cualquier miembro de la corporación hubiese incumplido con el pago de la cuota o dejase de pagar sus obligaciones económicas con la corporación, esta le notificaría la deficiencia por escrito. En caso de que el miembro no respondiera favorablemente, la corporación utilizaría los recursos legales pertinentes para lograr el cumplimiento de las obligaciones del miembro. Apéndice de la apelante, en la pág. 82.

Según señalamos anteriormente, la Ley 21, antes citada, estableció unos requisitos para poder solicitar y obtener el permiso para el control de acceso, entre los que estaba el que las urbanizaciones, calles o comunidades tuviesen un Consejo, Junta o Asociación de Residentes debidamente organizada y en funciones. A esos efectos, se creó la Corporación de Residentes, quien solicitó el sistema de control de acceso al Municipio.

En su recurso de apelación, la Asociación de Residentes señala que de la prueba documental presentada por los esposos apelados se desprende que la Corporación de Residentes se constituyó por vecinos y residentes de la urbanización La Campiña, conforme a la Ordenanza Número 13 de 8 de septiembre de 1990, y que la Asociación de Residentes no existía para la fecha en que se solicitó y obtuvo esa Ordenanza, ya que esa corporación se creó en 2006. Apéndice de la apelante en la pág. 64.

La Asociación reitera que mediante una reunión extraordinaria celebrada en 2006, los vecinos y residentes de la urbanización La

Campiña establecieron la Asociación de Residentes y esta adquirió los activos, deudas y obligaciones de la Corporación de Residentes. Así, argumenta que la Asociación de Residentes se convirtió en un ente sucesor en los deberes y obligaciones de la Corporación de Residentes y así lo estableció el Reglamento de la Asociación. Adviértase que junto a su moción de reconsideración, la Asociación de Residentes acompañó una declaración jurada suscrita por el señor Jorge Malavé Díaz, Presidente de la Junta de Residentes en la que afirmó lo alegado por la Asociación de Residentes, que en 2006 la Junta se reunió y decidió crear una corporación y cederle todos los activos, pasivos, cargas y obligaciones de la corporación a otra entidad para que administrara el control de acceso de la urbanización La Campiña y que luego de establecida la Asociación de Residentes, esa corporación tenía las mismas funciones y responsabilidades que la Corporación de Residentes. En la referida declaración jurada, también se señala que a finales de 2007 se realizó una asamblea extraordinaria y los titulares y residentes aprobaron el cambio de nombre corporativo y la cesión realizada.<sup>8</sup> Así, aunque no se sometió en evidencia prueba documental sobre la minuta corporativa de la reunión de la Junta de Directores o la minuta sobre la asamblea extraordinaria de los titulares, lo cierto es que la declaración jurada contenía afirmaciones que sostenían la alegación de la Asociación de Residentes de que efectivamente hubo un cambio en cuanto a la corporación que realizaría la administración sobre el sistema de control de acceso y el cobro de las cuotas de mantenimiento.

A su vez, del expediente también surge que, al oponerse a la solicitud de sentencia sumaria, la apelante presentó evidencia de ciertos pagos realizados por la señora Lorraine R. Lang de Aguiló, hechos a favor de la Asociación de Residentes por concepto de cuotas de mantenimiento correspondientes a los meses de julio a noviembre de 2011. Mediante esa

---

<sup>8</sup> De igual forma, de los esposos apelados haber participado en la asamblea extraordinaria de residentes de la urbanización en la que se aprobó el traspaso de facultades a la Asociación de Residentes, estos ahora no podrían cuestionar que no hubo tal traspaso de funciones a la Asociación. No obstante, ello debe probarse mediante la presentación de evidencia.

evidencia se puede colegir que los esposos apelados reconocían que la Asociación de Residentes era la corporación a cargo del cobro de las cuotas de mantenimiento. Asimismo, el señor Aguiló solicitó mediante carta a la Asociación de Residentes que le enviara el estado de cuenta sobre las cuotas vencidas, lo que podría constituir un reconocimiento de su legitimación para reclamar el cobro.<sup>9</sup> Sin ánimo de prejuzgar esta cuestión, el Tribunal de Primera Instancia debe evaluar si, por sus propios actos, los esposos apelados reconocieron a la Asociación de Residentes como acreedora de las cuotas adeudadas. Nótese que los cheques emitidos por la señora Lang para el pago de cuotas tienen fecha de 2011, fecha posterior a haberse creado la corporación Asociación de Residentes.

En fin, perturba nuestro ánimo judicial que una parte cuestione una acreencia y la capacidad de cobro de quien la reclama, mientras a la misma vez emite pagos para satisfacer esa deuda. Por tal razón, consideramos que el Tribunal de Primera Instancia no podía dictar sentencia sumaria en este caso, debido a que existe controversia real sobre cuál es la corporación que tiene legítimamente la facultad para cobrar las cuotas vencidas de los residentes de la urbanización La Campiña, conflicto que se agrava en este caso por actos de los propios demandados.

En fin, debe dictarse sentencia sumaria únicamente cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver las controversias que tiene ante su consideración. Dicho esto, podemos concluir que la legitimación activa de la corporación litigante para cobrar la deuda en cuestión no necesariamente depende de que hubiera ocurrido la previa disolución de la corporación original. Lo que debió determinar la legitimación activa de

---

<sup>9</sup> Cabe recordar que la prescripción de las acciones se interrumpe, entre otras, por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor, conforme lo establecido en el Artículo 1873 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5303. *Díaz de Diana v. A.J. A. S. Ins. Co.*, 110 D.P.R. 471, 474 (1980).

la Asociación es si está incorporada y si existe una autorización de los residentes de la urbanización La Campiña, reunidos en asamblea, para que ella actuara como nueva administradora del sistema de control de acceso de la urbanización. Y a nuestro entender ese mínimo necesario para actuar como administradora y reclamar la deuda puede probarse preponderantemente en este caso. Si en el transcurso del pleito surge otra imposibilidad para tal actuación, el tribunal tendrá que dirimir esa controversia. Pero la información que obra en autos, unida a otros actos supuestamente realizados por los apelados, nos induce a revocar la sentencia y devolver el caso para la continuación de los procedimientos. Hay controversia genuina sobre ese hecho esencial.

#### IV

Por los fundamentos expresados, resolvemos revocar la sentencia apelada y devolver el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Juez Ortiz Flores concurre con el resultado sin opinión escrita.

DIMARIE ALICEA LOZADA  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones