

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN  
PANEL IV

EL COCAL COUNTRY &  
BEACH CLUB, INC.  
Demandante-Apelado

VS.

ENRIQUE RAMÍREZ  
DELGADO; FULANA DE  
TAL; Y LA SOCIEDAD  
LEGAL DE BIENES  
GANANCIALES  
COMPUESTA POR  
AMBOS

Demandada-Apelante

KLAN201500493

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

Civil. Núm.  
K CM2014-1905  
(901)

Sobre:

COBRO DE DINERO

Panel integrado por su presidenta, la Juez García García, el Juez Hernández Sánchez y la Jueza Soroeta Kodesh.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de mayo de 2015.

El Sr. Enrique Ramírez, Fulana de Tal y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, apelantes) presentaron un recurso de apelación en el que solicitaron la revocación de una *Sentencia* dictada el 6 de marzo de 2015 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI). Por medio de este dictamen, el TPI declaró Con Lugar la moción de sentencia sumaria que presentó El Cocal Country & Beach Club, Inc. (El Cocal).

Por los fundamentos expuestos a continuación, confirmamos el dictamen apelado.

**I.**

Los hechos que anteceden y que motivaron la presentación del recurso, se exponen a continuación.

El 16 de mayo de 2014 El Cocal, proyecto de viviendas de verano, instó una acción de cobro de dinero en contra de los apelantes, quienes son socios del referido complejo.<sup>1</sup> En esencia, reclamó los pagos de las cuotas de mantenimiento vencidas y de las derramas aprobadas por su Junta de Directores, más las cuotas y penalidades que se continúen acumulando trimestralmente hasta el saldo total.

El 19 de junio de 2014 los apelantes solicitaron el traslado del caso.<sup>2</sup> Adujeron que el TPI, Sala de San Juan, carece de competencia para adjudicar la controversia debido a que el inmueble está localizado en el pueblo de Yabucoa. Posteriormente, El Cocal presentó su correspondiente oposición y el 24 de julio de 2014 el TPI notificó una *Orden*, mediante la cual denegó el traslado.<sup>3</sup> Al respecto, el tribunal expresó que “[e]l caso versa sobre una acción personal de cobro, por lo que siendo la parte demandada residente de San Juan es de la competencia de esta Sala”.

Como parte de los acaecimientos procesales, el 22 de octubre de 2014 El Cocal solicitó que se dictara sentencia sumaria a su favor.<sup>4</sup> Arguyó que no existe controversia sustancial de hechos materiales que imposibiliten su pedido. El Cocal acompañó su escrito con una declaración jurada suscrita por el tesorero de la Junta de Directores, quien validó la existencia de la deuda en cuestión. Por su parte, el 6 de noviembre de 2014 los apelantes se opusieron a que se dictara sentencia sumaria.<sup>5</sup> Plantearon que existe una controversia en cuanto a la legalidad del cobro de las cuotas de mantenimientos. Añadieron que conforme al caso

---

<sup>1</sup> Anejo 1 del Recurso, Págs. 1-3

<sup>2</sup> Anejo 3 del Recurso, Págs. 5-10

<sup>3</sup> Anejo 4 del Recurso, Págs. 11-15 y Anejo 5a del Recurso, Pág. 16

<sup>4</sup> Anejo 11 de Recurso, Págs. 57-70

<sup>5</sup> Anejo 12 del Recurso, Págs. 71-82

KLAN201000535, el arreglo corporativo de El Cocal es contrario a la ley, la moral y el orden público.

Así las cosas, el 6 de marzo de 2015 el TPI dictó la *Sentencia* objeto de apelación, la cual se notificó el 10 del mismo mes y año.<sup>6</sup> Mediante esta, declaró Con Lugar la moción de sentencia sumaria. Como parte de su decisión, el TPI manifestó que El Cocal proveyó la documentación necesaria para probar cada una de sus alegaciones y que estableció claramente su derecho a cobrar las cuotas de mantenimiento y derramas adeudadas por los apelantes, las cuales constituyen una deuda vencida y exigible. Asimismo, el TPI razonó que El Cocal demostró que no existen hechos materiales controvertidos que impidan resolver el caso por la vía sumaria. En consecuencia, ordenó a los apelantes a satisfacer las siguientes partidas:

- a. \$14,847.32 en concepto de las cuotas de mantenimiento adeudadas, la penalidad del 2% sobre esta suma y las cuotas que continúen acumulando trimestralmente, hasta el saldo total de la Sentencia.
- b. \$867.00 en concepto de las derramas aprobadas por la Junta de Directores de El Cocal Country & Beach Club, Inc., más la penalidad del 2% sobre esta suma.

Inconformes, el 9 de abril de 2015 los apelantes comparecieron ante este tribunal por medio del recurso de epígrafe y plantearon los siguientes señalamientos de errores:

- (1) Erró el TPI al declarar con lugar la sentencia sumaria.
- (2) Erró el TPI al denegar la solicitud de traslado del caso al Tribunal de Humacao.

A raíz de esto, el 7 de mayo de 2015 El Cocal presentó su alegato ante nuestra consideración. Así pues, examinados los escritos a la luz del derecho vigente, procedemos a exponer el derecho aplicable a los hechos de este caso.

---

<sup>6</sup> Anejo 14 del Recurso, Págs. 85-93

**II.****-A-**

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario disponible para resolver las controversias en donde no se requiere la celebración de un juicio en sus méritos. La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A., Ap. V R. 36, permite dictar sentencia sumaria sobre la totalidad o sobre parte de una reclamación. El propósito de esta regla es aligerar la tramitación de un caso porque sólo resta aplicar el derecho, debido a que no es necesaria una vista porque los documentos no controvertidos que acompañan la moción de sentencia sumaria demuestran que no hay una controversia de hechos real y sustancial. Para prevalecer por la vía sumaria la parte promovente debe establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material, mediante prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 D.P.R. 200, 212, 213 (2010).

Un hecho esencial, material y pertinente es el que puede afectar el resultado de la reclamación. La controversia sobre el hecho material tiene que ser real, sustancial y genuina. Una controversia es real cuando la prueba es de tal naturaleza que un juzgador racional de los hechos, podría resolver a favor de la parte promovida. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, 213-214.

Según se desprende claramente de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, la parte promovida o quien se oponga a una moción de sentencia sumaria está obligada a contestar la misma de forma detallada y específica con una relación de hechos pertinentes para demostrar que existe una controversia real y sustancial que debe dilucidarse en un juicio. La promovida puede derrotar la moción de sentencia sumaria de tres maneras: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los

elementos de la causa de acción de la parte demandante, (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa, (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la demandante. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, 217. Es importante destacar que, de no ser debidamente controvertidos por la parte opositora, los hechos debidamente enumerados e identificados se darán por admitidos.

Al determinar si existe controversia de hechos que impidan dictar sentencia sumaria, los tribunales deben analizar los documentos que acompañan la solicitud, los incluidos en la oposición y los que obran en el expediente. Este análisis persigue evitar la privación del derecho de todo litigante a su día en corte, en aquellos casos en que existen controversias de hechos legítimos y sustanciales que deben ser resueltas en un juicio plenario. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, 216-217.

Procede que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando surge de manera clara que el promovido no puede prevalecer bajo ninguna circunstancia y que el tribunal tiene a su disposición todos los hechos necesarios para resolver la controversia que tiene ante su consideración. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. 820 (2010); *E.L.A. v. Cole*, 164 D.P.R. 608, 625 (2005). La sentencia sumaria vela adecuadamente por el balance entre el derecho de todo litigante a tener su día en corte y la disposición justa rápida y económica de los litigios civiles. La misma no está desfavorecida pero de aplicarse debe proceder según lo dispuesto en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y en atención a los hechos particulares de cada caso. Si se utiliza de la manera correcta constituye una herramienta importante que permite a los jueces limpiar la casa de frivolidades y descongestionar los calendarios judiciales. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 219, 220.

En síntesis no procede dictarse sentencia sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales en controversia; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción de sentencia sumaria una controversia real sobre algún hecho material y esencial; (4) como cuestión de derecho no procede. *Pepsi-Cola v. Municipio Autónomo de Cidra*, 186 D.P.R. 713 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, 200, 212, 213.

Es pertinente mencionar que en *Vera v. Dr. Bravo*, 161 D.P.R. 308, 334-335 (2004), el Tribunal Supremo se expresó en cuanto a una revisión apelativa de una determinación del TPI sobre la solicitud de una sentencia sumaria. Al respecto, sostuvo lo siguiente:

El tribunal apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. Sin embargo, al revisar la determinación de primera instancia, **el tribunal de apelación está limitado de dos maneras: primero, sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia. Las partes no pueden añadir en apelación exhibits, deposiciones o affidávits que no fueron presentados oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo.** Segundo, 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. No puede adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa. Esa tarea le corresponde al foro de primera instancia. (Énfasis suplido.)

**-B-**

En Puerto Rico rige el principio de la libertad de contratación. Por lo tanto, las partes contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 L.P.R.A.

sec. 3372; *Luan Investment Corp. v. Rexach Construction Co.*, 152 D.P.R. 652 (2000). Ante un contrato válido, las obligaciones contraídas tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse según lo pactado. 31 L.P.R.A. sec. 2994, 3375, 3451; *Álvarez v. Rivera*, 165 D.P.R. 1 (2005); *Bauzá v. García López*, 129 D.P.R. 579, 593 (1991).

El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto a otra u otras, a dar alguna cosa, o a prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3371. Por lo tanto, el mero consentimiento perfecciona el contrato. Desde entonces obliga, no sólo a lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3375.

La existencia de un contrato requiere tres elementos esenciales: (1) el consentimiento de los contratantes, (2) el objeto cierto que sea materia del contrato, y (3) la causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3391; *Quiñones López v. Manzano Pozas*, 141 D.P.R. 139, 154 (1996). Al coincidir estos tres elementos, los contratos se tornan obligatorios. Así pues, sabemos que de los contratos nacen obligaciones que tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y que deben cumplirse de acuerdo a sus pactos, cláusulas y condiciones. Art. 1044 y 1207 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 2994 y 3372. La validez y cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. Art. 1208 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3373.

**-C-**

El Art. X del Reglamento de El Cocal dispone las obligaciones que tienen los socios de dicho proyecto de viviendas. Entre las

obligaciones pertinentes al caso ante nuestra consideración, el referido artículo incluye las siguientes:

- a. Pagar cuotas que de tiempo en tiempo determine la Junta de Directores-Oficiales, para cubrir los costos de operaciones de El Cocal los cuales incluyen, pero sin entender que esto sea una limitación, gastos de mantenimiento de calles y equipos, compras de equipo nuevo, jornales y salarios de empleados, iluminación, fuerza eléctrica, servicio de agua y contribuciones;
- b. No podrá negarse a contribuir a tales gastos, por renuncia al uso de las áreas recreativas o por abandono de la propiedad;
- c. (...)

Por su parte, el Art. XI del Reglamento de El Cocal contiene las disposiciones relacionadas con los pagos de las cuotas de mantenimiento. Por su pertinencia al caso de autos, reproducimos los siguientes incisos:

- a. Las cuotas serán pagadas por adelantado en plazos trimestrales dentro de los primeros quince (15) días de cada trimestre.
- b. La falta de pago de cualquier trimestre, según se indica en el párrafo (a) anterior, conllevará una penalidad equivalente al 2% mensual del total adeudado;
- c. (...)

**-D-**

Conforme la Regla 52.2(b) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A., Ap. V R. 52.2(b), y a la Regla 32(D) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 32, los recursos de certiorari al Tribunal de Apelaciones para revisar resoluciones u órdenes del Tribunal de Primera Instancia deberán ser presentados dentro del término de **treinta (30) días contados desde la fecha de notificación** de la resolución u orden recurrida. Del mismo modo, está estatuido que dicho término es de cumplimiento estricto, el cual es sólo prorrogable cuando medien circunstancias especiales debidamente sustentadas en la solicitud de *certiorari*.



En nuestra jurisdicción los tribunales no tienen la discreción para prorrogar un término de estricto cumplimiento de manera automática. *Soto v. Uno Radio Group*, 2013 TSPR 78, 188 D.P.R. \_\_\_\_ (2013). Sin embargo, pueden eximir a una parte del requisito de observar fielmente un término de cumplimiento estricto si se cumplen las siguientes condiciones: (1) que en efecto existe una justa causa para la presentación tardía del recurso y (2) que la parte demuestre al tribunal las bases razonables que tiene para la dilación; es decir, que la parte interesada acredite de manera adecuada y detallada la justa causa aludida. *Arriaga Rivera v. Fondo del Seguro del Estado*, 145 D.P.R. 122, 132 (1998).

Ahora bien, la acreditación de la justa causa le impone una carga considerable a los abogados y/o a las partes que tengan la obligación de demostrarla, ya que no basta con vaguedades, excusas o planteamientos estereotipados. El requisito de acreditar la justa causa para la presentación tardía del recurso se cumple con explicaciones concretas y particulares, que estén debidamente evidenciadas, y las cuales le permitan al tribunal concluir que la tardanza ocurrió razonablemente como consecuencia de circunstancias especiales. *Id.* Si la parte que actuó tardíamente no cumple con este requisito, los tribunales carecen de discreción para prorrogar dicho término y, por ende, de acoger el recurso ante su consideración. *Rojas v. Axtmayer Ent., Inc.* 150 D.P.R. 560, 564 (2000).

### III.

En el primer señalamiento de error los apelantes alegaron que el TPI erró al dictar sentencia sumaria a favor de El Cocal.

Considerando que procede dictar sentencia sumaria cuando no existe controversia real y sustancial sobre los hechos, vale destacar que El Cocal demostró que tiene el derecho a cobrar las cuotas de mantenimiento y derramas adeudadas por los apelantes.

Específicamente, El Cocal acompañó su moción de sentencia sumaria con una declaración jurada suscrita por el tesorero de la Junta de Directores, quien certificó que los records corporativos reflejan la existencia de la deuda en cuestión.

A pesar de sus oportunas comparecencias, los apelantes no presentaron, de forma detallada y específica, una relación de hechos pertinentes que demostrara que existe una controversia real y sustancial que debe dilucidarse en un juicio. En fin, no derrotaron la moción de sentencia sumaria que exitosamente propuso El Cocal.

Luego de un minucioso examen del expediente apelativo, concluimos que no existe controversia sobre el hecho esencial de que los apelantes son socios del proyecto de vivienda y tienen la obligación de hacer los pagos de las cuotas de mantenimiento y de las derramas aprobadas por la Junta de Directores, según reclamados por El Cocal. Por lo tanto, resolvemos que el TPI actuó correctamente al dictar sentencia sumaria a favor de El Cocal y al ordenar el pago correspondiente.

En cuanto al segundo señalamiento de error, los apelantes arguyeron que el TPI incidió al denegar la solicitud de traslado del caso al TPI, Sala de Humacao.

Recordemos que conforme a la Regla 52.2(b) de Procedimiento Civil, *supra*, y a la Regla 32(D) de nuestro reglamento, *supra*, el recurso de *certiorari* para revisar una orden del TPI se formalizará mediante la presentación de una solicitud dentro de los **treinta (30) días** siguientes a la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la orden recurrida y que este término es de cumplimiento estricto.

Del expediente ante nuestra consideración surge que la *Orden* que denegó el traslado del caso se notificó el **24 de julio de 2014**. Por lo tanto, el término de cumplimiento estricto para que

los apelantes presentaran un recurso de *certiorari* al respecto venció el **25 de agosto de 2014**. No obstante, los apelantes plantearon la comisión de este error el **9 de abril de 2015**, mediante el recurso de epígrafe. Es decir, pretendieron formalizar el planteamiento alrededor de ocho (8) meses después de vencer el término establecido para ello.

Según discutimos, los tribunales no tenemos la discreción para prorrogar un término de estricto cumplimiento de manera automática. *Soto v. Uno Radio Group*, supra. Sin embargo, podemos eximir a una parte de cumplir con el requisito de observar un término de estricto cumplimiento si: (1) existe una justa causa para la presentación tardía del recurso y (2) si la parte acredita de manera adecuada y detallada las bases razonables para la demora. *Arriaga Rivera v. Fondo del Seguro del Estado*, supra. No podemos olvidar que este requisito se satisface con explicaciones concretas y particulares, que estén debidamente evidenciadas, y las cuales le permitan al tribunal concluir que la tardanza ocurrió razonablemente como consecuencia de circunstancias especiales. *Id.* Si la parte que actuó tardíamente no cumple con este requisito, los tribunales carecen de discreción para prorrogar dicho término y, por ende, de acoger el recurso ante su consideración. *Rojas v. Axtmayer Ent., Inc.*, supra.

En el caso de autos, los apelantes no proveyeron una explicación adecuada que justificara la presentación tardía de su solicitud; no cumplieron con el requisito de justa causa. Concluimos que por medio de este recurso los apelantes pretenden que revisemos una *Orden* sobre la cual ya no tenemos jurisdicción. Debido a que los tribunales debemos ser fieles guardianes de nuestra jurisdicción, no podemos atender el planteamiento contenido en el segundo señalamiento de error.

**IV.**

Por los fundamentos expresados, se confirma la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones