

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VI

ASOCIACIÓN DE
RESIDENTES ALTURAS DE
FLAMBOYÁN OESTE, INC.

Apelada

v.

NORMA RODRÍGUEZ
CARRIÓN

Apelante

KLAN201501359

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia,
Sala de Bayamón

Civil Núm.:
D CM2013-0891

Sobre:
Cobro de dinero
(Regla 60)

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de enero de 2016.

El 31 de agosto de 2015, la señora Norma Rodríguez Carrión presentó este recurso de apelación para impugnar la *Sentencia* dictada el 29 de abril de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, que la condenó al pago de \$3,564.51, por concepto de cuotas de mantenimiento acumuladas, a favor de la Asociación de Residentes de Alturas de Flamboyán Oeste, Inc.

Tras examinar la aludida *Sentencia*, todos los documentos que conforman el apéndice al alegato de la apelante, así como el alegato en oposición de la Asociación de Residentes de Alturas de Flamboyán Oeste, Inc., se confirma la misma.

Veamos el tracto procesal del caso ante el foro apelado con el propósito de entender el contexto en que se planteó el litigio en cobro de dinero al amparo de la Regla 60 de las de Procedimiento Civil. 32 LPRA Ap. V, R. 60.

I

El 12 de junio de 2013, la Asociación de Residentes de Alturas de Flamboyán Oeste Inc. (Asociación de Residentes),

presentó demanda en cobro de dinero por la Regla 60, *supra*, contra la señora Norma Rodríguez Carrión (Rodríguez), ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, en reclamo del pago de \$6,675.92, por concepto de cuotas de mantenimiento, derramas, o gastos extraordinarios operacionales relacionados al sistema de control de acceso, o seguridad, o mantenimiento de las áreas vecinales de la urbanización. Conforme la demanda, la deuda a cobrar establecida hasta el 28 de mayo de 2013, podría incluir recargos, intereses o penalidades calculadas, en virtud de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, mejor conocida como la *Ley de Control de Acceso a Urbanizaciones y Comunidades (Ley de Control de Acceso)*, 23 LPRC sec. 64 *et seq.* Asimismo, la deuda reclamada continuaría en aumento a razón de \$25 mensuales, cantidad que constituye la cuota de mantenimiento establecida por la Asociación de Residentes.

En la demanda, la Asociación de Residentes, además, reclamó el pago de \$100 en concepto de costas y gastos, \$2,002.78, en honorarios de abogado, según establece la sección 10(b) de la *Ley de Control de Acceso*, *supra*, y una suma adicional de \$450 para los gastos de embargo, de ser necesario solicitar la ejecución de la sentencia, que recayera en su día.

La Secretaría del tribunal expidió la correspondiente Notificación-Citación para una audiencia el 28 de agosto de 2013, conforme el trámite sumario. La misma fue cursada a Norma Rodríguez Carrión, Urb. Alturas de Flamboyán, B-16, Calle 6, Bayamón, PR 00959-8142. A la misma, la señora Rodríguez compareció personalmente y asistida por su abogada. Esta informó su dirección residencial: Urbanización Alturas de Flamboyán, Calle 6 B-16, Bayamón PR 00956. La demandada planteó que la Asociación de Residentes no había realizado gestiones de cobro previo a la presentación de la demanda, por lo que no se había

cumplido con el requerimiento de pago. Por ende, que la deuda no era líquida ni exigible. Entonces, el tribunal ordenó que la parte demandante remitiera a la demandada todos los documentos que se acompañaban a la demanda. Los documentos se referían a una carta de cobro, fechada el 13 de marzo de 2013, de Preferred Home Services, Inc. (Preferred), entidad a cargo del cobro de las cuotas de mantenimiento de la Asociación de Residentes; y una declaración jurada del señor Javier F. Quiñones Pérez, Director Ejecutivo de Preferred. También, los endosos al sistema de control de acceso de la urbanización de los dueños anteriores de la propiedad en cuestión.¹

El tribunal instruyó a la parte demandada que tenía diez (10) días para informar su postura, ya fuera solicitar la desestimación o contestar la demanda. El caso no se pautó en calendario, es decir, continuó el trámite ordinario.

La señora Rodríguez presentó, de inicio, una solicitud de desestimación, sin someterse a la jurisdicción del tribunal, en la cual planteó que no hubo requerimiento de pago por cuanto nunca recibió carta de cobro; que al momento de recibir la Notificación-Citación no se le entregó ningún documento anejado a la demanda de cobro²; y que la misiva de cobro que recibiera por instrucciones judiciales, con posterioridad a la presentación de la demanda, no estaba firmada. En cuanto a los abogados de Preferred en gestiones de cobro, aseveró que no eran los abogados de la Asociación de Residentes, por tanto, argumentó que ello y las anteriores deficiencias eran contrarias a la ley y a la reglamentación sobre *Ley de Agencias de Cobros*, 10 LPRA sec. 981p(13) y a la propia *Ley de Control de Acceso*, supra. En síntesis,

¹ Véase, Apéndice al Alegato de la Apelante, pág. 105.

² Esta notificación inadecuada, se intima como un error subsanable, que fue rectificado durante la audiencia del 28 de agosto de 2013.

invocó que el tribunal carecía de jurisdicción sobre su persona, y que procedía la desestimación, con perjuicio, de la demanda.

La Asociación de Residentes se opuso de manera oportuna, el 6 de noviembre de 2013. Adujo que la demandada había admitido que se le había cursado la carta de cobro del 13 de marzo de 2013, por correo certificado, a su dirección residencial, pero que esta no la había recogido en el correo, ya que aparecía como *unclaimed*. Por lo tanto, sostuvo que realizó el requerimiento de pago previo a la presentación de la demanda, y que la desestimación era injustificada.

El tribunal emitió *Resolución* el 25 de marzo de 2014, mediante la cual resolvió que la señora Rodríguez se había sometido voluntariamente a la jurisdicción del tribunal durante la vista del 28 de agosto de 2013, en la cual estuvo acompañada de su abogada. Además, dictaminó que la Asociación de Residentes había acreditado el cumplimiento relacionado al requerimiento previo de pago, en virtud de la *Ley de Agencias de Cobros*, supra, y a la *Ley de Control de Acceso*, supra. Por lo tanto, declaró *No Ha Lugar* a la solicitud de desestimación, ordenó a la demandada a contestar la demanda, estableció un término de sesenta (60) días para culminar el descubrimiento de prueba y pautó el juicio en su fondo para el 30 de junio de 2014.

La señora Rodríguez solicitó reconsideración, por lo que el tribunal emitió *Resolución enmendada*, el 30 de abril de 2014, a los únicos efectos de sustituir la palabra “Asociación” por “parte demandada” en una nota al calce. El dictamen quedó inalterado. El mismo fue notificado en volante OAT-082 el 8 de mayo de 2014.

Así las cosas, la señora Rodríguez presentó su contestación a la demanda bajo juramento, el 23 de mayo de 2014. Esta aceptó que tenía una propiedad en la Urb. Alturas de Flamboyán, Calle 6 B-16 en Bayamón, pero negó las restantes dos alegaciones

respecto al concepto del cobro, al monto de la deuda y a que se hubiera negado a pagarla, luego de haber sido requerida por la Asociación de Residentes. Entre sus defensas afirmativas, la demandante planteó la “falta de capacidad” de la Asociación de Residentes conforme los criterios de la *Ley de Agencias de Cobros*, supra, y del Reglamento Núm. 6451, de la *Ley de Control de Acceso*, supra, y de la Regla 60, supra. La señora Rodríguez formuló como defensas afirmativas, entre otras, la falta de jurisdicción sobre la persona y sobre la materia, y fraude postal.

Tras otros trámites que no habremos de reseñar, el juicio quedó pautado para el 3 de noviembre de 2014. Dicha audiencia fue transferida para el 3 de diciembre, ante la incomparecencia de la señora Rodríguez por motivos de salud. En dicha ocasión, el abogado de la parte demandante aclaró que en el litigio la parte demandante era la propia Asociación de Residentes, y no Preferred, entidad que había fungido como gestor autorizado de esta para el cobro de la deuda por concepto de las cuotas de mantenimiento.

La demandada presentó, el 26 de noviembre de 2014, una segunda solicitud de desestimación basada, en esta ocasión, en que al momento de adquirir la propiedad no existía prueba o documento algún que acreditara el sistema control de acceso de la urbanización. En lo particular, esta adujo que la escritura de compraventa otorgada el 28 de octubre de 1999, no advierte sobre el control de acceso en la urbanización ni sobre la obligación de pagar cuotas de mantenimiento. Además, que la Ordenanza Municipal Núm. 59, emitida el 10 de marzo de 1997 por el Municipio de Bayamón, denominada *Ordenanza de la Asamblea Municipal de Bayamón, Puerto Rico, para autorizar la Instalación y Operación de un Sistema de Control de Acceso Vehicular en la Urbanización Alturas de Flamboyán Oeste*, era ilegal por carecer de la autorización necesaria de la Junta de Planificación de Puerto

Rico y del endoso de las agencias concernidas, en virtud de la *Ley de Control de Acceso*, supra. Por último, que el sistema de control de acceso no constaba inscrito en el Registro de la Propiedad, y que la señora Rodríguez no lo había autorizado.

La Asociación de Residentes se opuso el 3 de diciembre de 2014, y planteó, entre otros asuntos, que la anterior propietaria del inmueble había firmado el Endoso al Control de Acceso y que la Ordenanza Núm. 59 de 1997 del Municipio de Bayamón había sido publicada mediante edictos en un periódico de circulación general para el 19 de junio de 1997.³ Es decir, todo ello con anterioridad a la fecha del 28 de agosto de 1999, en que la señora Rodríguez había adquirido la propiedad, por lo que estaba obligada al pago de las cuotas de mantenimiento. Asimismo, hubo réplica de la demandada.

El tribunal dictó *Resolución* el 3 de febrero de 2015, mediante la cual resolvió que *Ley de Control de Acceso*, supra, aprobada en el año 1987,⁴ autorizó a la Junta de Planificación a conceder permisos para el control del tráfico de vehículos de motor y el uso público de las calles en urbanizaciones y residenciales, públicas y privadas, con un solo o varios controles de acceso. En su origen, la Ley no disponía sobre los derechos y las obligaciones de aquellos residentes que no favorecían el sistema de control de acceso.

El tribunal elaboró que la facultad para expedir los permisos fue delegada en el año 1988, por legislación⁵, a los municipios y estableció un procedimiento específico para ello. En dicha ocasión, la legislación original fue enmendada sustancialmente. Entonces, la ley dispuso que el residente que no favoreciera el control de acceso no era responsable del pago de las cuotas de

³ Véase, Apéndice al Alegato de la Apelante, pág. 104.

⁴ Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987.

⁵ Ley Núm. 156 de 10 de agosto de 1988.

mantenimiento, salvo que así consintiera mediante contrato al efecto. 23 LPRA sec. 64g. Además, apuntó que el sistema de control de acceso de la urbanización no estaba inscrito en el Registro de la Propiedad. En ese momento, el tribunal aclaró que la única manera de obligar al pago de las cuotas era mediante el aludido contrato por vía de excepción o mediante la inscripción del sistema de control de acceso ante el Registro de la Propiedad.

También, el tribunal explicó que en el año 1992,⁶ mediante otra enmienda a la *Ley de Control de Acceso*, supra, se estableció la obligación para el pago de las cuotas de mantenimiento. Es decir, la enmienda a la Ley obligó a los propietarios a contribuir proporcionalmente al pago de los gastos del control de acceso controlado, y en cuanto los propietarios que no habían autorizado el control de acceso, sólo si accedían por contrato al efecto. 23 LPRA sec. 64d3. *Caquías v. Asoc. Res. Mansiones Río Piedras*, 134 DPR 181, 190-193 (1993). Además, la Ley enmendada dispuso que todo vendedor de cualquier propiedad sujeta al sistema de acceso controlado venía “obligado a comunicar al adquirente voluntario” sobre el requisito de notificación al consejo, junta o asociación de residentes sobre sus datos personales y la fecha de adquisición de la propiedad, previo a la fecha de la venta. En el documento de venta debía exigirse la expresión de que el nuevo adquirente conocía los preceptos relativos al sistema de control de acceso. 23 LPRA sec. 64h. En aquellos casos en que el gravamen relacionado al sistema de control de acceso no fuera informado al nuevo adquirente, la Ley estableció la responsabilidad solidaria del vendedor y del nuevo adquirente por las deudas por concepto de cuotas de mantenimiento hasta la fecha de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor

⁶ Ley Núm. 22 de 16 de julio de 1992.

solidario. Además, la propia Ley estableció una causa de acción contra el vendedor de dos (2) veces el importe adeudado por concepto de los gastos señalados en la sección 64d-3 de la Ley, más costas y honorarios de abogado. 23 LPRA sec. 64d-5.

Así pues, el tribunal concluyó que, a la fecha de la adquisición del inmueble por la señora Rodríguez en el año 1999, la responsabilidad de informar sobre el sistema de control de acceso obligaba al vendedor de la propiedad respecto a la nueva adquirente. Es decir, como el gravamen no surgía del Registro de la Propiedad, y ello no era compulsorio, entonces era la obligación de la dueña anterior informar sobre el sistema de control de acceso a la nueva adquirente cuando el establecimiento del sistema de control de acceso surgía a solicitud de una junta, consejo o asociación de residentes. 23 LPRA sec. 64d-3(a)(3). Siendo así, el desconocimiento de la señora Rodríguez respecto al sistema de control de acceso implantado y establecido en la urbanización Alturas de Flamboyán Oeste, no era razón suficiente para eximir del pago de las cuotas de mantenimiento. Por lo tanto, concluyó que la señora Rodríguez estaba obligada al pago de las cuotas de mantenimiento por concepto del sistema de control de acceso a la urbanización. Por último, en cuanto a la tardanza en el cobro de las cuotas de mantenimiento, el tribunal resolvió que ello no impedía la causa de acción por cobro, tan sólo apuntaba a que algunas cuotas pudieran estar prescritas. En fin, declaró *No Ha Lugar* a la segunda solicitud de desestimación de la señora Rodríguez, el 3 de febrero de 2015.

A la reconsideración respecto a la *Resolución* del 3 de febrero de 2015, el tribunal dictó *No Ha Lugar* el 2 de marzo de 2015, notificada de manera adecuada el 5 de marzo de 2015.

El juicio en su fondo se celebró el 25 de marzo de 2015. La parte demandante presentó el testimonio del señor Virgilio Torres,

Presidente de la Asociación de Residentes, y de la señora Yomari Batista Cintrón, representante de Preferred Home Services, Inc. Esta última, testificó que la deuda reclamada para el período de marzo de 2008 a marzo de 2015, luego de eliminar las partidas prescritas, era por la cantidad de \$3,564.51, en concepto de cuotas de mantenimiento, y \$884.62, en gastos de la Asociación de Residentes. La testigo fue contrainterrogada por la abogada de la parte demandada.

La prueba documental de la parte demandante, Asociación de Residentes, admitida por el tribunal consistió de la Carta de Cobro de Preferred, cursada por correo certificado el 19 de marzo de 2013, la cual no fue reclamada (Exhibit I-demandante)⁷; el Estado de Cuenta al 25 de marzo de 2015 (Exhibit II-demandante); y copia del Reglamento de la Asociación de Residentes de Alturas de Flamboyán Oeste (Exhibit III-demandante).

La demandada no presentó testigos ni prueba documental alguna. Tampoco la señora Rodríguez ofreció su testimonio.

El Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, dictó *Sentencia* el 29 de abril de 2015, en la que condenó a la señora Rodríguez al pago de \$3,564.51, por concepto de cuotas de mantenimiento acumuladas, a favor de la Asociación de Residentes de Alturas de Flamboyán Oeste, Inc. Asimismo, concedió \$100, en concepto de costas, y la suma de \$846.81, en honorarios de abogado. No concedió los gastos reclamados por la Asociación de Residentes.

La señora Rodríguez solicitó, de manera oportuna, reconsideración a la sentencia dictada en su contra. Tras otro trámite que no es necesario pormenorizar, fue declarada *No Ha*

⁷ Véase, Apéndice al Alegato de la Apelante, págs. 227 y 228.

Lugar el 8 de junio de 2015, con notificación enmendada del 27 de julio de 2015.

El 31 de agosto de 2015, la señora Rodríguez presentó este recurso de apelación para impugnar la *Sentencia* dictada el 29 de abril de 2015.

II

La apelante formula tres (3) señalamientos de error, a saber:

Primer error: Erró el TPI al ordenar el pago de deuda de cuotas de mantenimiento de control de acceso al amparo de la Regla 60 cuando la única notificación fue una carta enviada por la agencia de cobro y la misma no cumple con los requisitos de la Ley de Agencias de Cobro[s], ni de la Ley de Control de Acceso, y tampoco llena el cometido de interpelación por haber sido devuelta como 'unclaimed'.

Segundo error: Erró el TPI al ordenar el pago de deuda de cuotas de mantenimiento de control de acceso al amparo de la Regla 60 cuando el TPI determinó la validez de la notificación y la procedencia de pago tomando en consideración como notificación una carta que se acompañó a la Demanda que nunca fue enviada; y sin tomar en consideración la conducta fraudulenta de la Asociación que presentó en el juicio, por solicitud de la demandada, la carta de diferente contenido que en realidad fue enviada.

Tercer error: Erró el TPI al haber determinado que procede el pago de mantenimiento al amparo de la Sección 10(a) inciso 3 de la Ley de Control de Acceso cuando al momento de la adquisición de la propiedad el control de acceso no estaba instalado, no había signo aparente, la demandada no conocía ni podía conocer sobre el control de acceso, el derecho no obra inscrito en el registro, y la demandada no ha consentido de manera alguna.

La Asociación de Residentes presentó el 8 de octubre de 2015, *Alegato de la parte apelada* para oponerse al recurso de apelación.

III

El presente caso fue tramitado ante el Tribunal de Primera Instancia al amparo de la Regla 60 de las de Procedimiento Civil vigentes, la cual dispone lo siguiente:

Cuando se presente un pleito en cobro de una suma que **no exceda los quince mil (15,000) dólares, excluyendo los intereses**, y no se solicite en la demanda tramitar el caso bajo el procedimiento ordinario, la parte demandante deberá presentar un proyecto de **notificación-**

citación que será expedido y notificado a las partes inmediatamente por el Secretario o Secretaria por correo o cualquier otro medio de comunicación escrita.

La notificación-citación indicará la fecha señalada para la vista en su fondo, que se celebrará no más tarde de los tres (3) meses a partir de la presentación de la demanda, pero nunca antes de quince (15) días de la notificación a la parte demandada. **En la notificación se advertirá a la parte demandada que en la vista deberá exponer su posición respecto a la reclamación, y que si no comparece podrá dictarse sentencia en rebeldía en su contra.**

La parte demandante podrá comparecer a la vista por sí o mediante representación legal. El Tribunal entenderá en todas las cuestiones litigiosas en el acto de la vista y dictará sentencia inmediatamente. Como anejo a la demanda, el demandante podrá acompañar una declaración jurada sosteniendo los hechos contenidos en la demanda o copia de cualquier otro documento que evidencie las reclamaciones de la demanda. Si la parte demandada no comparece y el Tribunal determina que fue debidamente notificada y que le debe alguna suma a la parte demandante, será innecesaria la presentación de un testigo por parte del demandante y el Tribunal dictará sentencia conforme a lo establecido en la Regla 45. **Si se demuestra al Tribunal que la parte demandada tiene alguna reclamación sustancial, o en el interés de la justicia, cualquiera de las partes tendrá derecho a solicitar que el pleito se continúe tramitando bajo el procedimiento ordinario prescrito por estas reglas o el Tribunal podrá *motu proprio* ordenarlo.**⁸

32 LPRA Ap. V, R. 60. (Énfasis nuestro).

Esta regla procesal existe para agilizar y simplificar los procedimientos en acciones de reclamaciones en cobro de dinero de cuantías pequeñas, para así lograr el acceso a los tribunales y una justicia más rápida, justa y económica en este tipo de reclamación. La parte demandante en un caso de cobro de dinero bajo la Regla 60 de Procedimiento Civil debe suministrar la dirección para que el Secretario pueda hacer la notificación-citación correspondiente, ya que si el demandado no comparece, la parte demandante, además de demostrarle al tribunal que tiene una deuda líquida y exigible, debe probar que la notificación-citación se diligenció correctamente. *Asoc. Res. Colinas Metro. v. S.L.G.*, 156 DPR 88, 98-101 (2002). También, la demanda debe ser juramentada o estar acompañada de documento jurado al efecto.

⁸ Enmienda a la Regla 60 mediante el artículo 1 de la Ley Núm. 98 del 24 de mayo de 2012, con vigencia inmediata.

Por la naturaleza sumaria del procedimiento se prescinde la de la contestación a la demanda y del descubrimiento de prueba. Por ello, la importancia de la comparecencia de la parte demandada y de que la notificación-citación haya sido efectuada de manera correcta a la dirección de la parte demandada para cumplir con el debido proceso de ley. Nótese que la vista en su fondo o juicio se hará por el tribunal sin sujeción al calendario.

De otra parte, la comparecencia de la parte demandante a la vista en su fondo es esencial para que el tribunal pueda determinar si procede dictar sentencia a su favor. A diferencia de los casos ordinarios en los cuales se dicta sentencia en rebeldía se tienen por admitidos los hechos bien alegados en la demanda, en los casos bajo la Regla 60, el demandante tiene que probar varios asuntos medulares: que tiene a su favor una deuda líquida y exigible, que el deudor es el demandado y que la notificación-citación a éste efectivamente se realizó. Es decir, para obtener una sentencia en rebeldía bajo la Regla 60, el demandante tiene que probar sus alegaciones.

Después de cumplir con los anteriores requisitos sobre notificación y cuantía líquida y exigible, el tribunal entenderá en todas las cuestiones litigiosas y dictará sentencia *inmediatamente*, como lo requiere la propia Regla 60.

Asimismo, en el procedimiento sumario bajo la Regla 60, *supra*, las restantes reglas procesales aplican de manera supletoria, siempre y cuando no estén en contradicción con el procedimiento sumario establecido por la regla.

Los pleitos en cobro de dinero por cuantías pequeñas establecidas en la propia Regla 60, *supra*, pueden continuar en el curso ordinario de los procedimientos judiciales cuando la parte demandada tiene alguna “reclamación sustancial”.

IV

En esencia, la señora Rodríguez ha impugnado la reclamación en cobro de dinero por cuotas de mantenimiento al amparo de la Regla 60, *supra*, en el curso ordinario de los procedimientos judiciales, en consideración a dos premisas básicas:

(1) No hubo requerimiento de pago previo a la presentación de la demanda en cobro de dinero como exige el Artículo 17, inciso 13 de la *Ley de Agencias de Cobros*, *supra*, y la sección 64d-3(b) de la *Ley de Control de Acceso*, *supra*. Es decir, que no hubo interpelación al deudor previo a la presentación de la demanda; y

(2) La señora Rodríguez, al momento de adquirir la propiedad, nunca tuvo conocimiento respecto al establecimiento o instalación del sistema de control de acceso en la urbanización Alturas de Flamboyán Oeste, y no lo autorizó, por lo que no está obligada al pago de las cuotas de mantenimiento, en virtud de la *Ley de Control de Acceso*, *supra*.

Una lectura sosegada del alegato de la señora Rodríguez revela que el mismo es una recomposición de los argumentos, planteamientos y reclamos esbozados en sus dos solicitudes de reconsideración presentadas ante el foro apelado. Ambos planteamientos fueron resueltos en su contra por el tribunal apelado mediante resoluciones al efecto con anterioridad al juicio en su fondo.

El primer planteamiento alude a las prácticas prohibidas a las agencias de cobros, según establecidas en la *Ley de Agencias de Cobros*, 10 LPRC sec. 981p(13). La misma prohíbe presentar una acción judicial en cobro de dinero sin antes haber requerido por escrito al deudor, para que pague lo adeudado, por correo certificado con acuse de recibo. Además, esta disposición establece que ningún tribunal podrá asumir jurisdicción en una acción de

cobro de dinero tramitada por una agencia de cobro sin que se alegue y se pruebe el cumplimiento de este requisito.⁹ La misma pretende desalentar las prácticas inescrupulosas en las gestiones de cobro de dinero.

Lo primero que debemos destacar sobre dicho planteamiento reiterado a lo largo del trámite procesal del caso, es que la Asociación de Residentes no es una agencia de cobros. En este litigio funge como la parte demandante y acreedora del pago reclamado por cuotas de mantenimiento al sistema de control de acceso de la urbanización de Alturas de Flamboyán Oeste, en virtud de una ley especial como es la *Ley de Control de Acceso*, supra. La Asociación de Residentes no tiene obligación jurídica alguna de cumplir con los criterios ni requisitos de la *Ley de Agencias de Cobros*, supra. Tampoco, las prácticas prohibidas por dicha Ley aplican a una Asociación de Residentes de una urbanización. Valga aclarar que la Asociación de Residentes utilizó a Preferred como gestor o representante autorizado para la gestión inicial de cobro. Es la propia Asociación de Residentes la que presentó la demanda en cobro de dinero contra la señora Rodríguez, y como tal se benefició de la gestión previa de interpelación al deudor o requerimiento de pago. En cuanto a este particular, cualquier planteamiento sobre falta de jurisdicción sobre la persona o materia, es improcedente en derecho.

Sin embargo, la sección 10(b) de la *Ley sobre Control de Acceso*, para el cobro de las cuotas de mantenimiento en atraso, establece el requerimiento de pago mediante correo certificado con

⁹ Este requisito va a la médula de la jurisdicción sobre la *persona*, no sobre la materia. En *Domínguez Rivera v. Tribunal Superior*, 103 DPR 117, 120-122 (1974), al interpretar la *Ley de Agencias de Cobros*, supra, en su Artículo 17, inciso 13, el Tribunal Supremo resolvió que la notificación o requerimiento que ha de anteceder a la presentación de la demanda es renunciable. Ello en el contexto de unos demandados que aceptaron la reclamación en cobro de dinero de la parte actora y se allanaron al remedio solicitado por dicha parte. Este no es el caso que nos ocupa.

acuse de recibo como paso previo a exigir el pago por la vía judicial. Esta disposición establece lo siguiente:

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

23 LPRA sec. 64d-3(b).

La parte demandante acreditó al tribunal haber enviado una carta de cobro mediante correo certificado número 7012-3460-0000-4475-6416, a la señora Rodríguez, a la dirección exacta y correcta de su propiedad en la urbanización Alturas de Flamboyán Oeste en Bayamón, dirección en la que ha residido desde el 28 de octubre de 1999 al presente. La carta tiene fecha del 19 de marzo de 2013. La misma fue dirigida a la Urb. Alturas de Flamboyán, B-16, Calle 6, Bayamón, PR 00959-8142. El contenido de la carta en cuyo encabezado consta el nombre de la Asociación de Residentes de Alturas de Flamboyán Oeste, Inc., se refiere al cobro de las cuotas de mantenimiento ascendente a la cantidad de \$5,185.90. La carta fue cursada con anterioridad a la presentación de la demanda. En la misma, se le advierte de su responsabilidad de pagar las cuotas de mantenimiento conforme a la sección 10(b) de la *Ley de Control de Acceso*, supra. También, se le apercibe, que de no pagar, se exigiría el pago por la vía judicial, cuando vendría obligada a pagar intereses y penalidades sobre la deuda principal, así como costas y honorarios de abogado.

Además, la carta consta como *unclaimed* conforme el servicio postal de correo federal. Así, lo admite la señora Rodríguez en sus escritos ante el foro apelado y ante nos.¹⁰ El requerimiento de pago se realizó, pero la demandada optó por no recibir la comunicación al no reclamarla. Por lo tanto, hubo interpelación a la deudora como requiere la Ley.

¹⁰ Véase, Alegato de la Apelante, págs. 15, 16 y 17.

La jurisprudencia interpretativa¹¹ identificada por la señora Rodríguez para resaltar la falta de una notificación adecuada, y por ende, la ausencia de una interpelación para el cobro, se refieren a casos sobre *emplazamientos por edictos* notificados por correo ordinario o certificado a la dirección de la parte demandada. En particular, en contextos de emplazamientos inter jurisdiccionales con direcciones confusas o incompletas. Es decir, casos en los que se impugna la jurisdicción del tribunal sobre la persona ante notificaciones de *emplazamientos por edictos* cursados a otras jurisdicciones, por correo ordinario o certificado con acuse de recibo, que se intiman inadecuados al tener direcciones confusas o incompletas, cuando no han sido reclamados por el destinatario (*unclaimed*). En tales circunstancias, se enerva el requerimiento del debido proceso de ley para el tribunal poder adquirir jurisdicción sobre la persona.

En el recurso que nos ocupa, la señora Rodríguez se sometió a la jurisdicción del tribunal durante la audiencia del 28 de agosto de 2013. Así lo resolvió el foro apelado en la *Resolución* del 25 de marzo de 2014. Por lo tanto, no existe un planteamiento efectivo sobre falta de jurisdicción sobre su persona. Además, no estamos ante un emplazamiento por edictos, con carácter inter jurisdiccional, en el que esté mediando una dirección confusa o incompleta de la parte demandada. En nuestro caso, no estamos frente a un emplazamiento o notificación-citación, con los rigores necesarios para cumplir con el debido proceso de ley. Sólo estamos frente a un requerimiento de pago, o interpelación al deudor, que no tiene el cariz que la señora Rodríguez pretende impartirle ya que la dirección a la cual fue notificada la carta de cobro es única, clara, inequívoca y certera. Es la misma dirección a la que se

¹¹ *Rivera v. Jaime*, 157 DPR 562, 579-582 (2002); y *Kucher v. Fisher*, 167 FRD 397 (1996).

diligenció la Notificación-Citación bajo la Regla 60, para su primera comparecencia junto a su abogada ante el foro apelado. No hay posibilidad de que la carta de cobro pudiera extraviarse, simplemente esta optó por no recibir la comunicación, al no reclamarla en el correo, tras recibir el talonario para reclamar una correspondencia por correo certificado con acuse de recibo. Por lo tanto, su planteamiento sobre falta de jurisdicción sobre la persona o materia no puede prosperar ante tales circunstancias.

En cuanto a su falta de conocimiento sobre la existencia¹² de un sistema de control de acceso al momento de adquirir su residencia, hay que referirse a la propia *Ley de Control de Acceso*, supra. La Sección 64d-3 relativa a las obligaciones de los propietarios respecto al pago de las cuotas de mantenimiento establece con meridiana claridad, en su inciso (2), que dicha obligación recaerá sobre los propietarios que autorizaron la solicitud para establecer el control de acceso, según fue implantado. La anterior titular de la propiedad en cuestión, señora Hilda Rivera Martínez, suscribió el endoso para establecer el sistema de control de acceso. El endoso fue previo a que la señora Rodríguez adquiriera la propiedad en el año 1999. Además, también la obliga el inciso (3), por haber sido la adquirente de la vivienda en una urbanización que el municipio había autorizado el sistema de control de acceso a la fecha de la compraventa. Nótese, que la Ordenanza Municipal Núm. 59 del Municipio de Bayamón, que autorizó la instalación y operación del control de acceso a la urbanización Alturas de Flamboyán Oeste, fue aprobada el 4 de marzo de 1997, y publicada el 19 de junio de 1997. Es decir, la autorización para la instalación y operación del sistema de control de acceso contaba con el aval municipal dos años antes de que la

¹² En los escritos, la parte demandada al referirse al sistema de control de acceso utiliza indistintamente los vocablos: “aprobado”, “autorizado” “instalado”, “implantado”, “establecido” u “operado”. Aunque afirma que comenzó a operar el 1 de noviembre de 2003. Véase, Apéndice al Alegato de la Apelante, pág. 119.

señora Rodríguez adquiriera la propiedad. En estas circunstancias, aplica una máxima jurídica de gran arraigo: La ignorancia de las leyes no excusa su cumplimiento. Artículo 2 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2. Por lo tanto, el desconocimiento de la ley, según sostiene la señora Rodríguez al invocar la ausencia de un signo aparente del control de acceso en la urbanización, no la exime de su cumplimiento.

También, vale destacar que la propia *Ley de Control de Acceso* supra, establece la responsabilidad solidaria por el pago de las cuotas en atraso respecto al vendedor y al nuevo adquirente. La señora Rodríguez, de ser cierto que nunca se le informó sobre la existencia del sistema de control de acceso, podría tener a su favor una causa de acción contra el vendedor. Sin embargo, nada en la ley ni en los reglamentos aplicables la eximen del pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas. Este es el estado de derecho vigente.

Ante el foro apelado, la señora Rodríguez no presentó prueba testifical o documental alguna. Tampoco la apelante presentó una transcripción de los procedimientos acaecidos ante el Tribunal de Primera Instancia para poner a este foro apelativo en posición de ejercer su función revisora de manera adecuada.¹³ De hecho, la apelante presentó documentos en su alegato que no fueron admitidos como prueba por el tribunal apelado.

De otra parte, el tribunal sentenciador impartió credibilidad a los únicos testigos presentados por la parte demandante, señor Virgilio Torres, Presidente de la Asociación de Residentes, y señora Yomari Batista Cintrón, representante de Preferred, quien fue ampliamente contrainterrogada. La señora Rodríguez no estuvo disponible para testificar, refutar, impugnar o aclarar ningún

¹³ Nos referimos al señalamiento de que ante el foro apelado se presentó una carta de cobro con un contenido distinto a la carta de cobro del 13 de marzo de 2013.

aspecto sobre la prueba presentada por la Asociación de Residentes. Nada aportó sobre su presunta falta de conocimiento sobre el estado del sistema de control de acceso, su apariencia, y sobre sus relaciones con la asociación, junta o consejo, si alguna, al momento de adquirir la propiedad. Es norma establecida que la apreciación de la prueba realizada por el Juzgador de hechos merece deferencia, y sus determinaciones deben ser respetadas por el foro apelativo, en ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad. *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78-79 (2001). Esta norma descansa en que el Juzgador de los hechos está en mejor posición para evaluar la prueba porque vio y escuchó declarar a los testigos y apreció su *demeanor*. *López Vicil v. ITT Intermedia, Inc.*, 142 DPR 857, 865 (1997).

Luego de aquilatar toda la prueba testifical y documental, el foro de primera instancia concluyó que la causa de acción en cobro de dinero respecto a las cuotas de mantenimiento y otras partidas al amparo de la Regla 60, era procedente en derecho. En fin, procede confirmar la *Sentencia* del 29 de abril de 2015.

V

Por las razones antes expresadas, se confirma la *Sentencia* dictada el 29 de abril de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, que condenó a la señora Norma Rodríguez Carrión al pago de \$3,564.51, por concepto de cuotas de mantenimiento acumuladas, \$100, en concepto de costas, y la suma de \$846.81, en honorarios de abogado a favor de la Asociación de Residentes de Alturas de Flamboyán Oeste, Inc.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones