

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VI

ASOCIACIÓN DE
RESIDENTES DE BAYREX,
INC.,

Apelante,

v.

HERIBERTO GÓMEZ
MOTA, REINA HERREA DE
GÓMEZ, ambos por sí y en
representación de la
sociedad legal de
gananciales compuesta por
ambos,

Apelados.

KLAN201501381

APELACIÓN
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala de Bayamón.

Civil Núm.:
D CM2014-1186 (500).

Sobre:
Cobro de dinero (Regla
60).

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

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de abril de 2016.

La Asociación de Residentes de Bayrex, Inc. (Asociación), instó el presente recurso de apelación el 8 de septiembre de 2015. En síntesis, solicitó que revocáramos la *Sentencia* emitida el 17 de junio de 2015, notificada el 7 de agosto de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón. Mediante esta, el foro apelado declaró sin lugar la reclamación de cobro de dinero presentada por la Asociación contra Heriberto Gómez Mota, Reina Herrera¹ de Gómez y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (los esposos Gómez).

Evaluados los autos del caso, así como la transcripción de la prueba oral, a la luz del derecho aplicable, confirmamos la *Sentencia* dictada por el tribunal apelado.

¹ El epígrafe de este caso nunca fue corregido a nivel de instancia y en él se identificó a la Sra. Reina Herrera como Reina **Herrea**. Surge claramente de la transcripción de la prueba oral, a la que se aludirá más adelante, que el apellido correcto, conforme la propia coapelante declarase, es **Herrera**.

I.

El 12 de junio de 2014, la Asociación instó una demanda de cobro de dinero al amparo de la Regla 60 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 60, contra la parte aquí apelada. La parte apelada es propietaria de un inmueble localizado en la Urb. Rexville de Bayamón. La parte apelante alegó que los esposos Gómez adeudan la cuantía de \$3,749.00, por concepto de la cuota de mantenimiento para el sistema de control de acceso de la urbanización, así como las multas por mora.

Luego de varios trámites procesales, el 6 de octubre de 2014, la parte apelada presentó su *Contestación a Demanda*. Mediante esta, arguyó la improcedencia de la deuda, por el fundamento de que nunca prestó su consentimiento para el establecimiento del sistema de control de acceso.

Trabada la controversia con relación a la anuencia de los apelados para el cierre de la urbanización y, por consiguiente, la exigibilidad de la deuda, el tribunal de instancia señaló la celebración de una vista evidenciara para el 14 de enero de 2015. El día señalado comparecieron las partes litigantes, por conducto de sus representantes legales.

Por la parte demandante, testificó la Sra. Nevárez, presidenta de la Asociación, y su tesorero, el Sr. José Enrique Figueroa. Por la parte demandada, testificó la Sra. Reina Herrera de Gómez (Sra. Herrera). Como prueba documental fue admitida una copia del endoso del control de acceso presuntamente firmado por Heriberto Gómez Mota (Sr. Gómez), entre otros documentos. En cuanto al endoso, la Sra. Nevárez testificó que la Sra. Herrera firmó dicho endoso con el nombre de su esposo; mientras que la Sra. Herrera testificó que no lo firmó.

Luego de recibida la prueba documental y testifical en el caso, el tribunal apelado concluyó que los esposos Gómez nunca habían consentido o endosado la instauración del control de acceso, por lo que el reclamo de la cuotas de mantenimiento de la apelante resultaba improcedente.

No conforme, la parte apelante instó este recurso y apuntó los siguientes errores:

A. PRIMER ERROR

Erró el TPI al declarar NO HA LUGAR la demanda, a pesar que la parte demandante enmendó las alegaciones de la demanda sin objeción, y no aplicar a la controversia las disposiciones del Artículo 1866 del Código Civil (31 LPRA sec. 5296).

B. SEGUNDO ERROR

Erró el TPI al convertir el procedimiento de cobro de dinero en un procedimiento de desafiliación del control de acceso en violación al debido procedimiento de Ley a pesar de las múltiples objeciones de la parte demandante.

C. TERCER ERROR

Erró el TPI al concluir que la Presidenta de la Asociación no le debe credibilidad en forma generalizada, sin especificar o realizar determinaciones de hecho, para sustentar dicha conclusión en violación al debido proceso de Ley.

D. CUARTO ERROR

Erró el TPI al actuar con error manifiesto y prejuicio contra la parte demandante, en violación al debido proceso de Ley.

(Mayúsculas en el original).

En su discusión de los errores, la parte apelante enfatizó que el foro apelado erró en su apreciación de la prueba testifical. Particularmente, con relación al presunto endoso de la parte apelada para la instalación del control de acceso. Manifestó que el tribunal sentenciador debió haber creído el testimonio de la Sra. Nevárez y que, al no hacerlo, cometió un error manifiesto y actuó con prejuicio.

Además, objetó que el foro primario permitiera preguntas sobre la validez del endoso de la parte apelada para el control de acceso, cuando dichas preguntas fueron objetadas oportunamente por la parte apelante, por diversos fundamentos. De otro lado, señaló que lo que correspondía resolver era el cómputo de la cuantía adeudada, a la luz de los años reclamados.

Así las cosas, el 11 de abril de 2016, la parte apelada presentó su *Oposición a Apelación*. En primer lugar, adujo que el señalamiento de error en cuanto a la cuantía era improcedente, a la luz de la falta de

consentimiento para el establecimiento del control de acceso. Recalcó que la *Ley de Control de Acceso* exige la autorización de los propietarios para el cierre de las calles. Acorde con ello, argumentó que el foro sentenciador concluyó, correctamente, que nunca asintió a la instalación del control de acceso, por lo que no procedía la demanda de cobro de dinero.

Por otro lado, recalcó que, desde que se concretizó el control de acceso en el año 2000, la parte apelante no hizo gestión de cobro hasta el año 2013. En ese sentido, señaló que ello es cónsono con el hecho de que nunca autorizó el control de acceso. Con relación al alegado endoso, planteó que este no tiene fecha y que el foro primario creyó el testimonio de la Sra. Herrera, a los efectos de que no lo firmó a nombre de su esposo.

Por último, puntualizó que el argumento de que el tribunal de instancia cometió un error manifiesto y actuó con prejuicio es uno generalizado. Así pues, planteó que la parte apelante no logró derrotar la deferencia que este Tribunal le debe tener a la apreciación de la prueba testifical realizada por el foro sentenciador.

II.

A.

La Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, mejor conocida como *Ley de Control de Acceso* (Ley Núm. 21), 23 LPRA sec. 64-64h, autoriza a los municipios a conceder permisos para el control del tráfico de vehículos de motor y del uso público de las vías públicas en paseos peatonales, calles, urbanizaciones y comunidades residenciales, públicas o privadas. Véase, 23 LPRA sec. 64. Ello, en aras de mejorar la seguridad y tranquilidad de las comunidades. *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga*, 160 DPR 289, 300 (2003).

La Sec. 2 de la Ley Núm. 21 establece como requisito:

.

(c) Que la solicitud de autorización para controlar el acceso o los accesos a la urbanización, calle o comunidad sea

adoptada por lo menos por tres cuartas $\frac{3}{4}$ partes de los propietarios de las viviendas allí establecidas. **La participación de dichos propietarios estará limitada a un propietario por vivienda y deberá constar por escrito bajo la firma de cada uno de ellos. [...]**

23 LPRA sec. 64a. (Énfasis nuestro).

Cabe señalar que la Ley Núm. 21 “enfatisa la importancia y el respeto que merece la opinión de aquellos propietarios que se oponen a la implantación del control de acceso o a sus términos”. *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga*, 160 DPR, a las págs. 301-302. (Bastardillas suprimidas). En ese sentido, la Ley Núm. 21 consagra el derecho de los residentes a oponerse al control de acceso, y estos **no están obligados a pagar las correspondientes cuotas para el establecimiento, operación, mantenimiento o remoción del sistema.** *Id.*, a la pág. 302.

Acorde con ello, la Sección 10 de la Ley Núm. 21 dispone:

(a) 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.

La obligación de pago recaerá en los siguientes propietarios:

(2) Los propietarios que **autorizaron la solicitud** para establecer el control de acceso, según fue implantado.

(5) Los propietarios **que no autorizaron expresamente el establecimiento del sistema de control de acceso, pero que en fecha posterior se comprometieron al pago mediante contrato escrito.**

23 LPRA sec. 64d-3. (Énfasis nuestro).

A su vez, la Sección 15 de la Ley Núm. 21, establece lo siguiente:

Los propietarios que no autorizaron expresamente el establecimiento del sistema de control de acceso no estarán obligados al pago de cuotas para el establecimiento, operación, mantenimiento o remoción de dicho sistema excepto en aquellos casos en que se comprometan a dichos pagos mediante contrato escrito.

Cuando así se comprometan, estos propietarios estarán sujetos a las obligaciones y disposiciones de la sec. 64d-3 de este título. Todo propietario o residente tendrá acceso al área sujeta al control de acceso en igualdad de condiciones y todo propietario podrá participar con voz y voto en las asambleas generales que celebre el consejo, junta o asociación de residentes, independientemente de que sea o no miembro de dicho organismo.

23 LPRA sec. 64g. (Énfasis nuestro).

B.

La Regla 42.2 de Procedimiento Civil, dispone que:

[...] Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral **no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas**, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos. [...]

32 LPRA Ap. V, R. 42.2. (Énfasis nuestro).

Cónsono con ello, es norma reiterada que, **en ausencia de pasión, perjuicio, parcialidad o error manifiesto, los tribunales apelativos no deben intervenir con la apreciación de la prueba de los tribunales de instancia.** *Rodríguez v. Urban Brands*, 167 DPR 509, 522 (2006). Al definir lo que constituye pasión, perjuicio o parcialidad, el Tribunal Supremo ha expresado que:

Incorre en “pasión, perjuicio o parcialidad” aquel juzgador que actúe movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que se someta prueba alguna.

Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750, 782 (2013).

La deferencia hacia el foro primario responde a que es el juez sentenciador el que tiene la oportunidad de **recibir y apreciar** toda la prueba testifical presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su comportamiento. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 67 (2009).

No obstante, es pertinente señalar que la doctrina de deferencia judicial no es de carácter absoluto; se pudiere intervenir “cuando la apreciación de la prueba no representare el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba”. *González Hernández v.*

González Hernández, 181 DPR 746, 777 (2011). Además, se exceptúan de la regla de deferencia las determinaciones de hechos que se apoyan exclusivamente en prueba documental o pericial, ya que los tribunales apelativos están en idéntica posición que el tribunal inferior al examinar ese tipo de prueba. *Id.*

III.

La controversia que dio inicio a este caso giró en torno a si los esposos Gómez dieron su endoso para establecer el control de acceso en la urbanización en la que ubica su residencia. De haber prestado su anuencia al cierre, les correspondería pagar las cantidades adeudadas, reclamadas por la apelante, por concepto de las cuotas del mantenimiento del control de acceso, así como las multas por mora.

Recibida y evaluada la prueba documental y testifical en el caso, el tribunal de instancia concluyó que los esposos Gómez nunca habían consentido o endosado el establecimiento del control de acceso, por lo que el reclamo de la cuotas de mantenimiento de la apelante resultaba improcedente.

Tres de los cuatros señalamientos de error de la parte apelante giran en torno al desfile y la apreciación de la prueba realizada por el foro apelado. En lo atinente a la presente controversia, la propia *Ley de Control de Acceso* dispone que la **obligación de pago** recaerá en los propietarios que autorizaron la solicitud para establecer el control de acceso, según fue implantado, y los propietarios que no autorizaron expresamente el establecimiento del sistema de control de acceso, pero que en fecha posterior se comprometieron al pago mediante contrato escrito. A su vez, es pertinente señalar que, al iniciar el trámite al amparo de la mencionada ley, el consentimiento de los propietarios que están de acuerdo debe constar por escrito.

Según citado, la *Ley de Control de Acceso* enfatiza la importancia y el respeto que merece la opinión de aquellos propietarios que se oponen a la implantación del control de acceso o a sus términos. En ese sentido,

dicha Ley consagra el derecho de los residentes a oponerse al control de acceso, y estos **no están obligados a pagar las correspondientes cuotas** para el establecimiento, operación, mantenimiento o remoción del sistema, excepto en aquellos casos en que se comprometan a dichos pagos mediante contrato escrito.

Acorde con ello, el tribunal de instancia no erró al permitir que se dirimiera la controversia relacionada al presunto endoso de la parte apelada para la instalación del control de acceso. La dilucidación de dicha controversia era indispensable para que el tribunal de instancia pudiera resolver si procedía la acción en cobro de dinero. Precisamente del consentimiento es que emana la obligación de pagar las cuotas relacionadas al control de acceso.

Por otro lado, examinada la transcripción de la vista evidenciaría, así como los autos ante nuestra consideración, resolvemos que la parte apelante no nos convenció de que el tribunal primario cometiera un error manifiesto o que actuara con perjuicio, en su apreciación de la prueba. El foro sentenciador fue enfático al señalar que el testimonio de la Sra. Nevárez no le mereció credibilidad alguna. Particularmente, a los efectos de que la Sra. Herrera hubiese firmado por su esposo el endoso.

Por otro lado, dicho tribunal concluyó que la parte apelante tampoco logró demostrar que los esposos Gómez pagaran los gastos relacionados al establecimiento del control de acceso o que se les hubiera hecho requerimiento de pago alguno entre los años 2000 y 2013. A saber, aproximadamente 14 años desde que se aprobó el control de acceso. Es a la luz de la totalidad de la prueba desfilada que el foro primario concluyó que la parte apelada nunca prestó su consentimiento para la instauración del control de acceso.

Cual mencionado, las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral **no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas**, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos. Cónsono

con ello, es norma reiterada que, en ausencia de pasión, perjuicio, parcialidad o error manifiesto, los tribunales apelativos no deben intervenir con la apreciación de la prueba de los tribunales de instancia.

En la presente controversia, el tribunal primario tuvo la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba testifical presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su comportamiento. Por otro lado, la parte apelante no justificó razones por las que este Tribunal debía intervenir con la apreciación de la prueba efectuada por el foro primario; particularmente, con la credibilidad que imputó dicho foro a la prueba testifical.

Concluido lo anterior, resulta innecesario atender el primer señalamiento de error, que trata sobre el cómputo de los años a cobrarse. Así las cosas, procede que confirmemos la sentencia apelada.

IV.

Por los fundamentos antes expuesto, confirmamos la *Sentencia* emitida el 17 de junio de 2015, notificada el 7 de agosto de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones