

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS-HUMACAO  
PANEL X

ASOCIACIÓN DE  
RESIDENTES DE URB. EL  
ENCANTO, CORP.

Apelante

V.

CARLOS RUBÉN MARTÍNEZ  
VILLEGAS; CARMEN  
JUDITH MELÉNDEZ,  
AMBOS POR SÍ Y EN  
REPRESENTACIÓN DE LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES  
CONSTITUIDA ENTRE  
ELLOS

Apelados

KLAN201501547

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia  
Sala Municipal de  
Juncos

Caso Núm.:

EECI2013-0367

Sobre:

COBRO DE  
DINERO (VÍA  
ORDINARIA)

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí; la Juez Lebrón Nieves y la Juez Brignoni Mártir

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de enero de 2016.

Comparecen ante este Tribunal de Apelaciones, el señor Carlos Rubén Martínez Villegas, su esposa, la señora Carmen Judith Meléndez De Jesús y la Sociedad de Bienes Gananciales constituida entre ambos (en adelante, los apelantes) mediante el recurso de apelación de epígrafe y nos solicitan la revisión de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Juncos, el 7 de agosto de 2015, notificada el 18 de agosto de 2015.

Mediante la referida *Sentencia*, el foro de primaria instancia dictó *Sentencia Sumaria* a favor de la parte demandante apelada, Asociación de Residentes Urbanización El Encanto Corporation. Consecuentemente, el foro apelado declaró Con Lugar la Demanda.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

### I

El 16 de julio de 2013, la Asociación de Residentes de la Urbanización El Encanto, Corporation (en adelante, la apelada o Asociación de Residentes), presentó una Demanda en Cobro de Dinero bajo el Procedimiento Sumario dispuesto por la Regla 60 de las de Procedimiento Civil, en contra del señor Carlos Rubén Martínez Villegas, su esposa, la señora Carmen Judith Meléndez De Jesús y la Sociedad de Bienes Gananciales constituida entre ambos.

En la referida Demanda la parte demandante apelada alegó que los demandados apelantes tenían una propiedad sita en la Urbanización El Encanto, en el Municipio de Juncos y que al 3 de julio de 2013, adeudaban la suma de once mil trescientos veintiséis dólares con cuarenta centavos (\$11,326.40) por concepto de cuotas de mantenimiento de control de acceso vencidas y no pagadas.

El 18 de octubre de 2013 la parte demandada apelante presentó escrito titulado *Contestación a la Demanda y Reconvención*. Entre sus defensas afirmativas, la parte demandada apelante arguyó, en síntesis, que las facilidades de control de acceso de la urbanización El Encanto no estaban operando ni contaban con autorización del Municipio de Juncos al momento en que compraron la propiedad. Arguyeron también, que no habían autorizado la solicitud para establecer el control de acceso, por lo que no se obligaron al pago de cuotas de mantenimiento de control de acceso.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Según surge de la *Sentencia* apelada, el 18 de octubre de 2013, el foro apelado convirtió los procedimientos a la vía ordinaria y el 20 de diciembre de 2013 la parte demandante apelada presentó *Desestimación a la Reconvención*. No obstante, durante la vista celebrada el 17 de enero de 2014, la parte demandada apelante informó que desistía de su *Reconvención*.

Luego, el 11 de abril de 2014 la parte demandada apelante presentó *Solicitud de Sentencia Sumaria*. En dicha moción plantearon que ante el hecho de que no habían autorizado ninguna solicitud para establecer la operación de las facilidades de control de acceso, no estaban obligados al pago de las cuotas, ello en virtud de la Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987, según enmendada, conocida como la Ley de Control de Acceso<sup>2</sup> y el Reglamento Núm. 20 de la Junta de Planificación del 7 de febrero de 1989.

Por su parte, el 14 de mayo de 2014, la Asociación de Residentes presentó *Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*. La parte demandante apelada adujo en su oposición que en este caso, los demandados apelantes habían adquirido la propiedad en una urbanización que se encontraba gravada con unas condiciones restrictivas que conocían, pues desde el día de la compraventa de la propiedad, habían obtenido copia de la Escritura Núm. 72 del 20 de agosto de 1998 sobre Condiciones Restrictivas.

El 7 de agosto de 2015, archivada en autos el 18 de agosto de 2015 y notificada el 19 de agosto de 2015, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia Sumaria* a favor de la parte demandante apelada. Consecuentemente, el foro apelado declaró Con Lugar la Demanda. Evaluados los escritos presentados y las estipulaciones detalladas en el Informe Sobre Conferencia Preliminar entre Abogados, el Tribunal de Primera Instancia hizo las siguientes **Determinaciones de Hechos**:

1. Mediante la Escritura Número 103 sobre “Segregación, Liberación, Cancelación Parcial de Hipoteca y Compraventa”, otorgada el 18 de enero de 1998, ante el Notario Público Luis Fernando Castillo Cruz (en adelante Escritura Número 103), la parte demandada adquirió la propiedad

---

<sup>2</sup> 23 LPRA sec. 64 y ss.

localizada en la Urbanización El Encanto, Q7 Calle Camelia, Juncos, Puerto Rico.

2. A la fecha de la compraventa la compañía desarrolladora Palmas Reales, S. E. le hizo entrega a la parte demandada de la Escritura Número 72 sobre Condiciones Restrictivas, otorgada el 20 de agosto de 1998, ante el Notario Público Frank Quiñones Vigo (en adelante Escritura Número 72).
3. Posterior a la firma de la escritura de compraventa, la parte demandada no firmó autorización alguna para solicitar al Municipio de Juncos el permiso de operación de las facilidades de control de acceso de la Urbanización El Encanto.
4. Para la fecha en que la parte demandada realizó la compraventa de su propiedad (18 de enero de 1998), aún no se había establecido el control de acceso en la Urbanización El Encanto.
5. Las facilidades de control de acceso de la Urbanización El Encanto fueron construidas y/o instaladas por la Compañía desarrolladora Palmas Reales, S.E.
6. La compañía desarrolladora Palmas Reales, S.E. no tramitó la autorización de control de acceso de la Urbanización El Encanto ante el Municipio de Juncos.
7. La Asociación de Residentes de la Urbanización El Encanto se incorporó el 10 de noviembre de 2000.
8. La Asociación de Residentes de la Urbanización El Encanto tramitó la solicitud de autorización de control de acceso ante el Municipio de Juncos. Las partes no estipularon ni presentaron documentos que estableciera la fecha de este evento.
9. El 30 de julio de 2012 el Municipio de Juntos autorizó el control de acceso de la Urbanización El Encanto mediante Ordenanza 1, serie 2002-2003.
10. El control de acceso de la Urbanización El Encanto comenzó a operar en el año 2002, luego de que el Municipio de Juncos lo autorizara.
11. ....

A virtud de las anteriores Determinaciones de Hechos, el foro apelado concluyó, entre otras cosas, lo siguiente:

Es evidente que en este caso la parte demandada se obligó al pago de las cuotas de mantenimiento al otorgar la Escritura Número 103. Con ese acto aceptó las condiciones restrictivas impuestas sobre la

propiedad adquirida como un gravamen en virtud de la Escritura Número 72. Esa forma de obligación está claramente permitida en la sección 15 de la Ley Núm. 21 de 1987, *supra*, como una excepción que permite a los propietarios que no participaron en la solicitud de control de acceso, obligarse al pago de las cuotas de mantenimiento mediante contrato escrito.

Insatisfechos con dicha determinación, el 1 de septiembre de 2015, los demandados apelantes presentaron *Solicitud de Reconsideración*. El Tribunal de Primera Instancia declaró la misma No Ha Lugar el 3 de septiembre de 2015, notificada en la misma fecha.

Inconformes nuevamente con el referido dictamen, los demandados apelantes acuden ante nos y le imputan la comisión de los siguientes errores al foro de primera instancia:

**Primer Error:**

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sumaria a favor de la parte demandante apelada al determinar que la sección 15 de la Ley de Control de Acceso obliga a los demandados apelantes al pago de cuotas de mantenimiento de control de acceso, al interpretar que las cláusulas 17, 18 y 19 de la Escritura número 72, sobre Condiciones Restrictivas, y la cláusula Quinta de la Escritura número 103, sobre Segregación, Liberación, Cancelación Parcial de Hipoteca y Compraventa, que aluden al pago de las mismas, constituyen ser el contrato escrito que se refiere en la mencionada sección 15 de la Ley de Control de Acceso.

**Segundo Error:**

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar, que el hecho estipulado de que para la fecha de compraventa aún no se hubiese constituido la Asociación de Residentes ni implementado el control de acceso, no afecta la obligación del pago de cuotas de control de acceso porque la misma constituía una condición restrictiva que gravaba la propiedad adquirida por las partes apelantes.

**Tercer Error:**

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no dictar sentencia sumaria a favor de las partes demandadas apelantes, por éstos no estar obligados al pago de cuotas de mantenimiento de control de acceso ante el hecho de que no firmaron autorización alguna para solicitar al municipio de Juncos el permiso de operación de las facilidades de control de acceso de la urbanización El Encanto.

Luego de evaluar el expediente de autos, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

## II

### A

En nuestro ordenamiento el mecanismo de Sentencia Sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 2015 TSPR 70, 193 DPR \_\_\_ (2015).

Nuestro más Alto Foro ha reiterado que la Moción de Sentencia Sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. Procede en aquellos casos en los que no existen controversias **reales** y **sustanciales** en cuanto **los hechos materiales**, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E.*, 2014 TSPR 133, 192 DPR \_\_\_ (2014), res. el 15 de noviembre de 2014; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010). *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

Independientemente de cuál de las partes promueva la solicitud, la que así lo haga debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos materiales y pertinentes para que el tribunal dicte sentencia sumaria a favor sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

Por su parte, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2, provee para que una parte contra la cual se ha formulado una reclamación pueda “presentar una moción fundada

en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación”.

Un hecho **material** es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. Además, la controversia sobre el hecho **material** tiene que ser real. Esto es, que una controversia no es siempre real o sustancial, o genuina. La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc.*, 178 DPR 200, 213 (2010).

En *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió que la parte que se opone a la Moción de Sentencia Sumaria está obligada a “citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente”. *Id.* pág. 432.

Vemos que según nuestro ordenamiento procesal civil, se les exige tanto al promovente como al opositor de una Moción de Sentencia Sumaria que cumplan con unos requisitos de forma específicos para que pueda considerarse su solicitud. El incumplimiento con estos requisitos tiene repercusiones distintas para cada parte. De un lado, si el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma, el Tribunal no estará obligado a considerar su pedido. *A contrario sensu*, si la parte opositora no cumple con los requisitos, el tribunal puede dictar Sentencia Sumaria a favor de la parte promovente, si procede en Derecho. *Id.* Incluso, si la parte opositora “se aparta de las

directrices consignadas (en la regla) el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación (de los hechos ofrecidos por el promovente).” *Id.* pág. 433.

En resumen, en *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, estableció que el ordenamiento procesal civil de nuestra jurisdicción coloca sobre las partes, quienes conocen de primera mano sus respectivas posiciones, así como la evidencia disponible en el caso, el deber de identificar cada uno de los hechos que estiman relevantes, al igual que la prueba admisible que los sostiene. Se facilita, por lo tanto, el proceso adjudicativo al poner al tribunal en posición de evaluar conjuntamente las versiones encontradas para cada uno de los hechos refutados a la luz de las referencias a la prueba que alegadamente los apoya. Este sistema claramente agiliza la labor de los jueces de instancia y propone la disposición expedita de aquellas disputas que no necesitan de un juicio para su adjudicación. *Id.* págs. 433-434.

Nuestra más Alta Curia dispuso en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, lo siguiente, con relación a la oposición a una moción de sentencia sumaria:

La parte que se opone a una Moción de Sentencia sumaria tiene el deber de presentar una Oposición a la solicitud presentada y de acuerdo con los requisitos de forma que exige la citada Regla 36 de Procedimiento Civil, traer a la atención del Tribunal la evidencia que demuestra que existen hechos materiales en controversia. La etapa procesal para presentar prueba que controvierta los hechos propuestos por una parte en su Moción de Sentencia Sumaria no es en el juicio, sino al momento de presentar una Oposición a la Moción de Sentencia Sumaria, según lo exige la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*.

Correctamente utilizada, la Sentencia Sumaria evita “juicios inútiles, así como los gastos de tiempo y dinero que conlleva para las partes y el tribunal.” Por ello, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dejado claro que, aunque en el pasado nos referimos a la



Sentencia Sumaria como un mecanismo procesal “extraordinario”, ello no significa que su uso esté excluido en algún tipo de pleito. De hecho, en el ámbito de la Moción de Sentencia Sumaria nuestro ordenamiento “no excluye tipos de casos y realmente puede funcionar en cualquier contexto sustantivo”. P. Órtiz Álvarez, *Hacia el uso óptimo de la sentencia sumaria*, 3 *Forum* 3, 9 (1987). Es decir, nuestra jurisprudencia es clara en que **no importa lo complejo que sea un pleito, si de una bien fundamentada Moción de Sentencia Sumaria surge que no existe controversia real en cuanto a los hechos materiales del caso, puede dictarse Sentencia sumariamente.** (Cita omitida) (Énfasis nuestro). *Ivan Meléndez González y otros v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corp.*, supra.

Por otro lado, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, establece que cuando en virtud de una moción se dicta una sentencia que no dispone de la totalidad del pleito, o cuando se deniega el remedio solicitado, el Tribunal tendrá la obligación de resolver formulando una determinación de los hechos controvertidos e incontrovertidos que sean esenciales y pertinentes. La mencionada Regla dispone:

Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, **será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos**, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaria limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, **se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad.**

A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla el tribunal dictará los correspondientes

remedios, si alguno. Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRÁ AP. V, 36.4. (Énfasis Nuestro).

En atención a la citada regla, el Tribunal Supremo ha enfatizado que al presentarse una sentencia sumaria, los tribunales tienen el deber de establecer los hechos incontrovertibles y los que sí lo están. Tales determinaciones de hechos controvertidos e incontrovertidos facilitan el desfile de prueba, pues los hechos incontrovertidos se dan por probados. Asimismo, colocan a los tribunales apelativos en posición de ejercer su facultad revisora. En *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 221, interpretando nuestro cuerpo de Reglas de Procedimiento Civil, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, expresó:

[A]unque se deniegue la moción, el tribunal deberá establecer los hechos que resultaron incontrovertibles y aquellos que sí lo están. Regla 36.4 de Procedimiento Civil, supra. Para ello, podrán utilizar la enumeración que las partes le presentaron. Incluso, la Regla 36.3(b)(3) de Procedimiento Civil, supra, requiere que la parte promovida enumere los hechos que a su juicio no están en controversia. Además, los hechos debidamente enumerados e identificados con referencia a la prueba documental admisible presentados en el caso se darán por admitidos si no son debidamente controvertidos. Regla 36.3(d), supra. Todo esto simplificará el desfile de prueba en el juicio, ya que los hechos incontrovertidos se considerarán probados.

En *Meléndez González v. M. Cuevas, Inc.*, supra, nuestro más Alto Foro citó al tratadista José A. Cuevas Segarra al exponer la importancia de la Regla, pues evitaba “relitigar los hechos que no están en controversia”, señaló:

Lo importante de esta regla es que el nuevo texto mejorado hace énfasis en el carácter mandatorio de la determinación de los hechos materiales sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos materiales que están realmente y de buena fe controvertidos. Esta es la única forma de propiciar una revisión adecuada por los foros apelativos. [citas omitidas]

Además, en *Meléndez González v. M. Cuevas, Inc.*, supra, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció un nuevo estándar de revisión judicial a nivel apelativo al momento de revisar

denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria.

Nuestro más Alto Foro enumeró los nuevos principios de revisión.

Estos son los siguientes:

**Primero**, se reafirma lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y aplicará [sic] los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un [sic] juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una de *novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

**Segundo**, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra.

**Tercero**, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, **el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos**. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su sentencia.

**Cuarto**, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico sostuvo que el estándar de revisión judicial de las sentencias adjudicadas sumariamente responde a la intención de cumplir con el contenido de la Regla, pues independientemente del resultado de la moción, su

adjudicación “tiene el efecto de establecer los hechos que están controvertidos y aquellos que no lo están”. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra. La determinación de los hechos controvertidos y los que no lo están a nivel apelativo adelanta el litigio, reduce el tiempo y recursos invertidos, evitando que las partes queden “en la misma posición que estaban previo a la presentación de la Moción de Sentencia Sumaria, atrasando así el litigio de manera injustificada”. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra. De igual forma, facilita el proceso de revisión judicial de la última instancia judicial. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

Por último, cabe destacar, que el nuevo estándar de revisión judicial a nivel apelativo previamente esbozado, no exime al foro de primera instancia del cumplimiento con la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*. Por ende, en aquellos casos en que el foro primario incumpla con lo dispuesto por la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, este foro revisor revocará el dictamen en cuestión y lo devolverá para que el tribunal *apelado* dé fiel cumplimiento a las exigencias establecidas por el referido precepto procesal.

### III

Expuesta la norma jurídica, procedemos a aplicarla a los hechos ante nuestra consideración.

Por estar relacionados los señalamientos de error antes mencionados, procedemos a discutirlos de forma conjunta.

En el caso de autos, no hay controversia en cuanto a que al momento en que los demandados apelantes otorgaron la Escritura Número 103, el 18 de enero de 1998, aún no se había establecido el control de acceso en la Urbanización El Encanto. Tampoco hay controversia en cuanto a que con posterioridad a la firma de la escritura de compraventa, los demandados apelantes no firmaron autorización alguna para solicitar al Municipio de Juncos el

permiso de operación de las facilidades de control de acceso de la Urbanización El Encanto.

No obstante, la Sección 15 de la Ley Núm. 21, *supra*, contiene una excepción que permite que los propietarios que no autorizaron expresamente el control de acceso, se obliguen al pago de las cuotas de mantenimiento mediante contrato escrito. Dicha sección dispone específicamente, como sigue:

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).

Dicho lo anterior, pasemos analizar la Cláusula Núm. Diecisiete (17) y Diecinueve (19) de la Escritura Núm. 72. Dichas cláusulas disponen como sigue:

-----**Diecisiete:** La aquí compareciente ha hecho las facilidades para control de acceso a beneficio de los residentes. La Asociación de Residentes que se forme, será la responsable de crear, establecer y operar (si lo desean) el control de acceso y de determinar qu[é] cantidad de dinero se le impondrá a todos los residentes para pagar el mantenimiento de áreas verdes, alumbrado eléctrico, área de control de acceso, guardia (si alguno) y para cualquier otra cosa que la Asociación de Residentes crea conveniente.-----  
[. . .]

-----**Diecinueve:** Al firmar la escritura de compraventa de cada solar y residencia, el propietario se obliga a todas las cláusulas de esta escritura y a que la Asociación de Residentes que se forme, pueda crear, establecer y mantener control de acceso para esta Urbanización y cobrar a todos los residentes en cuotas mensuales, el dinero necesario para el mantenimiento de las áreas comunes de la Urbanización.-----

De la Cláusula Núm. **Diecisiete (17)** antes transcrita, claramente surge que la Asociación de Residentes que se forme

será la responsable de crear, establecer y operar (si lo desean) el control de acceso. Además, de dicha cláusula también surge que la Asociación de Residentes deberá determinar la cantidad de dinero que corresponderá pagar a los residentes por el control de acceso, entre otros gastos.

De otra parte, de la Cláusula Núm. **Diecinueve (19)** de la Escritura Núm. 72 surge con meridiana claridad que al firmar la escritura de compraventa los demandados apelantes se obligaron a todas las cláusulas de la antes referida escritura (Escritura Núm. 72). Específicamente, las partes se obligaron también “a que la Asociación de Residentes que se forme, pueda crear, establecer y mantener control de acceso para esta Urbanización y cobrar a todos los residentes en cuotas mensuales, el dinero necesario para el mantenimiento de las áreas comunes de la Urbanización”.

Cónsono con lo anterior, de la Cláusula **Quinta** de la Escritura de Compraventa Núm. 103, surge particularmente lo siguiente:<sup>3</sup>

“-----La parte compradora confiesa tener conocimiento de que habrá de crearse una entidad, que estará compuesta por todos los titulares de los solares de la URBANIZACIÓN “EL ENCANTO” a denominarse Asociación de Residentes de la URBANIZACIÓN “EL ENCANTO”. Pertenerán a ella todos los titulares de las unidades de que conste la URBANIZACIÓN “EL ENCANTO”. Entre otros, el propósito fundamental de la Asociación, será proveer y encargarse de todo lo necesario para la seguridad de los residentes, y mantenimiento de las facilidades y otros servicios atractivos de la Urbanización y velar por el cumplimiento de todas las disposiciones del Reglamento y Estatutos que pudiere adoptar la Asociación y otras directrices que se promulguen de tiempo en tiempo. Para llevar a cabo las funciones y propósitos de la Asociación, será necesario imponer a todos los miembros de la Asociación la obligación de pagar una cuota mensual, así como, cualquier otra aportación o derrama necesaria para llevar a cabo los fines y propósitos de la Asociación. Es condición esencial de este Contrato de Compraventa, que la parte Compradora, sus causahabientes y sucesores de

<sup>3</sup> Cabe señalar, que el texto de la referida cláusula surge de la Sentencia apelada. La parte demandada apelante no anejó al recurso de apelación de epígrafe la referida Escritura Núm. 103.

título se comprometen y obligan a pagar puntualmente toda cuota, aportación o derrama que pudiera ser impuesta por la Asociación, así como, a cumplir fielmente con todas las disposiciones de los estatutos y reglamentos de la Asociación y directrices que sean promulgados por ésta, de tiempo en tiempo.

Tal y como concluyó el foro apelado, surge con claridad de la antes transcrita cláusula que los demandados apelantes se obligaron al pago de la cuota de mantenimiento desde el otorgamiento de la Escritura Núm. 103. De esta forma, estos expresamente aceptaron las condiciones restrictivas que surgen de la Escritura Núm. 72 que fueran impuestas sobre la propiedad adquirida.

Por tanto, en vista de lo anterior, es forzoso concluir que al caso de autos le es de aplicación la excepción que surge de la Sección 15 de la Ley Núm. 21, *supra*. Toda vez que, según dijéramos, los demandados apelantes mediante contrato escrito se comprometieron a cumplir con las cuotas de mantenimiento. Por lo que, no erró el foro de apelado al dictar sentencia sumaria a favor de la parte demandante apelada.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos se confirma la *Sentencia* apelada.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones