

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

ASOCIACIÓN DE
RESIDENTES DE
SAVANNAH REAL, INC.

Apeladaos

v.

JTJ CONSTRUCTION
CORP., ASOCIACIÓN
DE PROPIETARIOS DE
SAVANNAH REAL, INC.

Apelantes

KLAN201501699

CONSOLIDADO
CON

KLAN201501701

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Caguas

Caso Núm.:
E AC2006-0512

Sobre:
Sentencia
Declaratoria;
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Coll Martí, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Brignoni Mártir.

Brignoni Mártir, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de abril de 2016.

La Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc. y JTJ Construction, Corp., parte apelante, comparece ante nos mediante dos (2) recursos separados, que posteriormente fueron consolidados, y solicitan nuestra intervención a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, el 18 de julio de 2014, debidamente notificado a las partes el 24 de julio de 2014.

Mediante la aludida determinación, el foro primario ordenó a la parte apelante devolver a los miembros de la Asociación de Residentes de Savannah Real, Inc., parte apelada, la totalidad del dinero cobrado, sin limitarse a la porción destinada al mantenimiento de la operación de las facilidades de control de acceso, ello a partir de la fecha en que JTJ Construction, Corp. obtuvo la administración de la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc. hasta el presente, así como el pago de intereses y costas.

Por los fundamentos expuestos a continuación, modificamos y devolvemos la *Sentencia* apelada al foro de primera instancia, a los únicos efectos de que ordene la celebración de una vista evidenciaria para determinar qué parte de las cuotas corresponde exclusivamente al mantenimiento del sistema de control de acceso, y así modificada, la confirmamos.

I

El 4 de mayo de 2006, la parte apelada, Asociación de Residentes Savannah Real, Inc., compuesta por un grupo de residentes del antedicho proyecto de vivienda ubicado en el Municipio de San Lorenzo, presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero en contra de PRD, LP, desarrolladora de la primera fase del proyecto, quien a su vez, instaló el sistema de control de acceso de la referida urbanización, y JTJ Construction, Corp., desarrolladora de la segunda fase.¹ El 24 de enero de 2007, la parte apelada enmendó su demanda e incluyó como partes al señor Juan F. Rodríguez Carmona h/n/c JR Property Management Services, encargado de la administración de la urbanización, y la Asociación de Propietarios de Savannah Real, otra organización compuesta por varios de los residentes, con el propósito, entre otros, de delegar y asignar la autoridad de mantener, proteger y administrar las áreas comunes.

Adujo, en esencia, que desde diciembre de 2001 hasta la fecha de la presentación de la demanda de autos, la desarrolladora JTJ Construction, Corp., a través de la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc., había estado cobrando ilegalmente a los residentes de la Urbanización Savannah Real, la cuota de control de acceso, adeudando la suma de setecientos mil dólares

¹ PRD, LP le vendió a la desarrolladora JTJ Construction, Corp. los terrenos de la segunda fase del proyecto en cuestión y, a su vez, como parte de los acuerdos de la compraventa, le transfirió la administración de la Asociación de Propietarios, sucediéndole JTJ Construction, Corp. en todos sus derechos y obligaciones.

(\$700,000) por tal concepto. En consecuencia, solicitó al Tribunal que le condenara solidariamente al pago de la antedicha cuantía, así como la imposición de intereses, costas, gastos y honorarios de abogado.

El 27 de marzo de 2007, JTJ Construction, Corp. presentó su *Contestación a la Demanda Enmendada y Reconvención* en la que adujo que los reclamos de los miembros de la parte apelada se habían realizado a los fines de eludir la obligación del pago de las cuotas de mantenimiento. Así las cosas, el 16 de noviembre de 2007, la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc., sin someterse a la jurisdicción del Tribunal, presentó una *Moción en Solicitud de Desestimación*. Adujo que de una lectura de la demanda surgía que ninguna de sus alegaciones estaban dirigidas en su contra, sino exclusivamente en contra de los demás codemandados, JTJ Construction, Corp. y el señor Juan F. Rodríguez Carmona h/n/c JR Property Management Services. A la luz de lo anterior, arguyó que procedía la desestimación del pleito por no existir una reclamación que justificara la concesión de un remedio.

El 30 de noviembre de 2007, la parte apelada presentó su *Oposición a la Moción en Solicitud de Desestimación*. Destacó que durante una vista celebrada el 31 de agosto de 2007, el Tribunal había ordenado la acumulación de la codemandada Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc. por entender que ésta era una parte indispensable en el presente caso. Destacó, además, que alegaciones 2, 4, 5, 7, 9, 10 y 11 de la demanda enmendada implicaban a la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc. y eran demostrativas de una causa de acción en contra de ésta.

Así las cosas, el 28 de febrero de 2008, la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc., presentó su *Contestación a la Demanda Enmendada*. Negó la mayoría de las alegaciones y

levantó varias defensas afirmativas, tales como, que la demanda no exponía hechos que justificaran la concesión de un remedio, que la causa de acción se debía a conducta atribuible exclusivamente a la parte apelada y falta de legitimación activa de la parte apelada para presentar la presente reclamación.

Luego de múltiples incidencias procesales, el 19 de enero de 2010, la parte apelada presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria o de Resolución bajo la Regla 36.4 de Procedimiento Civil*. Sostuvo que la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc. no estaba facultada para imponer y cobrar cuotas de control de acceso a los residentes de Savannah Real debido a que la desarrolladora nunca presentó una solicitud de autorización de control de acceso ante el Municipio de San Lorenzo, conforme lo exige la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, mejor conocida como la Ley de Control de Acceso de 1987, 23 LPRA sec. 64 *et seq.*, ni inscribió el correspondiente gravamen ante el Registro de la Propiedad, según requerido por el Reglamento Núm. 20 de la Junta de Planificación denominado Reglamento de Control de Tránsito y Uso Público de Calles Locales, aprobado el 20 de enero de 1989.

Planteó, además, que a pesar de que la Ordenanza Núm. 33, Serie 2004-2005 de 8 de marzo de 2005 endosaba la operación del sistema de control de acceso vehicular en la Urbanización Savannah Real, eventualmente ésta había sido derogada por la Ordenanza Núm. 2, Serie 2006-2007 de 8 de agosto de 2006, por haber sido expedida en contravención con la antedicha Ley y Reglamento. Consecuentemente, solicitó al Tribunal que dispusiera del pleito sumariamente y ordenara a la parte apelante devolver la totalidad del dinero cobrado por concepto de cuotas de control de acceso por haber sido cobradas ilegalmente y, además, que le impusiera el pago de costas, gastos y honorarios de abogado.

El 8 de marzo de 2010, la codemandada Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc., presentó su *Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria*. Arguyó que existía identidad de causas, partes y controversias entre la presente reclamación y otra presentada por la parte apelante ante el Tribunal de Quiebras, por lo que era de aplicación la doctrina de cosa juzgada, en su modalidad de impedimento colateral por sentencia. En la alternativa, alegó falta de parte indispensable, por entender que sin la comparecencia de la desarrolladora del proyecto en cuestión, PRD, LP, la controversia de autos no podía ser adjudicada.

Por último, destacó que la Asociación de Propietarios de Savannah Real había sido creada para, entre otros propósitos, garantizar la integridad de la comunidad, velar por el cumplimiento de las condiciones restrictivas de uso y edificación que afectan las propiedades, el mantenimiento de las facilidades recreativas, calles, áreas verdes, sistema pluvial y de alumbrado público y control de acceso. En ese sentido, arguyó que del Tribunal determinar que procedía la devolución de alguna suma a los residentes, tendría que ser exclusivamente la partida que adjudicada para el pago del control de acceso, más no así la cantidad total de la partida total de las cuotas de mantenimiento de la referida urbanización.

Reiterando los argumentos planteados por la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc. en su oposición, en esa misma fecha, JTJ Construction, Corp. presentó su *Moción en Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria*. Tras varios incidentes procesales, el 28 de mayo de 2010, el Tribunal señaló una vista argumentativa en relación a la solicitud de sentencia sumaria. Luego de evaluar los planteamientos de las partes, el 8 de octubre de 2010, el foro apelado dictó *Sentencia Sumaria Parcial* y

desestimó la demanda en todas sus partes en cuanto a la codemandada JTJ Construction, Corp.

Juzgó que era de aplicación la doctrina de cosa juzgada en su modalidad de impedimento colateral por sentencia debido a que la demandante Asociación de Residentes de Savannah Real, Inc. había presentado una reclamación análoga a la presente en el Tribunal de Quiebras contra la desarrolladora PRD, LP, la cual había sido desestimada mediante sentencia final y firme. En ese sentido, dictaminó que la parte apelada estaba impedida de litigar, por segunda ocasión, la misma reclamación que presentó ante el Tribunal de Quiebras.

Inconforme con tal determinación, la parte apelante acudió ante este Tribunal impugnando la misma. El 31 de octubre de 2011, este Foro modificó la sentencia apelada. Determinó que el foro primario erró al desestimar en su totalidad el caso a favor de JTJ Construction, Corp. Juzgó que si bien ésta no debía responder por los actos directamente atribuibles a PRD, LP, mientras era titular de la propiedad, como resultado de la determinación del Tribunal de Quiebras, podría responder por mantener en operación el sistema de control de acceso y por continuar con el cobro de mantenimiento por tal operación si se demostrare la ilegalidad de la misma, así como por la falta de autorización por parte del Municipio. Acorde con lo anterior, resolvió que el reclamo por las acciones que le fueran directamente atribuibles a JTJ Construction, Corp. sobre el asunto en controversia, una vez adquiridos los terrenos de PRD, LP, debía mantenerse activo y adjudicarse en su día.

Así las cosas, reiterando los planteamientos esbozados en su primera moción en solicitud de sentencia sumaria, el 9 de noviembre de 2012, la parte apelada presentó una *Segunda Solicitud de Sentencia Sumaria*. Posteriormente, las partes

presentaron sus respectivas oposiciones y réplicas. Evaluados los argumentos de las partes y la prueba documental sometida, el 18 de julio de 2014, el foro primario ordenó a la parte apelante devolver a los miembros de la Asociación de Residentes de Savannah Real la totalidad del dinero cobrado, sin limitarse a la porción destinada al mantenimiento de la operación de las facilidades de control de acceso, ello a partir de la fecha en que JTJ Construction, Corp. obtuvo la administración de la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc. hasta el presente, así como el pago de intereses y costas.

Dispuso que desde que JTJ Construction, Corp. obtuvo la administración de la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc., y hasta el presente, había realizado el cobro ilegal de cuotas del mantenimiento del sistema de control de acceso a los residentes de Savannah Real, a través de la mencionada Asociación, por razón de que PRD, LP, desarrolladora original del proyecto, incumplió con la sección 64b-1 de la Ley de Control de Acceso, *supra*, con el inciso 5.02 del Reglamento Núm. 20 de la Junta de Planificación, *supra*, así como con las secciones de la referida Ley y Reglamento relacionadas a la inscripción del gravamen.

En desacuerdo con el antedicho dictamen, la parte apelante solicitó reconsideración y enmiendas y/o determinaciones adicionales en mociones separadas, petición que fue denegada el 21 de septiembre de 2015. Aún insatisfecha, la parte apelante compareció ante nos mediante dos (2) recursos separados, los cuales posteriormente fueron consolidados. En su escrito, la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc. señaló los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Instancia al dictar sentencia sumaria basada en unas determinaciones de hecho que no están

sustentadas con la prueba documental presentada y en ausencia de la celebración de una vista en su fondo.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al condenar a JTJ Construction, Corp. y a la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc. a devolver la totalidad del dinero cobrado, sin limitarse tan solo a la porción destinada al mantenimiento de la operación de las facilidades de control de acceso, desde que JTJ obtuvo la administración de la Asociación de Propietarios hasta el presente, los intereses y las costas.

Por su parte, en su recurso de apelación, JTJ Construction, Corp., planteó lo siguiente:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar Sentencia Sumaria cuando existían hechos materiales controvertidos y controversias reales que ameritaban la celebración de vista en su fondo.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al realizar determinaciones de hechos que no están sustentadas en documentos que obran en el expediente y/o basados en evidencia admisible.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que procede la devolución a los miembros de la Asociación de Residentes de Savannah Real, Inc. la totalidad del dinero cobrado, sin limitarse tan solo a la porción destinada al mantenimiento de la operación de las facilidades de control de acceso.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que procede la devolución a los miembros de la Asociación de Residentes de Savannah Real, Inc. la totalidad del dinero cobrado, sin limitarse tan solo a la porción destinada al mantenimiento de la operación de las facilidades de control de acceso, no constituye enriquecimiento injusto.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al ordenar la devolución de una partida que no era líquida y, en su consecuencia, no era exigible.

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

Conforme dispone la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, mejor conocida como la Ley de Control de Acceso de 1987, 23 LPRA sec. 64 *et seq.*:

“Los municipios podrán 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, con un solo acceso de entrada y salida o que tengan más de un acceso de entrada o salida, pero que ninguna de sus vías públicas se use para la entrada o salida a otra calle, urbanización o comunidad que no haya solicitado el control de acceso.”

23 LPRA sec. 64.

Por su parte, en lo que respecta al proceso de petición de permiso o autorización de control de acceso, la referida Ley lee como sigue:

“Toda petición de permiso o autorización de control de acceso deberá radicarse ante el municipio en cuya jurisdicción radique la calle o calles que su acceso proponga controlar de conformidad con lo establecido en las secs. 64 a 64h de este título y en los reglamentos adoptados conforme a ella.”

23 LPRA sec. 64b.

Además, pertinente a la controversia ante nos, la sección 64b-1 de la Ley de Control de Acceso de 1987, *supra*, establece lo siguiente:

“Cualquier urbanizador, desarrollador de terrenos o constructor de urbanización, lotificación o lotificación simple, antes de vender, de haber concedido una opción de compra o de cualquier otra forma haberse comprometido a vender una vivienda, solar, lote o terreno de los que se propone desarrollar o lotificar, podrá establecer en éste los controles de acceso, sujeto a que cumpla con las disposiciones de las secs. 64 a 64h de este título y de las ordenanzas y reglamentos que adopte el municipio que le sean aplicables y obtenga previamente la correspondiente autorización o permiso de control de acceso del municipio donde ubique la urbanización, lotificación o lotificación simple, según sea el caso.”

23 LPRA sec. 64b-1.

Cónsono con lo anterior, la Sección 5.02 del Reglamento Núm. 3843 de la Junta de Planificación, conocido como Reglamento de Control de Tránsito y Uso Público de Calles Locales (Reglamento de Planificación Núm. 20), aprobado el 7 de febrero de 1989, lee de la siguiente manera:

“La autorización para el control del tránsito de vehículos de motor y uso público de las calles será solicitado ante el municipio por el Consejo de Residentes de la comunidad interesada. También podrá ser solicitado por el urbanizador, desarrollador o constructor de la urbanización o lotificación en la que se propone establecer el control de acceso, antes

de vender, de haber concedido una opción de compra o de haberse comprometido de cualquier otra forma a vender un solar.”

De otra parte, en lo que respecta a la obligación de pago de la cuota de mantenimiento del sistema de control de acceso, la sección 64d-3 de la Ley Núm. 21, *supra*, establece:

“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:

(1) [...]

(4) Cuando la solicitud fue hecha por el urbanizador, desarrollador o constructor, el pago de cuota será obligatorio para toda persona que advenga dueño del inmueble.”

23 LPRA sec. 64d-3.

Acorde con ello, la sección 7.02 del Reglamento de Planificación Núm. 20, *supra*, reza de la siguiente forma:

“El Consejo, Junta o Asociación está facultada para determinar e imponer y cobrar cuotas a los propietarios de las fincas que tengan inscrito el gravamen para cubrir los gastos generados por el control de acceso y recurrir por la vía judicial para requerir el pago de las cantidades adeudadas a tenor con lo aquí dispuesto.”

Por otro lado, la sección 64d-5 de la Ley Núm. 21, *supra*, dispone:

“La obligación del propietario de un inmueble por su parte proporcional de los gastos señalados en la sec. 64d-3 de este título constituirá un gravamen sobre dicho inmueble cuando éste se haya constituido conforme a lo establecido en la sec. 64d-1 de este título.”²

² “El permiso y autorización a que se refiere la sec. 64 de este título podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico como un gravamen real sobre la finca cumpliendo los siguientes requisitos:

- (a) Cuando la solicitud de permiso y autorización fue hecha por un urbanizador, desarrollador o constructor que haya cumplido con lo establecido en la sec. 64b-1 de este título deberá el titular y propietario registral hacer la solicitud de inscripción en escritura pública y someterá certificación de la Junta de Planificación de Puerto Rico y del municipio en donde ubique el desarrollo o lotificación en la que se haga constar que se cumplieron los requisitos expuestos en la sec. 64b-1 de este título y las condiciones o limitaciones impuestas para la concesión del permiso o autorización.”

[...]

23 LPRA sec. 64d-1.

Lo anterior también está regulado en la sección 7.04 de del Reglamento de Planificación Núm. 20, *supra*, que establece:

“La obligación del propietario de un inmueble por su parte proporcional de los gastos constituirá un gravamen sobre dicho inmueble cuando éste se haya constituido conforme a lo establecido en la Sección 6.00 de este Reglamento.”³

B

La sentencia sumaria constituye un mecanismo extraordinario valioso para descongestionar los calendarios judiciales, puesto que aligera la tramitación de los pleitos prescindiendo de la celebración del juicio en los méritos. *Carpets & Rugs v. Tropical Reps*, 175 DPR 615, 638 (2009). Correctamente utilizada, la sentencia sumaria evita juicios inútiles, así como los gastos de tiempo y dinero que conlleva para las partes y el tribunal. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 214 (2010).

Aunque el Tribunal Supremo se ha referido a la sentencia sumaria como un mecanismo procesal “extraordinario”, ello no significa que su uso esté excluido en algún tipo de pleito. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 2015 TSPR 70, 193 DPR ____ (2015). 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. *Id.* Es por ello que tal mecanismo procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a 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).

³ “Cuando la solicitud de inscripción se efectuó por el urbanizador, desarrollador o constructor, deberá hacerlo mediante escritura pública y someter certificación donde la Junta de Planificación y el municipio en donde ubique el desarrollo hagan constar que se cumplieron con los requisitos de ley y de este Reglamento y con las condiciones establecidas en la autorización y el permiso otorgado.” Sección 6.02 del Reglamento de Planificación Núm. 20, *supra*.

Por tal razón, la parte que promueve la sentencia sumaria debe establecer su derecho con claridad y, además, debe demostrar que no existe controversia sustancial o real en cuanto a algún hecho material, es decir, en cuanto a ningún componente de la causa de acción. *Mun. De Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 326 (2013). Por su parte, la persona que se opone a que se dicte sentencia sumaria debe controvertir la prueba presentada y no se debe cruzar de brazos. Viene, por lo tanto, obligada a contestar de forma detallada y específica aquellos hechos pertinentes para demostrar que existe una controversia real y sustancial que debe dilucidarse en el juicio. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 214-215.

La Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V., R. 36, rige el mecanismo de sentencia sumaria. A tales efectos, dicha regla establece que, para emitir una adjudicación de forma sumaria, es necesario que de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, surge que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente. Para ello, al dictar sentencia sumaria, el juzgador debe analizar los documentos que acompañan la moción del promovente, los documentos unidos a la moción en oposición y aquellos que obran en el expediente del Tribunal. Además, debe determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si existen alegaciones en la demanda que no han sido controvertidas o refutadas de forma alguna por los documentos que obran en el expediente judicial. *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652, 665 (2000); *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913-914 (1994).

El incumplimiento con los requisitos establecidos en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, tiene

repercusiones para cada parte. Si el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma, el Tribunal no estará obligado a considerar su pedido. Por su parte, para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que controviertan los hechos presentados por la parte promovente. *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, supra. De manera que, la parte promovida está obligada a contestar detallada y específicamente los hechos pertinentes que demuestren que existe una controversia real y sustancial que amerita dilucidarse en un juicio plenario. Si es la parte opositora quien incumple con los requisitos, el tribunal puede dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente, si procede en Derecho. *Id.*

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, establece que la moción en solicitud de sentencia sumaria deberá contener: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual se solicita la misma; (4) una relación concisa y organizada de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable; y (6) el remedio que debe ser concedido.

Además, la referida regla dispone que la moción en oposición a la solicitud de sentencia sumaria deberá contener: (1) lo indicado en los antedichos incisos (1), (2) y (3); (2) una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de hechos esenciales y pertinentes que están

realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (3) una enumeración de los hechos que no están en controversia con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; y (4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia sumaria, argumentando el derecho aplicable.

La sentencia sumaria sólo deberá dictarse en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes.” *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, 720 (1986). Si existe duda sobre la existencia de una controversia, debe resolverse contra la parte que solicita que se dicte sentencia sumaria a su favor. Este mecanismo es un remedio discrecional y su uso debe ser mesurado. *Nissen Holland v. Genthaller*, 173 DPR 503 (2007).

Por tanto, sólo procede dictar sentencia sumaria cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos, o sea, que no tiene derecho a recobrar bajo cualquier circunstancia que resulte discernible de la evidencia, y que el tribunal cuenta con la verdad sobre todos los hechos necesarios para resolver la controversia ante su consideración. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010).

En vista de que la concesión de la sentencia sumaria está sujeta a discreción del tribunal, el sabio discernimiento es el principio rector para su uso porque, mal utilizada, puede prestarse

para despojar a un litigante de su “día en corte”, principio elemental del debido procedimiento de ley. Una parte tiene derecho a un juicio plenario cuando existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes. Esa controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. *Mejías Montalvo v. Carrasquillo Martínez*, 185 DPR 288, 300 (2012); *Nieves Díaz v. González Massas*, supra, a la pág. 849; *MGMT. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 611 (2000). De hecho, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que la privación a un litigante de su “día en corte” es una medida procedente sólo en casos extremos, a utilizarse solamente en casos claros. *Rosario v. Nationwide Mutual*, 158 DPR 775, 780 (2003).

De otra parte, no es aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa. Sin embargo, ello no impide la utilización del mecanismo de sentencia sumaria en reclamaciones que requieren elementos subjetivos o de intención, propósito mental o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial, cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 933 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, supra, a la pág. 850; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 219.

Ahora bien, sobre nuestra función como tribunal apelativo, y en específico, en cuanto al estándar que debemos utilizar al momento de revisar determinaciones del foro primario, la jurisprudencia ha establecido que utilizaremos los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si

procede una sentencia sumaria. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004). Al revisar la determinación de primera instancia, estamos limitados de dos maneras: primero, sólo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y, segundo, sólo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Id.*, a las págs. 334-335. Sin embargo, estamos impedidos de tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no podemos adjudicar los hechos materiales en controversia. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

Además, en el antes citado caso, el Tribunal Supremo indicó que, por estar en la misma posición que el foro primario, debemos revisar que tanto la moción de sentencia sumaria, así como su oposición, cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36. También estableció que, en el caso de una revisión de sentencia dictada sumariamente, debemos revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De ser así, debemos cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y exponer concretamente cuáles hechos materiales están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Por último, el Tribunal Supremo dispuso que, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debemos pues revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho a la controversia. *Id.*

En resumen, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando: (1) existan hechos materiales controvertidos; (2) hayan alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surja de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material, o (4) como cuestión de derecho no proceda. Asimismo, un tribunal

deberá denegar una solicitud de sentencia sumaria cuando haya elementos subjetivos o de credibilidad y éstos constituyan un factor esencial en la resolución de la controversia presentada. *Carpets & Rugs v. Tropical Reps.*, supra.

Por su parte la Regla 36.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.5, establece que las declaraciones juradas para sostener u oponerse a la moción de sentencia sumaria deberán estar basadas en el conocimiento personal del declarante y no en prueba de referencia. Es decir, habrán de contener hechos que serían admisibles en evidencia. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 DPR 714 (1986). Dicha regla lee como sigue:

Las declaraciones juradas para sostener u oponerse a la moción se basarán en el conocimiento personal del (de la) declarante. Contendrán aquellos hechos que serían admisibles en evidencia y demostrarán afirmativamente que el (la) declarante está cualificado(a) para testificar en cuanto a su contenido. Copias juradas o certificadas de todos los documentos, o de partes de éstos en que se haga referencia a una declaración jurada, deberán unirse a la misma o notificarse junto con ésta. El tribunal podrá permitir que las declaraciones juradas se complementen o se impugnen mediante deposiciones o declaraciones juradas adicionales.

III

En esencia, la parte apelante arguye que el foro de primera instancia incidió al desestimar el pleito de autos por la vía sumaria. Plantea, además, que el referido foro erró al condenarles al pago de la totalidad del dinero cobrado por concepto de la cuota de mantenimiento, ello sin limitarse a la porción destinada al mantenimiento del sistema de control de acceso.

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos de manera conjunta el primer planteamiento de error del recurso presentado por la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc. y los primeros dos del recurso presentado por JTJ Construction, Corp. Por virtud de los mismos, las partes impugnan las determinaciones

de hechos número 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 21 y 22. La parte apelante arguye que tales hechos fueron controvertidos. A continuación evaluamos si existe o no controversia alguna en cuanto a los mismos.

Determinación de Hecho #2:

Los miembros de la parte demandante, Asociación de Residentes de Savannah Real, Inc. son propietarios de unidades residenciales ubicadas en la Urbanización Savannah Real.

En el *Interrogatorio y Producción de Documentos*⁴ que se unió a la solicitud de sentencia sumaria de la Asociación de Residentes de Savannah Real, Inc., JTJ Construction, Corp. le realizó a la referida asociación las siguientes interrogantes:

Pregunta núm. 14 - Nombre a cada uno de los miembros de la Asociación de Residentes de Savannah Real, Inc. e indique su nombre, apellidos, estado civil, ocupación, dirección residencial y postal.

Pregunta núm. 20 - ¿A cuántos propietarios de la Urb. Savannah Real representa la Asociación de Residentes de Savannah Real? Cumplimente la hora que se aneja por cada uno.

En su contestación a la pregunta número 14, la Asociación de Residentes de Savannah Real, Inc. proporcionó a JTJ Construction un listado de todos sus miembros con la información solicitada, mientras que en su respuesta a la pregunta número 20 señaló que la Asociación de Residentes de Savannah Real, Inc. representaba a 95 propietarios de residencias en la urbanización Savannah Real.⁵ Igualmente, según intimado, proveyó declaraciones juradas de cada propietario donde hacen constar que pertenecen a dicha Asociación, que son titulares y que autorizan a la Asociación a que les represente en el pleito de autos. Lo anterior también puede corroborarse de un examen de la

⁴ Véase págs. 678-687 del Apéndice del Recurso de Apelación de JTJ Construction, Corp.

⁵ Véase págs. 688-697 del Apéndice del Recurso de Apelación de JTJ Construction., Corp.

Cláusula Décima de la *Escritura de Segregación, Liberación y Compraventa*⁶, la cual lee como sigue:

Décimo: La parte COMPRADORA se obliga a formar parte de la Asociación de Propietarios que es una corporación sin fines de lucro compuesta por todos los titulares de los solares de la Urbanización Savannah Real, siendo, entre otros, el propósito fundamental de la Asociación, proveer y encargarse de todo lo necesario para solicitar, establecer y poner en función las facilidades del acceso controlado de la Urbanización [...]

Como puede apreciarse, la prueba demostró que los miembros de la Asociación de Residentes de Savannah Real, Inc. eran propietarios de las unidades residenciales ubicadas en la Urbanización Savannah Real. Por lo tanto, la Determinación de Hecho Núm. 2 constituye un hecho incontrovertido.

Determinaciones de Hechos #4, 5, 6, 10, 16 y 22:

4- *Estas facilidades de control de acceso fueron instaladas, a pesar de que PRD, LP, no realizó la correspondiente solicitud de autorización de control de acceso ante el Municipio de San Lorenzo antes de vender las viviendas.*

5- *La Cláusula Décimo Segunda de las Escrituras de Segregación, Liberación y Compraventa de la primera fase, expresa que “la parte Vendedora como urbanizadora y desarrolladora solo construyó las facilidades para un sistema de acceso controlado y que será necesaria la obtención de un permiso de control de acceso otorgado por el municipio, el cual será responsabilidad de obtenerse posteriormente por la parte COMPRADORA y la Asociación.*

6- *PRD, LP puso en operación las facilidades de control de acceso sin haber obtenido previamente una autorización de control de acceso del municipio de San Lorenzo.*

10- *Las ventas y entrega de viviendas comenzó en diciembre de 2001, y desde ese momento la desarrolladora original PRD, LP comenzó a cobrar cuotas de mantenimiento de control de acceso a los demandantes sin existir una autorización de control de acceso emitida por el municipio de San Lorenzo.*

16- *Actualmente las facilidades de control de acceso del proyecto Savannah Real no cuentan con una autorización de control de acceso emitida por el Municipio de San Lorenzo.*

22- *Los residentes de Savannah Real no tienen obligación contractual de pagar cuota de mantenimiento de control de acceso, en virtud de las Escrituras de Compraventa y la Escritura de Condiciones Restrictivas.*

⁶ Véase págs. 699-711 del Apéndice del Recurso de Apelación de JTJ Construction, Corp.

Según pudimos constatar, la primera fase de la urbanización Savannah Real fue construida por la compañía desarrolladora PRD, LP. La referida compañía fue quien instaló y puso en operación el sistema de control de acceso. Este sistema ha estado en operación de forma ininterrumpida desde diciembre de 2001, fecha en que comenzó la entrega de las propiedades, hasta el presente.⁷ Sin embargo, PRD, LP, no radicó la correspondiente solicitud de autorización de control de acceso ante el Municipio de San Lorenzo previo a la venta de las unidades, conforme lo exige la Ley de Control de Acceso, *supra*, y el Reglamento de Planificación Núm. 20, *supra*. Lo anterior puede corroborarse de un examen de la Cláusulas Décimo y Décimo Segunda de la *Escritura de Segregación, Liberación y Compraventa*⁸, la cuales leen como sigue:

Décimo: La parte COMPRADORA se obliga a formar parte de la Asociación de Propietarios que es una corporación sin fines de lucro compuesta por todos los titulares de los solares de la Urbanización Savannah Real, siendo, entre otros, el propósito fundamental de la Asociación, proveer y encargarse de todo lo necesario para solicitar, establecer y poner en función las facilidades del acceso controlado de la Urbanización [...]

Décimo Segunda: La parte COMPRADORA reconoce que ha sido notificada con anterioridad a este acto que la parte VENDEDORA como urbanizadora y desarrolladora tiene construido las facilidades para un sistema de acceso controlado y que será necesario la obtención de un permiso de control de acceso otorgado por el Municipio de donde ubica la urbanización, el cual será entera responsabilidad de obtenerse posteriormente por la parte COMPRADORA.

Igualmente, en *Certificación* expedida por la Oficina de Planificación y Desarrollo Económico del Gobierno Municipal de San Lorenzo se hace constar que el Municipio de San Lorenzo no recibió solicitud alguna de autorización del control de acceso de Savannah Real.⁹ JTJ Construction, Inc. también reconoce que las

⁷Véase *Interrogatorio y Requerimiento de Documentos y Contestación Enmendada a Interrogatorio y Requerimiento de Documentos* - págs. 247-252 del Apéndice del Recurso de Apelación de JTJ Construction, Corp.

⁸ Véase págs. 699-711 del Apéndice del Recurso de Apelación de JTJ Construction, Corp.

⁹ Véase pág. 255 del Apéndice del Recurso de Apelación de JTJ Construction, Corp.

facilidades en cuestión no cuentan con un permiso de control de acceso por parte del Municipio de San Lorenzo en las *Escritura de Segregación y Compraventa*¹⁰, de donde surge que:

[...] la parte COMPRADORA con el otorgamiento de esta Escritura presta su consentimiento y aprobación, a la parte VENDEDORA, para realizar toda gestión y/o trámite, para la obtención de la aprobación final del permiso de control de acceso de vehículos de motor ante las agencias gubernamentales concernidas.

Por igual, JTJ Construction, Inc. admite que las facilidades de Savannah Real no cuentan con permiso de control de acceso en varios anuncios publicados en rotativos del país.¹¹ De otra parte, en relación a la fecha en que se comenzó a cobrar la cuota de mantenimiento de control de acceso, refiérase a la Determinación de Hecho Núm. 11 de la *Sentencia* del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Lorenzo, Caso Núm. EGCI2007-54 y Caso Núm. EGCI2007-61, dictamen final y firme.¹² De acuerdo a la prueba presentada el foro primario determinó lo siguiente:

La entrega de viviendas comenzó en diciembre de 2001 y desde dicha fecha, la parte demandante-reconvenida le ha estado cobrando cuotas de mantenimiento de control de acceso a los residentes de Savannah Real. En ese momento no existía una autorización del Municipio de San Lorenzo ni una Ordenanza que endosara la instalación de facilidades de control de acceso para la Urbanización Savannah Real.

Vale la pena destacar, además, que la Ordenanza Núm. 33, Serie 2004-2005 de 8 de marzo de 2005, la cual endosaba la operación de las facilidades de control de acceso de Savannah Real fue derogada por la Ordenanza Núm. 2, Serie 2006-2007 de 8 de agosto de 2006, la cual estableció que la Ordenanza Núm. 33 había sido emitida sin que se cumpliera con la Ley Núm. 21, *supra*, y el Reglamento Núm. 20 de la Junta de Planificación, *supra*.

¹⁰ Véase págs. 257-269 del Apéndice del Recurso de Apelación de JTJ Construction, Corp.

¹¹ Véase pág. 275-277 del Apéndice del Recurso de Apelación de JTJ Construction, Corp.

¹² Véase pág. 281-287 del Apéndice del Recurso de Apelación de JTJ Construction, Corp.

Así pues, tal y como concluyó el foro apelado, la Asociación no probó que existiera una ordenanza o autorización del Municipio de San Lorenzo para operar el control de acceso. En ese sentido, en ausencia de la correspondiente autorización municipal, el cobro del servicio de control de acceso era ilegal y no podía cobrarse a la parte apelada. De manera que, resulta forzoso concluir que las Determinaciones de Hechos Núm. 4, 5, 6, 10, 16 y 22 están incontrovertidas.

Determinaciones de Hechos Núm. 7, 8:

7- *Para mantener la operación de las facilidades de control de acceso de la urbanización Savannah Real, PRD, LP incorporó en el Departamento de Estado la corporación sin fines de lucro "Asociación de Propietarios de Savannah Real Inc."*

8- *La Cláusula Décimo Segunda de las Escrituras de Segregación, Liberación y Compraventa expresa que "...el propósito fundamental de la Asociación es, proveer y encargarse de todo lo necesario para solicitar, establecer y poner en función las facilidades del acceso controlado de la Urbanización..."*

La anterior determinación pudo ser constatada, pues al expediente de autos se anejó copia del *Certificado de Incorporación* de la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc.¹³ Además, se desprende de la Cláusula Décima de la *Escritura de Segregación, Liberación y Compraventa*¹⁴, lo siguiente:

Décimo: La parte COMPRADORA se obliga a formar parte de la Asociación de Propietarios que es una corporación sin fines de lucro compuesta por todos los titulares de los solares de la Urbanización Savannah Real, siendo, entre otros, el propósito fundamental de la Asociación, proveer y encargarse de todo lo necesario para solicitar, establecer y poner en función las facilidades del acceso controlado de la Urbanización y el mantenimiento de las facilidades recreativas, calles, áreas verdes, sistema pluvial y de alumbrado público, control de acceso y verja común y de velar por el cumplimiento de todas las disposiciones reglamentarias y condiciones restrictivas de uso y edificación y de acceso controlado [...]

Así pues, habiéndose acreditado que la incorporación de la Asociación fue, entre otras, con el propósito de proveer,

¹³ Véase pág. 232 del Apéndice del Recurso de Apelación de la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc.

¹⁴ Véase págs. 699-711 del Apéndice del Recurso de Apelación de JTJ Construction, Corp.

encargarse, establecer y poner en función las facilidades de control de acceso, puede colegirse que las Determinaciones de Hechos Núm. 7 y 8 no están controversia.

Determinación de Hecho Núm. 9:

En la Escritura de Segregación, Liberación y Compraventa se dispone que los compradores tenían que pertenecer a la Asociación de Propietarios de Savannah Real Inc. y pagarían a ésta la cantidad de cincuenta y cinco (\$55.00) mensuales de cuota de mantenimiento de control de acceso; basándose algunas de las cláusulas de dicha escritura en la transcripción literal de secciones de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, mejor conocida como Ley de Control de Acceso de 1987.

La antedicha determinación queda sustentada por el tercer inciso de la Cláusula Segunda de la *Escritura de Segregación, Liberación y Compraventa*¹⁵ la cual reza como sigue:

[...] la COMPRADORA se obliga a pagar a la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc. (la “Asociación”) una cuota mensual no menor de Cincuenta y Cinco (\$55.00) Dólares para el mantenimiento y protección de las áreas comunes de la urbanización [...]

Determinación de Hecho Núm. 11:

Al PRD, LP no haber realizado la solicitud de autorización de control de acceso ante el Municipio de San Lorenzo y no haber obtenido la correspondiente autorización, éste no llevó a cabo la inscripción del gravamen requerida por la Ley de Control de Acceso y el Reglamento Núm. 20.

En adición a la correspondiente autorización de control de acceso del municipio, para que haya una obligación de pago de la cuota de mantenimiento de control de acceso, como vimos, tanto la Ley de Control de Acceso, *supra*, como el Reglamento de Planificación Núm. 20, *supra*, ambos exigen que se lleve a cabo la inscripción del gravamen en el Registro de la Propiedad, requisito que en el presente caso no se acreditó. Por tanto, sobre esta determinación tampoco existe controversia.

Determinaciones de Hechos Núm. 12 y 21

12- La administración de la creada Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc. era llevada a cabo por la compañía desarrolladora PRD, LP.

¹⁵ Véase págs. 699-711 del Apéndice del Recurso de Apelación de JTJ Construction, Corp.

21- *Los miembros de la demandante han pagado la cuota establecida a JTJ Construction Corp. a través de la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc., desde que ésta adquirió el proyecto de PRD, LP.*

Las determinaciones antes expuestas pueden ser constatadas de una lectura a la *Contestación a Tercera Demanda Enmendada*¹⁶ presentada por JTJ Construction, Corp., donde replicó lo siguiente:

2- La controversia no está madura toda vez que la nueva administración reside sobre JTJ Construction Corp. y hay una fecha establecida para el traspaso de la administración a la asociación de residentes. Razonamos que si dicha entrega no se materializa entonces tendría la Asociación una causa de acción porque la administración se extiende irrazonablemente.

6- La desarrolladora era PRD LP y esta entidad vendió el desarrollo futuro y las áreas comunes a la parte compareciente. Mediante escritura pública traspasó tan bien a la compareciente administración de la urbanización, de igual modo le designó *successor in interest*.

9- Falta parte indispensable en este proceso. La Asociación de Propietarios de Savannah Real es el organismo que por virtud de la escritura de condiciones restrictivas tendrá a cargo la administración de la urbanización y no ha sido incluida en este pleito. [...]

De una lectura integrada de tales respuestas, puede colegirse que la propia parte apelante, JTJ Construction, Corp., reconoció que PRD, LP, le vendió los terrenos de la segunda fase del proyecto en cuestión y, a su vez, como parte de los acuerdos de la compraventa, le transfirió la administración de la Asociación de Propietarios, sucediendo JTJ Construction, Corp. a PRD, LP, en todos sus derechos y obligaciones. Como resultado, a partir de dicha transferencia, JTJ Construction, Corp., fue quien realizó el cobro de la cuota de mantenimiento, a través de la Asociación. Habida cuenta de lo anterior, ha de concluirse que las Determinaciones de Hechos Núm. 12 y 21 están incontrovertidas.

¹⁶ Véase págs. 289-293 del Apéndice del Recurso de Apelación de JTJ Construction, Corp.

Como puede apreciarse, acorde con lo resuelto por el foro apelado, no existe controversia real en cuanto a los hechos materiales del caso de autos. Además, el foro primario aplicó el derecho correctamente a la controversia ante nos, ello pues, en ausencia de la correspondiente autorización municipal, el cobro del servicio de control de acceso era ilegal y no podía cobrarse a la parte apelada. Con ello presente, resolvemos que la actuación del Tribunal de Primera Instancia de dictar sentencia sumaria fue correcta. No se cometió el primer planteamiento de error planteado en el recurso presentado por la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc. ni los primeros dos planteados en el recurso presentado por JTJ Construction, Corp.

Por otro lado, por estar relacionados, a continuación discutimos el segundo y último señalamiento de error del recurso de apelación presentado por la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc., conjuntamente con los últimos tres planteados por JTJ Construction, Corp. en su recurso. Por virtud de los mismos, los apelantes arguyen, en esencia, que el foro primario incidió al determinar que procedía la devolución a los miembros de la Asociación de Residentes de Savannah Real, Inc. de la totalidad del dinero cobrado, ello sin limitarse a la porción de la operación de las facilidades de control de acceso.

En lo que respecta al pago por concepto de la cuota de mantenimiento, el tercer inciso de la Cláusula Segunda de la *Escritura de Segregación, Liberación y Compraventa*¹⁷ dispone:

[...] la COMPRADORA se obliga a pagar a la Asociación de Propietarios de Savannah Real, Inc. (la "Asociación") una cuota mensual no menor de Cincuenta y Cinco (\$55.00) Dólares para el mantenimiento y protección de las áreas comunes de la urbanización [...]

¹⁷ Véase págs. 699-711 del Apéndice del Recurso de Apelación de JTJ Construction, Corp.

Por su parte, la Cláusula Décima de la referida escritura lee como sigue:

Décimo: La parte COMPRADORA se obliga a formar parte de la Asociación de Propietarios que es una corporación sin fines de lucro compuesta por todos los titulares de los solares de la Urbanización Savannah Real, siendo, entre otros, el propósito fundamental de la Asociación, proveer y encargarse de todo lo necesario para solicitar, establecer y poner en función las facilidades del acceso controlado de la Urbanización y el mantenimiento de las facilidades recreativas, calles, área verdes, sistema pluvial y de alumbrado público, control de acceso y verja común y de velar por el cumplimiento de todas las disposiciones reglamentarias y condiciones restrictivas de uso y edificación y de acceso controlado, adoptadas y que pudiere adoptar la Asociación y otras directrices que se promulguen de tiempo en tiempo. Para llevar a efecto las funciones y propósitos de la Asociación, se les impondrá a todos los miembros de la misma por la propia Asociación, la obligación de pagar una cuota mensual, así como, cualquier otra aportación o derrama necesaria. Es condición esencial de esta compraventa, que la parte COMPRADORA, sus causahabientes y sucesores en 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, directrices promulgadas por ésta, y las condiciones restrictivas de uso y edificación, servidumbres en equidad, y acceso controlado establecidas por la parte VENDEDORA y la Asociación.

De otra parte, la Cláusula Décimo Primera dispone:

[...] Mediante la firma de esta escritura la parte COMPRADORA, acepta que la Asociación asuma toda responsabilidad inherente a la administración y mantenimiento de todas las áreas comunes junto a las costas y gastos que ello conlleve.

Por último, la Cláusula Décimo Segunda, en lo pertinente, reza de la siguiente manera:

[...] La parte COMPRADORA reconoce que se ha impuesto una cuota para cubrir las costas y gastos de operación y mantenimiento de la Asociación y de las facilidades comunes de la misma; que el pago de cuota será obligatorio para toda persona que advenga dueña de propiedades. [...]

De las cláusulas antes esbozadas, surge patentemente que los residentes de Savannah Real tienen una obligación de pago por concepto de cuotas de mantenimiento. Sin embargo, no puede perderse de perspectiva que la cuota de mantenimiento se utiliza para múltiples fines, tales como, el mantenimiento de las

facilidades recreativas, calles, áreas verdes, sistema pluvial y de alumbrado público, y no tan solo para satisfacer la porción destinada a cubrir los gastos del mantenimiento del control de acceso. En ese sentido, toda vez que en el caso de autos se decretó exclusivamente la nulidad del cobro de la porción de la cuota correspondiente al control de acceso, la determinación del foro primario que ordena a la parte apelante devolver la totalidad del dinero cobrado por concepto de mantenimiento, ello sin limitarse tan solo a la porción destinada al mantenimiento de la operación de las facilidades de control de acceso es improcedente.

Así pues, no habiéndose desglosado ni presentado prueba documental sobre los componentes de la cuota de mantenimiento impugnada, resulta forzoso devolver el caso al foro primario para que celebre una vista evidenciaria y determine la cantidad exacta que la parte apelante deberá satisfacer por concepto del mantenimiento del sistema de control de acceso, reduciendo a ésta la porción correspondiente a las partidas de mantenimiento para otros fines ajenos al control de acceso.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, modificamos y devolvemos la *Sentencia* apelada al foro de primera instancia, a los únicos efectos de que ordene la celebración de una vista evidenciaria para determinar qué parte de las cuotas corresponde exclusivamente al mantenimiento del sistema de control de acceso, y así modificada, la confirmamos.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones