

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y AIBONITO
PANEL VII

ASOCIACIÓN DE
RESIDENTES CIUDAD
JARDÍN II

Apelada

V.

JUAN M. CRUZ RIVERA,
IRENE REYES DIEZ Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS

Apelantes

KLAN201600252

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Toa Alta

Sobre:
Cobro de Dinero

Caso Núm.:
C D2011-0453

ASOCIACIÓN DE
RESIDENTES CIUDAD
JARDÍN II

Apelada

V.

WILFREDO MARTINÓ
SANTOS, VIVIAN RIVÉ DE
MARTINÓ Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Apelantes

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Toa Alta

Sobre:
Cobro de Dinero

Caso Núm.:
C D2011-0454

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

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de abril de 2016.

La parte apelante, Juan M. Cruz Rivera y Wilfredo Martínó Santos, sus respectivas cónyuges y sociedades legales de gananciales, comparece ante nos y solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida el 7 de enero de 2016, notificada el 27 de enero de 2016, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Toa Alta. Mediante el dictamen apelado, el foro *a quo* declaró ha lugar la demanda instada por la Asociación de Residentes de Ciudad Jardín II y ordenó a los apelantes pagar las cuotas adeudadas de

mantenimiento, derrama, intereses y penalidades, más el treinta y tres por ciento (33%) del total adjudicado por concepto de honorarios de abogado.

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

I

El 7 de diciembre de 2010, la Asociación de Residentes de Ciudad Jardín II (Asociación de Residentes) instó una demanda en contra de Juan M. Cruz Rivera y Wilfredo Martínó Santos, sus respectivas cónyuges y sociedades legales de gananciales (los demandados-apelantes), por concepto de cobro de las cuotas adeudadas de mantenimiento del sistema del control de acceso de la referida urbanización, derrama, intereses y penalidades, más honorarios de abogado.

El 7 de marzo de 2011, los demandados-apelantes contestaron sus respectivas demandas. Como defensa afirmativa, adujeron que el sistema de acceso controlado existente en la urbanización era ilegal, por haberse constituido en contravención a la Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987, conocida como Ley de Control de Acceso, 23 L.P.R.A. sec. 64, *et seq.* En específico, alegaron que las facilidades se establecieron sin haberse obtenido previamente la correspondiente autorización del Municipio de Toa Alta. Por esa razón, y como parte de su reconvención, reclamaron la devolución de los pagos de las cuotas de mantenimiento efectuados, al amparo del Artículo 1795 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5121, que regula la figura jurídica del pago de lo indebido.

Como resultado, la Asociación de Residentes presentó la correspondiente alegación responsiva. En su pliego levantó como defensa afirmativa que los demandados-apelantes aceptaron como

válido el sistema de control de acceso, por lo que no podían ir en contra de sus propios actos.

Trabada la controversia sobre la legalidad de la constitución del control de acceso y, por consiguiente, de la procedencia del cobro de las cuotas de mantenimiento, las partes realizaron el descubrimiento de prueba. Posteriormente, ambas partes acordaron que la controversia era una estrictamente de derecho y por ende, podía ser adjudicada de forma sumaria por el foro de instancia.

Luego de denegar las peticiones de sentencia sumaria presentadas por las partes, la Asociación de Residentes presentó escrito solicitando la desestimación de la reconvención bajo la Regla 10.2 (6) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 10.2 (6). Alegó que para la adjudicación de la reconvención, resultaba necesaria la presencia de los propietarios individuales de la urbanización, la desarrolladora del proyecto (Empresas Loyola, Inc.) y el Municipio de Toa Alta, como partes indispensables. Ello pues, la determinación sobre la legalidad del control de acceso incidía sobre derechos reales o propietarios, ya que para determinar la validez de la reclamación de la reconvención, primero tenía que establecerse que el control de acceso era ilegal. La Asociación de Residentes, arguyó, además, que de declararse ilegal el control de acceso, la desarrolladora del proyecto y el Municipio, que fue quien endosó el sistema, serían responsables a los compradores, por lo que constituiría una violación constitucional no darles la oportunidad de defenderse.

Los demandados-apelantes se opusieron oportunamente. El 23 de agosto de 2013, notificada el 28 de agosto de 2013, el Tribunal de Primera Instancia declaró ha lugar la falta de parte indispensable y concedió sesenta (60) días a los demandados-

apelantes para que incorporaran al pleito las partes anteriormente mencionadas, so pena de desestimar la reclamación.¹

Inconforme con el anterior pronunciamiento los demandados-apelantes radicaron una moción en reconsideración, la cual fue declarada no ha lugar mediante *Resolución* emitida el 12 de septiembre de 2013, notificada el 16 de septiembre de 2013.

Aún en desacuerdo, los demandados-apelantes recurrieron a este Foro mediante el recurso KLAN201001552, el cual fue acogido como *certiorari*, y denegado el 30 de septiembre de 2013. Insatisfechos, los demandados-apelantes acudieron ante el Tribunal Supremo mediante el recurso de *certiorari* CC-2013-1016, foro que también denegó el recurso el 14 de marzo de 2014.

Posteriormente, ante la no inclusión de las partes según ordenado, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Sentencia Parcial* el 14 de mayo de 2014. En el antedicho pronunciamiento, el tribunal apelado desestimó la reconvención de los demandados-apelantes por falta de parte indispensable.

Inconformes, los demandados acudieron nuevamente ante este Foro mediante recurso de apelación KLAN201401359. El 8 de octubre de 2014, este Tribunal confirmó la *Sentencia Parcial* apelada. A tales efectos, se determinó que para pasar juicio sobre la legalidad del sistema del control de acceso implantado en la urbanización, se requería la presencia de “las entidades responsables en la implantación del control de acceso, así como los intereses de aquellos residentes que de igual manera han pagado cuotas de mantenimiento de la Urbanización Ciudad Jardín II.”² Se dictaminó que ante la ausencia de tales partes indispensables, los demandados-apelantes estaban impedidos de impugnar la legalidad del sistema del control de acceso.

¹ Apéndice del recurso, páginas 211-212.

² *Sentencia* del caso número KLAN201401359, página 9.

A raíz de lo anterior, ante el Tribunal de Primera Instancia solamente quedó por adjudicar la reclamación de cobro de las cuotas de mantenimiento del sistema de control de acceso. Así lo reconoció dicho foro en su *Resolución* de 18 de marzo de 2015.

Así las cosas, el 11 de junio de 2015, las partes presentaron el *Informe Preliminar entre Abogados y Abogadas*. Luego, y según surge de la sentencia apelada, en corte abierta las partes acordaron que cada una sometería su prueba documental para que el tribunal de instancia adjudicara la controversia. Evaluada la misma, el 7 de enero de 2016, notificada el 27 de enero de 2016, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Sentencia* apelada.

Entre las determinaciones de hechos, el foro primario estableció que la Urbanización Ciudad Jardín II fue construida en el año 1990 y que ésta cuenta con una organización denominada Asociación de Residentes de la Comunidad Ciudad Jardín II, corporación sin fines de lucro organizada desde el 25 de agosto de 1993 bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Registro Núm. 24515. Igualmente, determinó como hecho probado que la referida Asociación de Residentes se rige por el *Reglamento de la Asociación de Residentes de la Comunidad Ciudad Jardín II, Inc.* De igual forma, estableció que la Urbanización Ciudad Jardín II ha operado de manera ininterrumpida el servicio de guardia de seguridad privada, así como los portones que controlan el acceso del tráfico vehicular y peatonal al complejo residencial. A tenor con ello, el Tribunal de Primera Instancia estableció que conforme a las secciones 2(a) y 10 (a) de la Ley de Control de Acceso, 23 L.P.R.A. sec. 64a (a) y 64d-3 (a), la Asociación de Residentes tenía facultad para instar la demanda en cobro de dinero de las cuotas adeudadas de mantenimiento del sistema de control de acceso vehicular y peatonal.

De otra parte, en cuanto a los demandados-apelantes, el Tribunal de Primera Instancia determinó que éstos son los titulares de residencias en la mencionada urbanización. El foro sentenciador expuso que ambos titulares dejaron de pagar las cuotas para el mantenimiento del sistema de control de acceso. Juan M. Cruz Rivera dejó de pagar las cuotas a partir de julio de 2010 hasta febrero de 2015. Mientras, Wilfredo Martinó Santos dejó de pagar desde junio de 2010 hasta febrero de 2015.

A base de las determinaciones de hechos realizadas, el foro primario declaró ha lugar la demanda incoada por la Asociación de Residentes. A tales efectos, concluyó que Juan M. Cruz Rivera adeudaba la suma total de \$16,121.19, que desglosó de la siguiente manera: \$10,090.00 en cuotas y derramas, \$2,031.20 en intereses y penalidades, más el treinta y tres por ciento (33%) en honorarios de abogado (\$3,999.99) y las costas del litigio. En cuanto a Wilfredo Martinó Santos, concluyó que éste adeuda la suma total de \$16,190.88, cuyo desglose fue: \$10,150.00 en cuotas y derramas, \$2,023.60 en intereses y penalidades, más el treinta y tres por ciento (33%) en honorarios de abogado (\$4,017.28) y las costas del litigio. En consecuencia, ordenó a los demandados-apelantes pagar las cantidades adeudadas a la Asociación de Residentes.

Inconforme, los demandados-apelantes acuden ante este Foro con los siguientes señalamientos de error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al resolver que en una acción de cobro de dinero fundamentada en la Ley 21 del 20 de mayo de 1987 (Ley de Control de Acceso) y traída por la parte demandada [la] Certificación del Municipio que con relación a dicha urbanización nunca se solicitó el permiso correspondiente por lo que la Legislatura Municipal no ha expedido ordenanza para la operación y/o legalización del acceso controlado para dicha urbanización, ni tampoco existiendo nada anotado en el Registro de la Propiedad con relación al acceso controlado, para considerar la defensa afirmativa levantada por los demandados de la inexistencia del

permiso o autorización necesaria, es necesario que los demandados traigan como parte indispensable a todos los demás propietarios de la urbanización, al Municipio y desarrollador de la misma so pena de ni siquiera considerarla.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al conceder por concepto de honorarios de abogados el 33% de la deuda basado en el Reglamento de la Asociación demandante que determina que en los cobros de dinero se cobrará adicionalmente como honorarios de abogado dicha cantidad.

La Asociación de Residentes presentó Alegato *en Oposición al Escrito de Apelación*. Luego de examinar el expediente de autos, y con el beneficio de la comparecencia de las partes de epígrafe, estamos en posición de disponer del presente asunto.

II

A

Sabido es que los derechos y obligaciones debidamente adjudicados en el ámbito judicial mediante un dictamen firme, ello por haber transcurrido el término provisto para el trámite en alzada correspondiente, sin que hayan sido modificados o revocados, constituyen la *ley del caso*. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599 (2000). En nuestro estado de derecho, la referida doctrina se percibe con una manifestación conveniente de la premisa que establece que las determinaciones emitidas por un foro competente deben gozar de finalidad, puesto que contribuye al trámite ordenado de los litigios, así como a la certeza de la aplicación del derecho. *Félix v. Las Haciendas*, 165 D.P.R. 832 (2005). En específico, la misma reconoce que las determinaciones emitidas por un foro apelativo respecto a todas las cuestiones por él consideradas, generalmente obligan tanto al tribunal primario, como también al intermedio, ello en caso de que la controversia les sea devuelta para una futura atención. *Félix v. Las Haciendas*, supra. Por tanto, como norma, los planteamientos sometidos a la consideración de determinado tribunal, que han sido dirimidos

anteriormente, están impedidos de ser reexaminados. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, supra.

B

El Tribunal Supremo ha reconocido que la constitución y los reglamentos de una organización son el contrato que regula la relación entre dicha entidad y sus miembros y, por ello, dicha relación es una de naturaleza contractual. *Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo*, 150 D.P.R. 571 (2000).

Debido a que en nuestra jurisdicción impera la libertad de contratación, los contratantes pueden establecer los pactos, las cláusulas y las condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarias a la ley, a la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3372; *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 D.P.R. 169 (2011); *Guadalupe Solís v. González Durieux*, 172 D.P.R. 676 (2007); *Álvarez v. Rivera*, 165 D.P.R. 1 (2005). Por ende, los tribunales no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante contrato cuando este es legal y válido y no contiene vicio alguno. *De Jesús González v. A.C.*, 148 D.P.R. 255 (1999).

Es un principio general que “[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Art. 1210 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3375; *Collazo Vázquez v. Huertas Infante*, 171 D.P.R. 84, 103 (2007); *López v. González*, 163 D.P.R. 275, 282 (2004). En torno a este particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que “[e]l principio contractual de *pacta sunt servanda* establece la obligatoriedad del contrato según sus términos y las consecuencias necesarias derivadas de la buena fe”. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 D.P.R. 686, 693 (2008).

III

En el primer señalamiento de error, los demandados-apelantes plantean que el foro de instancia incidió al resolver la acción de cobro de las cuotas adeudadas sin considerar su defensa afirmativa relativa a la ilegalidad del sistema del control de acceso. Argumentan que el no haber pasado juicio sobre la referida defensa afirmativa equivale a una anotación de rebeldía, acción contraria a la política pública judicial de que los casos se ventilen en sus méritos y que todo litigante tenga su día en corte.

A nuestro juicio, mediante el referido planteamiento, los demandados-apelantes pretenden relitigar un asunto que fue previamente atendido y resuelto en el dictamen emitido por el Tribunal de Primera Instancia el 23 de agosto de 2013, y avalado por este Foro el 30 de septiembre de 2013 en el recurso KLAN201001552.

En la aludida determinación, el Tribunal de Primera Instancia dio a los demandados-apelantes la oportunidad de corregir la falta de partes indispensables para poder, de este modo, adjudicar el asunto sobre la alegada ilegalidad. Sin embargo, la parte apelante se cruzó de brazos, perdiendo así la posibilidad de que se adjudicara el asunto. Por ello, el foro de instancia desestimó la reconvención mediante *Sentencia Parcial* de 14 de mayo de 2014, decreto confirmado el 8 de octubre de 2014 en el recurso KLAN201401359.

Así pues, resulta evidente que el señalamiento traído ante nuestra atención no es uno susceptible de ser nuevamente adjudicado en el foro judicial. Lo previamente resuelto en los trámites anteriores relacionados al caso de autos, constituye la *ley del caso*. Por consiguiente, no se cometió el primer señalamiento de error.

De otra parte, y respecto al segundo señalamiento de error propuesto, basta señalar que los demandados-apelantes son dueños de inmuebles localizados en la Urbanización Ciudad Jardín II en Toa Alta. Todos los solares de esa urbanización se encuentran gravados con unas restricciones cuyas condiciones constan en la Escritura Núm. 118, otorgada el 18 de diciembre de 1990.³ Las condiciones restrictivas disponen que se establecerá el pago de cuotas de mantenimiento, así como el deber de todos los titulares de pertenecer a la Asociación de Residentes y de cumplir los acuerdos de ésta. Desde que los demandados-apelantes compraron sus respectivas residencias, conocían de las restricciones a las que estaba sujeta la urbanización. En vista de ello, éstos consintieron al pago de las cuotas de mantenimiento mediante la compra de la residencia.

La obligación de pago de las cuotas de mantenimiento, se rige por el *Reglamento de la Asociación de Residentes de la Comunidad Ciudad Jardín II, Inc.*, al que se obligaron los demandados-apelantes, y que constituye la ley entre las partes.

El *Reglamento* le impone al titular que incurra en incumplimiento del pago de las cuotas de mantenimiento, el deber de satisfacer el treinta y tres por ciento (33%) del total de la deuda por concepto de honorarios de abogado. Es de notar que la antedicha imposición no ofende la ley, la moral o el orden público contractual.

Por el contrario, al examinar varias leyes que fijan los costos de honorarios de abogado en distintas causas de acción, observamos que el porcentaje fluctúa entre el veinte por ciento (20%) y el treinta y tres por ciento (33%). Así, y a modo de ejemplo, la Ley Núm. 9 de 8 de agosto de 1974, 4 L.P.R.A. sec. 742,

³ *Deed of Declaration of Rights, Restrictions and Constitution of Restrictive Covenants for Single Family Residential Areas of Ciudad Jardín Development*, Apéndice del recurso, páginas 29-41.

establece que el máximo de honorarios de abogado permitido en casos de daños y perjuicios es treinta y tres por ciento (33%) del producto final o veinticinco por ciento (25%), si el cliente es menor de edad o incapacitado mental. Por su parte, la Sec. 3 de la Ley Núm. 118 de 25 de junio de 1971, 32 L.P.R.A. sec. 3343, dispone que en los pleitos de clase por consumidores, los tribunales impondrán “una cantidad razonable que no bajará de un veinticinco por ciento (25%) en concepto de honorarios de abogado”. Por último, el Art. 41.110 del Código de Seguros, 26 L.P.R.A. sec. 4111, permite que en acciones de daños y perjuicios por impericia médico-hospitalaria se establezcan honorarios escalonados entre un treinta y tres por ciento (33%) y un veinte por ciento (20%). *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, supra, pág. 182, nota al calce núm. 12.

Enfatizamos que la Sección 10 (a) de la Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987, 23 L.P.R.A. sec. 64-d3 (a), le confiere autoridad a las asociaciones de residentes 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, la referida Ley faculta a la entidad a cobrar dicha cuota y reclamar la deuda a un propietario por este concepto por la vía judicial, en cuyo caso el tribunal impondrá al deudor moroso el pago de las costas y honorarios de abogado. 23 L.P.R.A. sec. 64-d3 (b).

Así pues, la actuación de la Asociación de Residentes está avalada por el ordenamiento procesal vigente. No procede que se elimine o reduzca la imposición de los honorarios de abogado a base del principio de temeridad contenido en la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 44.1(d). A nuestro juicio, ello constituiría una intromisión indebida al orden público

contractual. Por tanto, sostenemos la imposición de los honorarios de abogado decretada por el Tribunal de Primera Instancia.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* dictada el 7 de enero de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones