

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL CAROLINA-HUMACAO
PANEL X

ASOCIACIÓN
URBANIZACIÓN
ARBOLEDA HUMACAO,
INC

Apelante

v.

MARÍA M. MARTÍNEZ
CALDERON; JOHN DOE
ambos por sí y en
representación de la
Sociedad Legal de
Gananciales
constituida entre
ellos

Apelada

KLAN201600269

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Humacao

Civil. Núm.
HACI201501394

Sobre:
Cobro de Dinero
(Regla 60)

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Jueza Varona Méndez¹, la Jueza Grana Martínez y el Juez Bonilla Ortiz.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de abril de 2016.

La Asociación de Residentes de la Urbanización Arboleda, Humacao, Inc., (apelante) presentó un recurso de apelación en que solicitó la revisión de una Sentencia dictada en rebeldía a su favor y en contra de la apelada María M. Martínez Calderón. El foro recurrido no concedió las cuantías solicitadas por la Asociación en concepto de costas y honorarios de abogado, por lo que la Asociación recurrió ante nosotros para que revisemos parcialmente la sentencia.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, se **MODIFICA** la sentencia apelada y se devuelve el caso al foro primario para que celebre una vista para

¹ La Jueza Varona Méndez, no interviene.

determinar la cuantía de honorarios de abogado y costas incurridas por la parte apelante. Veamos.

I.

El 1 de septiembre de 2015, la Asociación de Residentes de la Urbanización Arboleda, Humacao, Inc., presentó una demanda en cobro de dinero al amparo de la Regla 60 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. En la demanda la Asociación alegó que la apelada María M. Martínez Calderón, adeudaba \$3,986.81 por concepto de cuotas de mantenimiento. Además reclamaron \$100 de costas de litigio y \$1,196.04 en concepto de honorarios de abogado². La parte apelada fue debidamente citada por la secretaria del tribunal. La vista se celebró el 6 de noviembre de 2015. La apelada María M. Martínez Calderón no compareció por lo que se anotó la rebeldía.

El foro primario dictó sentencia y condenó a la apelada al pago de \$3,986.81 del principal, más intereses legales al 4.25% a partir de la notificación de la sentencia. El tribunal de instancia no concedió partida alguna en concepto de honorarios de abogado ni costas.

El 15 de enero de 2016, los apelantes presentaron una Moción de Reconsideración en la que solicitaron \$100.00 por concepto de costas de litigio y la cantidad de \$1,196.04 en concepto de honorarios de abogado. Ampararon su solicitud en la Ley 21 de 20 de mayo de 1987 conocida como la Ley de Control de Acceso (23 LPRA sec. 64 *et seq*), que impone al deudor moroso

² Previo a la presentación de la demanda, la Asociación reclamó extrajudicialmente la deuda por cuota de mantenimiento a través de la compañía Preferred Home Services, Inc. La compañía envió una carta el 19 de febrero de 2014 en que apercibió a la apelada que de ser necesario recobrar la deuda por la vía judicial, se le impondrían el pago de costas y honorarios de abogado.

el pago de costas y honorarios de abogado. Asimismo, presentaron oportunamente el Memorando de Costas y lo notificaron a la parte apelada en rebeldía.

El foro primario declaró no ha lugar la moción de reconsideración. Inconforme, la Asociación acudió a este foro y planteó los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO IMPONER EL PAGO DE COSTAS DEL PROCEDIMIENTO CUANDO LA REGLA 44.1 DE PROCEDIMIENTO CIVIL ESTABLECE SU PROCEDENCIA Y SE PRESENTÓ EL MEMORANDO DE COSTAS DE FORMA OPORTUNA.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO IMPONER HONORARIOS DE ABOGADO A LA PARTE DEMANDADA CUANDO LA LEY DE CONTROL DE ACCESO ESTABLECE LA OBLIGACIÓN DEL RESIDENTE MOROSO DE PAGAR LAS COSTAS Y HONORARIOS DE ABOGADO EN UN PROCESO JUDICIAL PARA RECOBRAR CUOTAS ADEUDADAS Y EL DEMANDADO HABÍA SIDO DEBIDAMENTE APERCIBIDO DE LA POSIBILIDAD DE DICHA IMPOSICIÓN.

Examinado el recurso, disponemos de la controversia de autos.

II.

-A-

La Regla 60 de Procedimiento Civil, *supra*, establece un procedimiento sumario que se creó para "agilizar y simplificar los procedimientos en acciones de reclamaciones de cuantías pequeñas, para así lograr la facilitación del acceso a los tribunales y una justicia más rápida, justa y económica..." *Asoc. Res. Colinas Metro v. S.L.G.*, 156 DPR 88, 97 (2002). Dicha regla, lee como sigue:

Quando se presente un pleito en cobro de una suma que no exceda los quince mil dólares (15,000), excluyendo los intereses, y no se solicite en la demanda tramitar el caso bajo el procedimiento ordinario, la parte demandante deberá presentar un proyecto de notificación-citación que será expedido y notificado a las partes inmediatamente por el Secretario o

Secretaria por correo o cualquier otro medio de comunicación escrita.

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

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

De lo anterior se desprende que en los pleitos sobre reclamaciones de quince mil dólares (\$15,000) o menos, el mecanismo de notificación-citación es el medio para advertirle al promovido en el pleito sobre la causa entablada en su contra. En atención a ello, la notificación-citación será expedida por la Secretaría quien la enviará por correo, o notificarla mediante cualquier otro medio de comunicación escrita. La notificación-citación indicará la fecha señalada para la vista y le advertirá a la parte demandada que de no comparecer se le podrá dictar sentencia en rebeldía en su contra. Así, si la parte demandada no

comparece y el Tribunal entiende que fue notificada correctamente y que le debe alguna suma al demandante, el Tribunal dictará sentencia conforme a lo dispuesto en la Regla 45 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap.V) que regula lo concerniente a las sentencias dictadas en rebeldía.

-B-

En 1987 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, 23 LPRA sec. 64 *et seq*, para autorizar a urbanizaciones y comunidades a controlar el acceso vehicular y el uso público de sus calles residenciales. El propósito principal de esta ley es proveer a nuestra ciudadanía un instrumento adicional para combatir la criminalidad y así procurar su cooperación activa en la lucha contra el crimen. La ley propende, además, a mejorar la seguridad y tranquilidad de nuestras comunidades, de modo que los vecinos puedan lograr una sana convivencia e interacción comunitaria. *Caquíás v Asoc de Residentes Mansiones de Rio Piedras*, 134 DPR 181, 186 (1993).

La Ley Núm. 21, según enmendada, obliga a los propietarios de la urbanización al pago de las cuotas de instalación, operación y mantenimiento del control de acceso. 23 LPRA sec. 64d-3. Estos propietarios estarán obligados a contribuir proporcionalmente a los mencionados gastos mediante el pago de cuotas mensuales. 23 LPRA sec. 64d-3(b); *Caquíás v Asoc. de Residentes Mansiones de Río Piedras, supra*, 210-211 (1993). Dicha cuota se fijará al principio de cada año natural o fiscal y será pagadero mensualmente. Las cuotas que no sean satisfechas dentro del plazo requerido devengarán intereses al tipo máximo legal.

La inobservancia del pago de tres o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional igual al uno por ciento mensual del total adeudado. 23 LPRA sec. 64 d-3.

Para el cobro de las cuotas de mantenimiento en atraso, la Ley 21, *supra*, establece el requerimiento de pago mediante correo certificado con acuse de recibo como paso previo a exigir el pago por la vía judicial. Esta disposición establece lo siguiente:

El propietario que esté en mora será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no efectuar el pago en el plazo de quince (15) días, a partir del recibo de la notificación por correo certificado se le podrá exigir el pago por la vía judicial, **en cuyo caso el tribunal impondrá al deudor moroso el pago de costas y honorarios de abogado.** 23 LPRA sec. 64d-3(b).

Finalmente, la Ley 21, dispone que la obligación de pagar una cuota para el mantenimiento del sistema de control de acceso constituye un crédito preferente, que constituye un gravamen sobre la propiedad del residente que adeude la misma. 23 LPRA secs. 64 d-4, 64 d-5. Por tanto, el adquirente voluntario de una vivienda dentro de un lugar que tenga sistema de control de acceso asume las deudas y es responsable del pago de la referida cuota.

-C-

El inciso (a) de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (a), establece que las costas serán concedidas a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito, o se dicte sentencia en apelación o revisión, salvo en los casos en que se disponga otra

cosa. Estas "costas" se refieren a "los gastos incurridos necesariamente en la tramitación de un pleito o procedimiento que la ley ordena o que el tribunal, en su discreción, estima que una parte litigante debe reembolsar a otra". *Íd.*

El inciso (b) de la referida Regla establece en qué manera se concederán las costas. En lo pertinente, se dispone lo siguiente:

(b) Cómo se concederán. La parte que reclame el pago de costas presentará al tribunal y notificará a la parte contraria, dentro del término de diez (10) días contados a partir del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia, una relación o memorándum de todas las partidas de gastos y desembolsos necesarios incurridos durante la tramitación del pleito o procedimiento. [...] Si no hubiese impugnación, el tribunal aprobará el memorándum de costas y podrá eliminar cualquier partida que considere improcedente, luego de conceder a la parte solicitante la oportunidad de justificarlas. Cualquier parte que no esté conforme con las costas reclamadas podrá impugnarlas en todo o en parte, dentro del término de diez (10) días contados a partir de aquel en que se le notifique el memorándum de costas. El tribunal, luego de considerar la posición de las partes, resolverá la impugnación. La resolución del Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada por el Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de *certiorari*. De haberse instado un recurso contra la sentencia, la revisión de la resolución sobre costas deberá consolidarse con dicho recurso. 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (b). (Énfasis suplido).

A través de la citada regla, se pretende resarcir a la parte que advenga victoriosa en el caso mediante el reembolso de aquellos gastos que se estimen necesarios y razonables para efectos de prevalecer en su posición.; *J.T.P. Dev. Corp. v. Majestic Realty Corp.*, 130 DPR 456, 460 (1992); *Rodríguez Cancel v. A.E.E.*, 116 DPR 443, 461 (1985); *Ferrer Delgado v. Tribunal Superior*, 101 DPR 516, 517 (1973); citado en

Maderas Tratadas v. Sun Alliance, 185 DPR 880, 934 (2012). Las costas tienen una función reparadora. *Id.*

Se ha establecido que el Tribunal de Primera Instancia goza de discreción para conceder las costas a la parte que resulte victoriosa en un litigio dentro de los parámetros establecidos por las Reglas de Procedimiento Civil y la jurisprudencia. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance*, *supra* (2012); *Andino Nieves v. A.A.A.*, 123 DPR 712, 716 (1989). También se ha resuelto que las costas son aquellos gastos (1) incurridos; (2) razonables, y (3) necesarios. *Íd.* Por ello, los tribunales no deberán conceder gastos "innecesarios, superfluos o extravagantes". *Garriga, Jr. v. Tribunal Superior*, 88 DPR 245, 257 (1963).

Ahora bien, es importante precisar que las costas "no son **todos los gastos** que ocasiona la litigación". *Íd.*, pág. 252. (Énfasis suplido); *Maderas Tratadas v. Sun Alliance*, *supra*. Nuestra jurisprudencia ha establecido que, para evitar incurrir en costas excesivas en la tramitación de un pleito, es una buena práctica el que éstas se estipulen. Así, el tribunal podrá autorizar aquellos gastos de importancia que crea necesarios y desautorizar los que no crea necesarios.

En ese mismo caso, nuestro Tribunal Supremo estableció que son recobrables como costas, entre otras partidas, los gastos de emplazamiento, gastos de radicación, gastos incurridos en transcripciones, gastos por concepto de transportación y comparecencia de testigos y gastos de embargos preventivos. *Íd.*

III.

En el presente caso, la Asociación presentó una demanda en cobro de dinero en contra de María M. Martínez Caldero³ en la que solicitó el pago de \$3,986.81 en concepto de deuda de cuotas de mantenimiento. Además, la Asociación reclamó \$100.00 por concepto de costas y \$1,196.04 por honorarios de abogado. Luego de ser debidamente citada, el foro primario dictó sentencia en rebeldía contra la apelada y la ordenó al pago de las cuotas de mantenimiento por \$3,986.81, más no concedió cuantías por costas ni por honorarios de abogado. La Asociación presentó su memorando de costas conforme a lo establecido en la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*, y solicitó reconsideración a los efectos de que se le concediera la partida por honorarios de abogado solicitada. El foro primario denegó esta solicitud.

En su escrito de apelación, la Asociación alegó que le corresponde la adjudicación de costas de litigio conforme a la Regla 44.1 de Procedimiento Civil y que le corresponde la imposición de honorarios de abogado conforme la Ley 21, *supra*. Le asiste razón. Veamos.

Tal y como expusimos anteriormente, la Ley 21, *supra*, dispone que si la Asociación recurre a la vía judicial para requerirle el pago de cuotas de mantenimiento al residente moroso, el tribunal de instancia **impondrá** al deudor moroso el pago de costas y honorarios de abogado. 24 LPRA sec. 64d3. Como requisito previo a reclamar el pago de cuotas de

³ La causa de acción contra John Doe y la sociedad legal de gananciales fue desistida.

mantenimiento y costas y honorarios de abogado por la vía judicial, la Asociación debe requerir el pago extrajudicialmente y mediante correo certificado y además apercibir a la parte de la imposición de costas y honorarios de abogado. En este caso, la Asociación envió el 9 de febrero de 2014 una carta de cobro de las cuotas de mantenimiento a través de la compañía Preferred Home Services, Inc. Asimismo, le advirtió a la apelada que de exigir el pago por la vía judicial, el tribunal le impondría las costas y honorarios de abogado. Dicha carta se envió por correo certificado con acuse de recibo y regresó "unclaimed". Igualmente, se le envió una segunda carta de cobro el 20 de marzo de 2014 a través de la representación legal de la Asociación.

Conforme a lo anterior, la Asociación cumplió con el requisito de notificar de la imposición de honorarios de abogado y costas a la apelada previo a presentar la demanda en cobro de dinero. Además, el Reglamento de la Asociación le advierte al deudor moroso que sería responsable de las penalidades, intereses legales, honorarios de abogado y cualquier otro gasto relacionado. Por tanto, el tribunal de instancia debió imponer los gastos de honorarios de abogado y las costas, tal y como lo establece la Ley 21, *supra*. Nótese que en este caso se deben conceder honorarios de abogados, no como sanción por temeridad, sino porque los requieren una ley especial como la Ley 21, 23 LPRA sec. 64d-3(b). Su concesión no es de carácter punitivo o discrecional. Proceden por disposición expresa de la ley especial.

Como consecuencia de esto, se devuelve el caso al tribunal de instancia para que determine la cuantía de honorarios de abogado y de costas que se deben conceder.

IV.

Por todo lo anterior, **MODIFICAMOS** la Sentencia apelada y se devuelve el caso al tribunal de instancia para que celebre una vista y determine la cuantía de honorarios de abogado⁴ a imponer a la parte en rebeldía María M. Martínez Calderón y las costas incurridas que sean procedentes en derecho.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

⁴ Se advierte que los honorarios de abogado a imponer no podrán exceder lo reclamado en la demanda según la limitación que a esos efectos impone la Regla 42.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.4.