

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
ORDEN ADMINISTRATIVA TA-2017-041

JUNTA DE DIRECTORES
DEL CONDOMINIO LE
MANS, REPRESENTADA
POR SU PRESIDENTE,
LCDO. LUIS A. MEDINA
TORRES

Apelante

V.

SUCESIÓN JUAN G.
CASASNOVAS LUIGGI Y
OTROS

Apelados

KLAN201600071

APELACIÓN
Procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

CIVIL NÚM.:
K CD2013-0786
(505)

Sobre:
Cobro de cuotas
de mantenimiento
(Ley de
condominios)

Panel especial integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y la Jueza Colom García

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de mayo de 2017.

La Junta de Directores del Condominio Le Mans nos solicita que revisemos y dejemos sin efecto la Sentencia que el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, emitió el 26 de octubre de 2015. Mediante esta se declaró *ha lugar* la solicitud de desestimación que presentó la parte apelada. Esta parte está ahora constituida por la señora María Virginia Rivera Martínez y los integrantes de la sucesión de su esposo, el Lcdo. Juan Guillermo Casasnovas Luiggi, quien falleció luego de presentada la reclamación de cobro en contra suya y de su esposa, y de que ambos contestaran la demanda inicial que se presentó el 5 de abril de 2013.

El tribunal primario resolvió que la acción para exigir el pago de las cuotas de mantenimiento atrasadas que, según se alegó, se remontan a octubre o noviembre de 2000, está prescrita. El foro

sentenciador también dictaminó que aquella “deuda por los 5 años anteriores pudiera ser reclamable en otro pleito, una vez se cumpla con el requisito de interpelación del Artículo 959 del Código Civil”. De este modo, el foro primario desestimó, sin perjuicio, la acción para reclamar el pago de cierta porción de la deuda que, según estimó, no estaba prescrita cuando la Junta de Directores del Condominio presentó la demanda en el tribunal.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, resolvemos revocar el dictamen apelado y devolver el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos.

Examinemos, primero, los hechos relevantes a las controversias planteadas y luego la normativa jurídica que respalda la decisión colegiada del panel de jueces.

I

El 5 de abril de 2013 la Junta de Directores del Condominio Le Mans, que está constituido por el régimen de la Ley de Condominios y que ubica en la Avenida Muñoz Rivera en Hato Rey, presentó una demanda sobre cobro de dinero contra el licenciado Juan Guillermo Casanovas Luiggi y su esposa la señora María Virginia Rivera Martínez; el señor Aron Levin y su esposa la señora Mucha Levin. En ese escrito la Junta de Directores alegó que el licenciado Casanovas y su esposa acumularon “deudas por cuotas de mantenimiento correspondientes a los apartamentos 603, 606 y 608 del Condominio Le Mans”. La deuda de los tres apartamentos fue computada al 1 de febrero de 2013 y desglosada del siguiente modo: (1) apartamento 603: \$11,852.15; (2) apartamento 606: \$17,857.20; y (3) apartamento 608: \$17,723.06.

En la demanda la Junta de Directores adujo que el matrimonio Levin era el dueño registral de los apartamentos 606 y 608, pero que durante “un periodo mayor de veinticinco años los

codemandados Casasnovas Luiggi y Rivera Martínez han hecho la representación de que son dueños [de tales inmuebles] en pleno dominio”. De igual modo, la Junta de Directores mencionó que el matrimonio Levin era testaferro de los esposos Casasnovas-Rivera, que éstos no habían realizado los trámites para registrar los apartamentos 606 y 608 a su nombre y que Casasnovas Luiggi “reconoce que él es el obligado a pagar por el mantenimiento de dichos apartamentos”. En la alternativa, la Junta de Directores planteó que si los señores Levin eran los dueños de los apartamentos 606 y 608, ellos “no han pagado las cuotas de mantenimiento del Condominio Le Mans correspondientes a dichos apartamentos”.

El licenciado Casasnovas y su esposa fueron debidamente emplazados, luego de lo cual ambos solicitaron una prórroga para contestar la demanda. Aunque en esa ocasión el matrimonio Casasnovas-Rivera no contestó la demanda, en su solicitud la pareja de esposos sostuvo lo siguiente:

“3. Debemos además señalar que como parte de nuestra defensa **traeremos como tercero demandado al Sr. Ismael Vázquez Fernández**, investigador privado de profesión y el cual siendo **inquilino de una de las oficinas de la propiedad del demandado, firmó y se comprometió** junto con el entonces presidente de la Junta de Directores del condominio, el Sr. Noel Colón Martínez, **al pago de la cuota de mantenimiento** de las oficinas que ahora la parte demandante pretende cobrar a nuestro representado.

4. Como parte del acuerdo de pago de la cuota de mantenimiento, la Junta de Directores del condominio, mediante su presidente, acordó que haría las gestiones de cobro de la cuota de mantenimiento directamente al Sr. Vázquez Fernández. Sin embargo, luego la parte demandante se enteró de que **el Sr. Vázquez Fernández no pagó las cuotas de mantenimiento**, ni la junta, mediante su administración, se encargó de cobrárselas, según convenido”.¹

Luego de varios trámites procesales, que incluyeron la anotación y el levantamiento de la rebeldía al matrimonio Casasnovas-Rivera, finalmente contestaron la demanda el 15 de

¹ Ap. del recurso, pág. 26.

octubre de 2013.² No surge de ese escrito que el matrimonio Casanovas-Rivera levantara como defensa afirmativa la prescripción de la reclamación de cobro. Por el contrario, y como examinaremos más adelante, al contestar la demanda el matrimonio Casanovas-Rivera no solo admitió ser el dueño de los apartamentos 603, 606 y 608, que al parecer son utilizados como oficinas³, sino que hubo un reconocimiento de la deuda, aunque no de la totalidad de las cuantías reclamadas.⁴

Al contestar la demanda el matrimonio Casanovas-Rivera también argumentó que cedieron al señor Vázquez, presuntamente a petición de la administración del condominio, “el cobro de las mensualidades de las tres oficinas, de \$100.00 por oficina en aquel momento, y la diferencia de la mensualidad el Sr. Vázquez la pagaba directamente al Sr. Casanovas Luiggi”. El matrimonio sostuvo que el señor Vázquez era el verdadero obligado a satisfacer las cuotas de mantenimiento atrasadas de los tres apartamentos, según se acordó con la Junta de Directores que para entonces presidía el señor Noel Colón Martínez, y que ese esquema de pago perduró durante varios años.

Al contestar la demanda el matrimonio Casanovas-Rivera levantó las siguientes dos defensas afirmativas: aceptación como finiquito (el matrimonio alegó que la Junta de Directores aceptó pagos del señor Vázquez en diversas ocasiones) y que la misma controversia fue presuntamente resuelta en un caso anterior entre las mismas partes (caso civil número K CM2008-2035).⁵ El

² El Tribunal de Primera Instancia dejó sin efecto la sentencia parcial que dictó en rebeldía el 6 de septiembre de 2013. Ap. del recurso, págs. 27-28 y 31.

³ Respecto al apartamento 606 el señor Casanovas Luiggi admitió que tiene una participación hereditaria en dicho inmueble en conjunto con cuatro hermanas suyas. Se trata de un bien que heredaron de sus progenitores. Ap. del recurso, pág. 33.

⁴ Ap. del recurso, pág. 33.

⁵ Tomamos conocimiento judicial de la sentencia que el Tribunal de Primera Instancia emitió en conexión con el caso K CM2008-2035. Ese caso trataba de una demanda en cobro de dinero entablada por el “Consejo de Titulares de[l] Condominio Le [...] Mans” contra el licenciado Casanovas Luiggi y su señora

matrimonio Casasnovas-Rivera también adujo que la cuantía reclamada era excesiva, que la demanda incluía partidas que fueron pagadas y que la apelante incurrió “en incuria al negarse a aceptar una sentencia por una cantidad a estipularse”. Asimismo, el matrimonio sostuvo que se reservaba “el derecho a levantar cualesquiera otra defensa que surja del descubrimiento de prueba, así como reconvenir o traer a un tercero al pleito, especialmente al Sr. Ismael Vázquez”.⁶

Aproximadamente tres meses después de que el matrimonio Casasnovas-Rivera contestara la demanda, el licenciado Casasnovas falleció.⁷ La Junta de Directores lo informó al tribunal y solicitó que los dos hijos del fenecido – Juan y Rina Casasnovas Rivera, quienes fueron emplazados posteriormente– lo sustituyeran en el pleito.⁸ Mediante orden de 7 de febrero de 2014 el tribunal concedió lo solicitado. El epígrafe de esta determinación judicial reflejó la sustitución del licenciado Casasnovas Luigi por los presuntos miembros de su sucesión.⁹

esposa al amparo de la Regla 60 de Procedimiento Civil. Tras la vista celebrada el 1 de diciembre de 2008, a la que compareció el licenciado Casasnovas Luigi, el tribunal ordenó la conversión del procedimiento a uno ordinario. Debido a que la parte demandada no contestó la demanda, el 7 de diciembre de 2010 el tribunal le anotó la rebeldía y dictó la sentencia que declaró *ha lugar* la acción de cobro. Ese dictamen condenó al licenciado Casasnovas y a su esposa a pagar la suma de \$6,001.00 por concepto de cuotas de mantenimiento dejadas de pagar. El tribunal también concedió a los demandantes el pago de los intereses acumulados y \$500 en honorarios de abogado.

⁶ Ap. del recurso, págs. 34-35.

⁷ Antes de que se anunciara al tribunal sobre la muerte del licenciado Casasnovas, la Junta de Directores había solicitado la resolución sumaria parcial del pleito. Esa moción estaba fundamentada en “las admisiones de los demandados” sobre la existencia de la deuda. Entre otros asuntos, en ese escrito la Junta de Directores solicitó que el foro primario estableciera que los apelados estaban obligados a pagar la deuda que admitieron sujeto a la determinación de su exacta cuantía. El 26 de febrero de 2016, y luego de considerar el escrito en oposición de la parte demandada, el foro primario la declaró *no ha lugar* porque presuntamente la moción de sentencia sumaria no contenía una relación concisa y organizada, en párrafos enumerados, de los hechos esenciales que no estaban en controversia y no estuvo acompañada de documentos que establecieran la ausencia de controversias. Ap. del recurso, págs. 37-43 y 55-59.

⁸ La señora Gina Casasnovas Rivera fue emplazada personalmente el 29 de julio de 2014. Su hermano, el señor Juan Casasnovas Rivera fue emplazado mediante edicto el 22 de julio de 2014. Ap. del recurso, págs. 83-87. Surge del expediente que dichas partes fueron emplazadas nuevamente el 17 de diciembre de 2014 y el 17 de noviembre de 2014, respectivamente. Ap. del recurso, págs. 121-126.

⁹ Véase: Ap. del recurso, pág. 49.

El 9 de abril de 2014, transcurridos seis meses desde que el matrimonio Casanovas-Rivera contestó la demanda, la viuda de Casanovas Luigi hizo ciertas alegaciones sobre la vigencia y exigibilidad de la deuda reclamada. Adujo, específicamente, que la demanda no aducía hechos que señalaran desde cuándo surgía la causa de acción, que ello la colocaba en un estado de indefensión y era razón suficiente para desestimar el pleito.¹⁰ Los dos hijos de ella y del fenecido Casanovas Luigi, sin someterse a la jurisdicción del tribunal, argumentaron lo mismo en la moción que presentaron en diciembre de 2014.¹¹

Los apelados presentaron numerosos escritos en los que argumentaron de forma insistente que era necesaria la presentación de una demanda enmendada y una exposición más definida de las alegaciones. El tribunal acogió el planteamiento de los apelados y ordenó que la Junta de Directores presentara una exposición más definida de la demanda.¹² En cumplimiento de esa orden judicial, la Junta de Directores presentó una segunda demanda enmendada.¹³

El 30 de marzo de 2015, y sin contestar la segunda demanda enmendada, los apelados solicitaron la desestimación de “*algunas causas de acción*”. Adujeron que la acción para exigir el pago de la mayoría de los pagos vencidos – que se remontaban a octubre o noviembre de 2000 – estaba prescrita y que la Junta de Directores solo podía reclamar el pago de la deuda que no excediese el término prescriptivo de cinco años a partir de la presentación de la demanda. Los apelados también argumentaron que los herederos del licenciado Casanovas Luigi no habían sido interpelados en

¹⁰ Ap. del recurso, págs. 67-68.

¹¹ Ap. del recurso, págs. 108-111.

¹² Ap. del recurso, pág. 112.

¹³ La Junta de Directores ya había presentado una primera demanda enmendada el 27 de octubre de 2014. Ap. del recurso, págs. 101-106, 112 y 129-158.

cuanto a si aceptaban o repudiaban la herencia y que ello también era un fundamento para desestimar la demanda.¹⁴ Posteriormente, y en cumplimiento con cierta resolución del tribunal, los apelados contestaron la segunda demanda enmendada, reprodujeron los mismos argumentos de prescripción e indicaron que uno de los hijos del matrimonio Casanovas-Rivera (don Juan) “repudió o renunció a la herencia” y que “las otras codemandadas [doña Rina y la viuda del licenciado Casanovas Luiggi] la aceptaron a beneficio de inventario”.¹⁵

Finalmente, el 28 de octubre de 2015 el Tribunal de Primera Instancia dictó la sentencia que declaró *ha lugar* la moción de desestimación de la acción de cobro.¹⁶ La Junta de Directores solicitó, sin éxito, la reconsideración de ese dictamen.¹⁷ Inconforme con la decisión final del foro sentenciador, el 19 de enero de 2016 la Junta de Directores recurrió oportunamente ante este foro revisor intermedio. Le imputa al Tribunal de Primera Instancia la comisión de los siguientes tres errores:

1. Erró el TPI al desestimar la demanda por prescripción por la supuesta falta de gestión de cobro previo a la presentación de la demanda. En la alternativa, erró al desestimar pese a haber concluido que, siendo aplicable el término prescriptivo de cinco años, se pueden reclamar las cuotas correspondientes a los cinco años anteriores a la presentación de la demanda.
2. Erró el TPI al desestimar la demanda por supuestamente no haberse cumplido con “la interpelación que interrumpiera el término prescriptivo”. Este es un doble error: por un lado, la interpelación la hicieron tanto la apelante como el propio TPI; por otro lado, porque la interpelación no tiene efecto interruptor de la prescripción.

¹⁴ Ap. del recurso, págs. 160-163.

¹⁵ En la resolución judicial aludida, emitida el 29 de junio de 2015, el foro primario ordenó a los apelados a contestar la segunda demanda enmendada y a indicar “si los herederos aceptan o no la herencia del Sr. Juan G. Casanovas Luiggi”. Ap. del recurso, págs. 187-188 y 191-192. Posteriormente, los apelados volvieron a informar lo siguiente:

“... que en el caso de Juan G. Casanovas Rivera, este repudió o renunció a la herencia mediante documento notariado en Estados Unidos, pero que aún estamos esperando por una certificación adicional para poderlo protocolizar en Puerto Rico”.

Ap. del recurso, pág. 193.

¹⁶ Ap. del recurso, págs. 196-202.

¹⁷ Ap. del recurso, págs. 203-209 y 213.

3. Erró el TPI al desestimar la demanda por supuestamente no haberse cumplido con la interpelación a los apelados, pues el asunto de la interpelación no fue parte de la reconsideración de estos. Los apelados solo pidieron reconsideración en cuanto al asunto de la prescripción, pero no la pidieron en cuanto a la interpelación.

El 25 de febrero de 2016 los apelados solicitaron la desestimación del presente recurso apelativo. Esa solicitud fue declarada *no ha lugar* el 15 de marzo de 2016. El 31 de agosto de 2016, a saber, poco más de siete meses de presentado este recurso y a casi seis meses de atendida y resuelta la moción de desestimación, los apelados pidieron autorización para presentar su alegato en oposición, pero al día de hoy no ha habido ninguna otra comparecencia por parte de ellos ni tampoco han presentado el anunciado escrito.¹⁸ Conforme al Reglamento del Tribunal de Apelaciones, damos por sometida la apelación y la resolvemos sin el beneficio de la comparecencia de los apelados.

En términos amplios, el recurso apelativo de autos plantea la interrogante siguiente: ¿está prescrita la acción para recobrar el pago de las cuotas de mantenimiento atrasadas y vencidas de los tres apartamentos que pertenecían al fenecido licenciado Casasnovas Luiggi y a su señora esposa? Al abordar esta cuestión, debemos examinar y resolver si los apelados reconocieron, en algún momento durante el procedimiento judicial, la existencia de la deuda; si hubo interrupción del término prescriptivo, ya sea por reconocimiento de la deuda o por alguna gestión o reclamación extrajudicial que el Consejo de Titulares haya realizado por conducto de su junta de directores; y si el envío de las facturas mensuales que requerían el cobro de la deuda de mantenimiento

¹⁸ Entre otros argumentos, en esa moción los apelados señalaron lo siguiente:

“[...]

2. Nosotros no habíamos presentado nuestro alegato en oposición, debido a la disposición reglamentaria que, en cierta medida, impide que se conteste la apelación en exceso del término de treinta días. Pero habida cuenta de que este Honorable Tribunal está brindándole seria y detenida consideración a este recurso, entendemos que no constituiría una derogación tal del curso de los acontecimientos o el Apocalipsis, si se nos permitiera presentar nuestra oposición [...]”.

acumulada de los tres apartamentos, puede considerarse como una reclamación extrajudicial susceptible de interrumpir el término de prescripción de la acción de cobro.

Al dirimir estas cuestiones debemos exponer sobre la prescripción extintiva de la acciones en el contexto de una obligación dineraria muy particular (*la obligación del pago de cuotas de mantenimiento* de una vivienda o propiedad sometida al régimen de horizontalidad) que, según el Tribunal Supremo de Puerto Rico, la Asamblea Legislativa dotó y catalogó “de alto interés público” y de “carácter especial”.¹⁹ El caso de autos también debe evaluarse a la luz de lo que dispone la propia Ley de Condominios, *infra*, de que “ningún titular podrá librarse de contribuir” a los gastos de mantenimiento de un inmueble sometido al régimen de horizontalidad y de la importancia vital del cumplimiento de esta obligación para la estabilidad, el buen funcionamiento y la supervivencia del régimen.

Por último, es necesario analizar la figura de la interpelación judicial o la *acción interrogatorio* en el derecho sucesorio puertorriqueño, es decir, si los “herederos electos” o los llamados a heredar los activos y pasivos del causante Casasnovas Luiggi ejercieron su derecho a elegir y decidir si aceptaban o repudiaban la herencia vacante. Este asunto – que está íntimamente ligado a la acción de cobro que, con la muerte de Casasnovas Luiggi, también siguió su curso contra sus presuntos herederos – lo abordaremos en la parte final de esta sentencia.²⁰

¹⁹ *Ayala Hernández v. Consejo de Titulares*, 190 DPR 547, 577 (2014), que cita con aprobación del profesor Michael J. Godreau.

²⁰ Como se ha podido advertir, la demanda también se interpuso contra doña María Virginia Rivera Martínez, ahora viuda de Casasnovas Luiggi, pues ella también es propietaria de al menos dos de las tres propiedades objeto de la reclamación de cobro. En efecto, y según surge del expediente apelativo, respecto al apartamento 606 Casasnovas Luiggi ostentaba una participación hereditaria junto con cuatro hermanas suyas. Ese apartamento fue un bien que Casasnovas Luiggi heredó de sus dos progenitores fallecidos. (*Contestación a demanda*, de 15 de octubre de 2013). Ap. del recurso, pág. 33.

II

1. La prescripción extintiva y su interrupción

En nuestra jurisdicción la prescripción extintiva es una institución de derecho sustantivo y no procesal que está regida por las disposiciones del Código Civil como una de las formas de extinción de las obligaciones. El propósito fundamental de esta norma de derecho sustantivo es castigar la inercia en el ejercicio de los derechos y evitar litigios difíciles debido a la antigüedad de las reclamaciones. Su correcta aplicación previene las consecuencias que genera la resucitación de reclamaciones viejas, como la pérdida de evidencia, la memoria imprecisa y la pérdida de testigos o la dificultad para contactarlos. Véase: *SLG García-Villega v. ELA et al.*, 190 DPR 799, 811-813 (2014).

Esta institución también contribuye a la seguridad que debe informar el ordenamiento jurídico en la medida en que elimina la incertidumbre de las relaciones jurídicas que de otro modo estarían pendientes eternamente. En efecto, cuando la prescripción extintiva tiene lugar, el deudor se libera de su obligación debido a que la acción para reclamar su cumplimiento quedó destruida por el mero lapso o transcurso del tiempo que la ley fija. De esta forma, la prescripción extintiva opera como un supuesto de extinción de la obligación. Véanse el Art. 1861 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5291; *Martínez v. Soc. de Gananciales*, 145 DPR 93, 101-102 (1998) y *Meléndez Rivera v. CFSE*, 195 DPR 300 (2016).

En cuanto a las acciones que prescriben a los cinco años, el Artículo 1866 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5296, enumera, entre otras, aquellas cuyos pagos “deban hacerse por años o en plazo más breves”. Conforme a este precepto, no está en controversia que el término prescriptivo de cinco años es aplicable a la acción

para exigir el cumplimiento del pago *mensual* de las cuotas de mantenimiento de un inmueble que está sometido al régimen que establece la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*

Contrario a los términos de caducidad, los términos prescriptivos pueden interrumpirse. A este respecto, el Artículo 1873 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5303, establece que “[l]a prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio en los tribunales, por **reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor**”. (Énfasis nuestro). *De León v. Caparra Center*, 147 DPR 797, 803 (1999); *Silva Wiscovich v. Weber Dental Mfg. Co.*, 119 DPR 550 (1987)²¹.

La consecuencia principal de la interrupción es que comienza de nuevo el cómputo cronológico del término prescriptivo. Una vez interrumpido, las reclamaciones sucesivas lo pueden prolongar indefinidamente, ya que **cada acto interruptor (o de revigorización del derecho subjetivo) tiene el efecto de que el término comience de nuevo por lo que este tiene que “volverse a contar por entero**”. (Énfasis nuestro). *SLG García-Villega v. ELA et al., supra*, págs. 815 y 816. En otras palabras, el ordenamiento jurídico pone en manos del titular un mecanismo de defensa para que, mediante la declaración de su voluntad, interrumpa ese plazo y comience a transcurrir otro de igual prolongación. *Id; Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, 182 DPR 485, 505 (2011).

El acto interruptor de que se trate debe constituir una manifestación inequívoca de quien posee el derecho y opta por

²¹ Según el Tribunal Supremo, “el reconocimiento de una deuda por parte del deudor tiene que ser espontáneo o directamente verificado por el deudor de un modo inicial y con la específica intención de reconocer la pervivencia de un derecho contrario”. *Acosta Quiñones v. Matos Rodríguez*, 135 DPR 668, 673 (1994); *Díaz de Diana v. A.J.A.S. Ins. Co.*, 110 DPR 471, 480 (1980).

ejercerlo, eliminando así la incertidumbre. Según nuestro Tribunal Supremo, lo importante, al considerar cuándo se interrumpe un término prescriptivo, es el aviso adecuado de la existencia de una posible reclamación. En ese sentido, la eficacia de la interrupción de la prescripción está sujeta a los siguientes requisitos: la *oportunidad*, es decir, que se realice antes de la consumación del plazo; la *legitimación*, o sea, que la efectúe el titular del derecho; la *identidad*, esto es, que se trate del derecho afectado; y la *idoneidad* del medio utilizado. *Id.*

La ley no establece ningún requisito especial o una forma específica para que el término prescriptivo quede interrumpido mediante la reclamación extrajudicial o algún otro mecanismo de los mencionados en el citado Art. 1873 del Código Civil puertorriqueño. Lo trascendental es que mediante el medio que se utilice ***la voluntad del acreedor quede patente***. La reclamación extrajudicial puede hacerse de maneras diversas que pueden consistir en “cualquier tipo de comunicación, escrito o en la gestión que sea”, aunque todas ellas deben cumplir con los requisitos generales de oportunidad, identidad, legitimidad e idoneidad, ya mencionados. De igual modo, no se exige que conste en documento fehaciente ni existe inconveniente alguno en que sea puramente verbal. Véase: *De León v. Caparra Center, supra*, pág. 804.

Ante la infinidad de gradaciones entre lo que es un recordatorio y una reclamación, el Tribunal Supremo citó con aprobación las siguientes expresiones del comentarista español Albaladejo sobre este asunto:

“... entre el mero recordatorio de una deuda, sin ninguna dosis de reclamar su paga, y el puro acto de exigir[lo] de forma inexorable[,] hay una serie de posibilidades intermedias, en las que debe entenderse que hay reclamación y, por tanto, interrupción de la prescripción siempre que la conciencia social estime que se trata de una conducta en la que, con más o menos suavidad y de forma

más o menos tajante o apremiante, se muestra la decisión de obtener el pago”.²²

En lo atinente a la controversia planteada en este recurso apelativo, está resuelto que “**la reclamación extrajudicial puede constituir la presentación de una factura**, de una carta solicitando compensación por los daños sufridos o una reclamación administrativa dirigida al ayuntamiento responsable de los daños que se pide se resarzan”. (Énfasis nuestro). Véanse: *SLG García-Villega v. ELA et al.*, *supra*, págs. 816-817; *De León v. Caparra Center*, *supra*, pág. 804; *Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, *supra*, págs. 506-507.²³ Cabe señalar, también, que en *De León v. Caparra Center*, *supra*, el Tribunal Supremo adoptó la opinión del tratadista español Luis Díez Picazo de que, en principio, el vocablo “reclamación” puede entenderse como una exigencia o intimación. “Es decir, se trata de un acto por el cual el titular de un derecho subjetivo o de una facultad **se dirige al sujeto pasivo** de dicho derecho o de dicha facultad **requiriéndole para que adopte el comportamiento debido**”. *De León v. Caparra Center*, *supra*, pág. 804.

En resumen, **la finalidad de la reclamación extrajudicial es interrumpir el término prescriptivo**, fomentar los acuerdos transaccionales fuera del tribunal y notificar a grandes rasgos la naturaleza de la reclamación. (Énfasis nuestro). *SLG García-Villega v. ELA et al.*, *supra*, págs. 816-817.

2. El pago de las cuotas de mantenimiento al amparo de la Ley de Condominios

El Artículo 39 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293c, regula lo concerniente a las contribuciones para el pago de

²² *De León v. Caparra Center*, *supra*, pág. 804.

²³ En *De León v. Caparra Center*, *supra*, el Tribunal Supremo adoptó la opinión del tratadista español Luis Díez Picazo de que, en principio, el vocablo “reclamación” puede entenderse como una exigencia o intimación. “Es decir, se trata de un acto por el cual el titular de un derecho subjetivo o de una facultad **se dirige al sujeto pasivo** de dicho derecho o de dicha facultad **requiriéndole para que adopte el comportamiento debido**. La reclamación es pues una pretensión en sentido técnico”.

los gastos de administración y conservación del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Ese precepto establece que los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos de administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y otros gastos según se haya acordado legítimamente. El Tribunal Supremo ha reiterado que el pago responsable y puntual de las cuotas de mantenimiento es imprescindible para preservar las mejores condiciones de los elementos comunes y facilitar su uso. Véase: *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, 190 DPR 547, 574 (2014).

La Asamblea Legislativa justificó del siguiente modo la enmienda de los Artículos 38 y 39 de la anterior Ley de Propiedad Horizontal, ya citada, para facultar a la junta de directores o consejo de titulares a suspender el servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono y cualquier otro servicio similar que se suministra a través de los elementos comunes del inmueble, a los titulares morosos que no aportan a las cuotas de mantenimiento:

“El propósito de la presente medida es garantizar que un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, no se vea afectado en su funcionamiento cuando condómines [sic] morosos se atrasan exageradamente en sus cuotas de mantenimiento y provoquen con esto que los demás condómines [sic] tengan que cubrir los gastos de aquellos para mantener en funcionamiento los elementos comunes.

Es necesario proveerle a la Junta o Consejo de Titulares un medio para ser utilizado cuando se han agotado los recursos en cuanto al cobro de las cuotas adeudadas y el condómine [sic] moroso se niega a satisfacer esa deuda. Es injusto que los demás titulares tengan que verse afectados cuando para el buen funcionamiento del inmueble hay que sufragar esos gastos.

No podemos permitir que abusivamente, perjudique a los demás titulares cuando no exista justificación para los atrasos en el pago, de la cuota de mantenimiento [...]”.²⁴

Como puede apreciarse, la Asamblea Legislativa diseñó un mecanismo especial para *facilitar* el cobro de las cuotas necesarias

²⁴ *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, *supra*, págs. 575-576.

para mantener los elementos comunes del inmueble en funcionamiento continuo y óptimo y compeler su pago puntual. Según el Tribunal Supremo, al estudiar el informe conjunto del proyecto de ley que dio vida a la mencionada enmienda, el legislador fue enérgico y riguroso con este asunto. **“Este tipo de deuda se consideró [por el legislador] revestida de alto interés público”**. En esa misma línea argumentativa, y al citar con aprobación del profesor Michael J. Godreau, el alto foro judicial puntualizó que “el carácter especial con que el legislador [dotó] la deuda de mantenimiento en un condominio[,] **impide aceptar interpretaciones que debiliten los mecanismos que garanticen su cobro**”. *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, *supra*, pág. 576 (énfasis nuestro).

El Tribunal Supremo puertorriqueño se ha expresado en muchísimas ocasiones en torno a este asunto. Por ejemplo, al aludir a la porción de la ley de condominios que dispone que **“ningún titular podrá librarse** de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca [...]”²⁵, el alto foro judicial ha reiterado: la especial naturaleza de esta obligación al distinguirla también como un crédito preferente, como un gravamen con trascendencia real y como una obligación solidaria que vincula al adquirente del apartamento; que el principio de contribución a dichos gastos es medular en el esquema establecido por la ley de condominios; y que “sin la aportación proporcional a las expensas del inmueble, el régimen no puede sobrevivir y se derrotaría la política pública al respecto”. También se ha destacado que, conforme a la ley, la obligación aludida “será exigible a quien quiera que sea titular de la propiedad que comprende el apartamento, aun cuando el mismo no haya sido segregado e

²⁵ 31 LPRA sec. 1293c.

inscrita como finca filial en el registro de la propiedad, o enajenado a persona alguna”.²⁶ *Asoc. Cond. Balcones S.Ma. v. Los Frailes*, 154 DPR 800, 815 (2001); *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros*, 195 DPR 330 (2016); *Díaz Díaz v. Asoc. Res. Quintas San Luis*, res. el 14 de octubre de 2016, 196 DPR __ (2016) (sentencia con opinión disidente), 2016 TSPR 213.

En efecto, la Ley de Condominios no condiciona la responsabilidad por el pago de tales cuotas a ningún otro criterio o circunstancia que no sea el título de propiedad sobre el apartamento. Es decir, la titularidad es el factor fundamental al momento de determinar quién es responsable por dichos pagos. *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros*, *supra*; *Asoc. Cond. Balcones S.Ma. v. Los Frailes*, *supra*, pág. 818.

Sobre el modo en que la Junta o el Consejo de Titulares debe exigir el pago de las cuotas de mantenimiento atrasadas, la Ley de Condominios establece que el titular moroso “será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo”. 31 LPRA sec. 1293c. También establece esta legislación especial que de no verificarse el pago en el plazo de quince días, el cumplimiento de la deuda podrá exigirse por la vía judicial. *Id.*

III

A la luz de las normas jurídicas examinadas y los hechos expuestos, ¿está prescrita la acción para recobrar el pago de las cuotas de mantenimiento atrasadas y vencidas de los tres apartamentos que pertenecían al licenciado Casasnovas Luigi y a su señora esposa? Resolvemos que no y que el primer error que se imputó al Tribunal de Primera Instancia se cometió. Veamos.

²⁶ 31 LPRA sec. 1293e. Véase, también, *Cestero Aguilar v. Jta. Dir. Condominio*, 184 DPR 1, 13-14 (2011), que puntualizó que el deber legal de reparar, mantener y conservar los elementos comunes del edificio se cumple mediante el pago de la cuota de mantenimiento que se le asigna a cada propietario y que dicho pago está revestido de un alto grado de importancia dentro del régimen de horizontalidad.

Cuando el matrimonio Casanovas-Rivera contestó la demanda en octubre de 2013, la pareja de esposos no solo admitió la titularidad de los tres apartamentos u oficinas, sino que ambos **aceptaron y reconocieron** expresamente en distintas porciones de ese escrito **la existencia de “una deuda con relación a dichos tres apartamentos”**:

- “6. Con relación a la alegación sexta, **se acepta que hay una deuda con relación a dicho tres apartamentos**; y se niega el resto.²⁷
7. Con relación a la alegación séptima **se acepta que debe haber una deuda**, pero que no es la señalada en dicha alegación; y del anejo 1 no es posible determinar **los detalles de la deuda**, ni quien hizo los pagos.
8. Con relación a la alegación octava **se acepta que debe haber una deuda**; se niega la cuantía y del anejo dos se señala lo mismo que del anejo uno, según señalado en la alegación anterior.
9. Con relación a la alegación novena, se acepta que debe haber una deuda, se niega la cuantía y se alega lo mismo que en las dos alegaciones anteriores con relación al anejo tres”.²⁸

Los esposos Casanovas-Rivera, quienes eran las partes originales en el pleito y los dueños de los tres inmuebles, no negaron de forma categórica la existencia de la deuda **ni levantaron la prescripción de la acción de cobro como defensa afirmativa**. El matrimonio solo negó el monto de las cuantías reclamadas porque entendía que el inquilino a quien tenían rentado los apartamentos (el señor Vázquez), presuntamente efectuó diversos pagos directamente a la administración del condominio y que tales pagos no fueron acreditados o no se reflejaban en los montos que se reclamaban en la demanda.

²⁷ En la alegación sexta de la demanda, la Junta de Directores adujo lo siguiente:

“Los demandados Casanovas y Rivera Martínez han acumulado deudas por cuotas de mantenimiento correspondientes a los apartamentos 603, 606 y 608 del Condominio Le Mans. En la alternativa de que los apartamentos 606 y 608 sean en verdad propiedad de Aron Levin y Mucha Levin, se alega que estos no han pagado las cuotas de mantenimiento del Condominio Le Mans correspondientes a dichos apartamentos”. Ap. del recurso, pág. 4.

²⁸ Ap. del recurso, pág. 33.

Cuando el matrimonio Casasnovas-Rivera solicitó tiempo adicional para contestar la demanda, tampoco negó la existencia de la deuda. Por el contrario. En esa primera comparecencia, en la que la pareja de esposos se sometió a la jurisdicción del tribunal, ambos manifestaron su intención de traer al pleito al señor Vázquez, en calidad de tercero demandado, pues los esposos adujeron que Vázquez se había hecho responsable del pago de las cuotas de mantenimiento de los tres apartamentos.

De igual modo, cuando los esposos solicitaron que el tribunal dejara sin efecto la anotación de la rebeldía, el matrimonio también aludió “a **la obligación** de un tercero [el señor Vázquez] **en cuanto al pago de dicha deuda**”, que dicho tercero “**aceptó tener una deuda** y ofreció un plan de pago”, y reiteró que se proponía incorporarlo al pleito “como tercero demandado”.²⁹

En efecto, en ninguno de los escritos que el matrimonio presentó ante el Tribunal de Primera Instancia – antes de que Casasnovas Luigi falleciera – la pareja de esposos negó la vigencia de la deuda. Su reconocimiento surge de todos ellos de forma diáfana, lo que fue suficiente para revigorar o traer de nuevo a la vida jurídica cualquier porción de la acción de cobro que pudiere haber prescrito.

Nótese que los argumentos de los apelados sobre la alegada prescripción de la acción surgieron seis meses después de que Casasnovas Luigi y su esposa contestaran la demanda y reconocieran la existencia de la deuda. Luego de analizar con mucho detenimiento todos los escritos que los apelados presentaron posteriormente ante el foro primario, particularmente los relacionados a su contención de que la Junta de Directores debía enmendar la demanda para incluir en el pleito a los

²⁹ Ap. del recurso, págs. 20-21.

presuntos sucesores de Casanovas Luiggi³⁰ y exponer con más especificidad el tiempo al que se remontaba la deuda, fue un subterfugio para allegarse una nueva oportunidad para presentar defensas que no fueron levantadas oportunamente y que, por consiguiente, debían tenerse como renunciadas.³¹

De todos modos, la presentación o envío de las facturas mensuales³² – asunto que los apelados no negaron de modo alguno en ninguno de sus numerosos escritos – también tuvo el efecto de interrumpir mes a mes el término de prescripción de cinco años. En cuanto a este extremo, los apelados únicamente adujeron que no debía atribuírsele “caracteres de interrupción inequívoca del término a unos envíos automáticos y esquemáticos que no revisten los atributos definitorios de voluntad interruptiva [sic] indubitable”.³³ Conforme a la normativa jurídica expuesta, este planteamiento de los apelados es totalmente errado.

Debe quedar claro que aunque la Ley de Condominios establece que el titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo, dicho precepto nada tiene que ver con el modo en que un término prescriptivo puede interrumpirse que, según discutimos, no requiere de formalidad o requisito alguno. Además, ya examinamos que la presentación de una factura al sujeto pasivo es un acto mediante el cual el ente

³⁰ Del expediente apelativo surge que mediante la orden de 7 de febrero de 2014, el tribunal primario concedió la solicitud de la Junta de Directores de que los llamados herederos de Casanovas Luiggi lo sustituyeran en el pleito. Como indicamos, en el epígrafe de esa orden judicial se reflejó tal sustitución. Véase: Ap. del recurso, pág. 49.

³¹ Como se sabe, la Regla 6.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, requiere que, al responder a una alegación, las defensas afirmativas se planteen de forma clara, expresa y específica. De lo contrario, “se tendrán por renunciadas, salvo que la parte advenga en conocimiento de la existencia de la misma durante el descubrimiento de prueba, en cuyo caso deberá hacer la enmienda a la alegación pertinente”. Lo dicho implica que las defensas afirmativas no pueden alegarse de modo general y, conforme a la Regla 6.2 del mismo cuerpo de reglas procesales, también deberán acompañarse de una relación sucinta de los hechos que la fundamenten. Es decir, no basta con mencionar la defensa de que se trate, sino que hay que fundamentarla o se entenderá que la parte renunció a ella. *Presidential v. Transcaribe*, 196 DPR 263, 280 (2012).

³² Véase: Ap. del recurso, págs. 165-167.

³³ Ap. del recurso, págs. 179-181 y 189-190.

activo requiere del primero 'la adopción del comportamiento debido', por lo que constituye un medio extrajudicial idóneo para la interrupción del término prescriptivo. La presentación de una factura ciertamente demuestra la intención inequívoca del acreedor de que el deudor cumpla con la obligación cuyo cumplimiento se intima en ese documento.³⁴

Es necesario subrayar que la legislación especial que gobierna la vida en condominio, no contiene ninguna clase de disposición que suplante la regulación de nuestro Código Civil en materia de prescripción extintiva. El citado precepto, que establece el modo en que el titular moroso será requerido de pago, *no lo es*.

Los argumentos de los apelados en la moción que presentaron ante el foro primario el 12 de junio de 2015, mediante la cual atendieron los planteamientos de la Junta de Directores sobre el reconocimiento de la deuda y la interrupción, mes a mes, del término prescriptivo de cinco años, no derrotaron de manera suficiente y persuasiva estos dos hechos esenciales y pertinentes a la vigencia de la causa de acción.

Resolvemos, por consiguiente, que tiene razón la Junta de Directores al plantear que el Tribunal de Primera Instancia erró al desestimar, parcialmente, la acción de cobro por entender que una porción de la deuda estaba prescrita. También se equivocó al concluir que la otra parte de la deuda, que aún no estaba prescrita cuando se presentó la demanda de cobro, debía dilucidarse en un pleito separado.

En los señalamientos de error segundo y tercero la Junta de Directores plantea, esencialmente, que el foro primario se equivocó al resolver que los apelados no fueron interpelados. Veamos.

³⁴ Compárese con las expresiones del Tribunal Supremo en *De León v. Caparra Center*, *supra*, pág. 804, específicamente las citas de los tratadistas españoles Díez Picazo y Albaladejo.

-A-

En el derecho sucesorio puertorriqueño rige la norma de que la herencia no se adquiere hasta que el llamado heredero la acepta. Es decir, la condición de heredero no se produce de forma automática con la muerte del causante. Por consiguiente, el heredero en potencia no es propietario de las cosas hereditarias – que comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona que no se extinguieron con su muerte – hasta que no la acepta. Con la finalidad de mitigar en algún grado la incertidumbre que puede ocasionar el silencio prolongado del llamado heredero en cuanto a qué opción seleccionará (entre la aceptación o el repudio de la herencia), el Código Civil de Puerto Rico concede a los acreedores del causante, y a otros *titulares de derechos expectantes*, el derecho a interpelar judicialmente al presunto heredero. Véase: *B.B.V.A v. Latinoamericana*, 164 DPR 689, 695-696 (2005).

Ese remedio, conocido como la *interpellatio in iure*, está contemplado en el Artículo 959 del Código Civil, 31 LPRC sec. 2787, que establece lo siguiente:

“Instado, en juicio, un tercer interesado para que el heredero acepte o repudie, deberá el Tribunal de Primera Instancia señalar a este un término, que no pase de treinta (30 días), para que haga su declaración; apercibido de que, si no lo hace, se tendrá la herencia por aceptada”.

En *B.B.V.A v. Latinoamericana*, *supra*, pág. 696, el Tribunal Supremo explicó que la *interpellatio in iure* es el remedio con el que cuenta un acreedor que interese reclamar a los herederos llamados la deuda que dejó su causante. Según se expuso en esa jurisprudencia, el remedio consta de cuatro elementos. Primero, el acreedor debe interpelar judicialmente al heredero para que declare si acepta o repudia la herencia. Segundo, el foro judicial debe fijar un término no mayor de treinta días para que el heredero exprese su decisión. Tercero, la orden judicial debe apercibir al

llamado heredero de que si no se hace su declaración dentro del término fijado, la herencia se tendrá por aceptada. Por último, el heredero deberá aceptar o repudiar la herencia, lo que hará constar en un instrumento público o en un escrito que presentará ante el Tribunal de Primera Instancia.³⁵

Dependiendo de los términos en los que se redacte la demanda que el acreedor interpone contra un heredero para cobrar lo adeudado por el causante, ese escrito puede constituir la *interpellatio in iure* que requiere nuestro Código Civil. Si el tribunal no fija un término para que el llamado heredero haga su declaración, la parte demandada puede solicitar un término razonable para hacerlo. *Id.*

Como se sabe, la consecuencia principal de “la aceptación pura y simple” de la herencia es la responsabilidad del heredero frente a los acreedores del causante, no solo con el valor de los bienes recibidos, sino también con los suyos propios. Por el contrario, mediante la aceptación a beneficio de inventario, el llamado a recibir la herencia limita su responsabilidad frente a los acreedores del difunto, hasta donde alcancen los bienes que recibe de este. Si el heredero se encuentra en el extranjero, deberá hacer una declaración ante el agente diplomático o consular de los Estados Unidos en la que acepte la herencia a beneficio de inventario. Sin embargo, **la aceptación ante un notario le está vedada** al heredero que ha sido interpelado para que acepte la herencia o la repudie. La interpelación solo puede ser judicial, de modo que el heredero deberá comparecer ante el tribunal dentro del plazo fijado. 31 LPRA sec. 2803, Art. 966 del Código Civil de

³⁵ Conforme al Artículo 965 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2802, la aceptación de la herencia a beneficio de inventario “podrá hacerse ante notario o por escrito ante la sala del Tribunal de Primera Instancia”. Su repudiación o renuncia, conforme lo dispuesto en el artículo 962 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2790, también se efectuará de igual forma.

Puerto Rico; E. González Tejera, *Derecho de sucesiones: La sucesión intestada* 193-195 y 204 (Editorial UPR, 2001).

-B-

En el inciso once de la segunda demanda enmendada, que fue presentada el 19 de marzo de 2015, la Junta de Directores adujo lo siguiente en cuanto a los llamados herederos de Casasnovas Luiggi:

“[...] El Sr. Juan Casasnovas Luiggi falleció el 24 de enero de 2014, dejando a su viuda María Virginia Rivera Martínez y a sus hijos Juan Casasnovas Rivera y Rina Casasnovas Rivera. Se desconoce si el difunto Casasnovas Luiggi dejó testamento o si se ha practicado una declaratoria de herederos, pero es creencia de buena fe de la demandante que **María Virginia** Rivera Martínez, **Juan** Casasnovas Rivera y **Rina** Casasnovas Rivera **son herederos forzosos de Casasnovas Luiggi**. Por el solo hecho de la muerte de Casasnovas Luiggi sus herederos **recibieron de él sus activos y sus obligaciones**, de conformidad con la ley de herencia de Puerto Rico. **Casasnovas Luiggi** era dueño, junto a su esposa, de los apartamentos 603, 606 y 608 del Cond. Le Mans y **tenía una obligación de pago de cuotas de mantenimiento**, según impuesta por la Ley de Condominios. **Sus ahora herederos** tienen interés propietario en los tres apartamentos mencionados, y, por efecto de ley, **responden por las deudas que él dejó, a menos que hayan aceptado la herencia a beneficio de inventario. En su calidad de herederos, los demandados responden por las deudas que dejó su causante y asumen las obligaciones de este así como la de continuar haciendo los pagos por cuotas de mantenimiento de los tres apartamentos**”[.]³⁶

Como puede advertirse, las aseveraciones de la citada porción de la segunda demanda enmendada fueron suficientes para interpelar a la señora Rivera Martínez, en calidad de viuda del licenciado Casasnovas Luiggi, y a los dos hijos del matrimonio, Juan y Rina. En ella se adujo con claridad que tales personas eran herederos forzosos de Casasnovas Luiggi y que respondían por la deuda de su causante a no ser que hubiesen aceptado la herencia a beneficio de inventario. Esa alegación debió mover a los apelados a negar o admitir ese hecho, lo que precisamente estaban llamados a hacer al contestar el nuevo escrito.

³⁶ Ap. del recurso, págs. 137-138.

Es decir, en los términos en que se redactó la segunda demanda enmendada, el acreedor (la Junta de Directores) ejerció la *interpellatio in iure* que requiere nuestro Código Civil. En un escrito posterior, en el que la Junta de Directores se opuso a la solicitud de desestimación que los apelados presentaron, la primera sostuvo que los había interpelado correctamente y, en la alternativa, en ese mismo escrito, solicitó expresamente lo siguiente:

“Aunque no tenemos dudas de que la Segunda Demanda Enmendada cumple con lo requerido por el Art. 959 del Código Civil, para despejar cualquier controversia al respecto, solicitamos del Tribunal que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 959 del Código Civil, señale a los demandados un término que no exceda de 30 días para que hagan la declaración que se les requiere por esta parte (si aceptaron o no la herencia de Juan G. Casanovas Luiggi). Esto puede hacerse mediante la contestación a la Segunda Demanda Enmendada, lo que, por cierto, no han hecho”.³⁷

En efecto, en la resolución de 29 de junio de 2015 el Tribunal de Primera Instancia fijó un término de 20 días para que los apelados contestaran la demanda e informaran si aceptaban o no la herencia. El 21 de julio de 2015 los apelados contestaron la segunda demanda enmendada en la que, entre otros asuntos, indicaron que “uno de los demandados repudió o renunció a la herencia de don Juan G. Casanovas Luiggi y las otras codemandadas aceptaron la herencia a beneficio de inventario”.³⁸ En un escrito separado presentado ese mismo día, los apelados también expresaron lo siguiente:

2. “... en relación con aquella parte de la Orden que se refiere en primer término a la contestación a la demanda y a informar si las partes habrán de aceptar o no la herencia de don Juan G. Casanovas Luiggi, informamos que en el caso de Juan G. Casanovas Rivera, este repudió o renunció la herencia mediante documento notarizado en Estados Unidos, pero que aun estamos esperando por una certificación adicional para poderlo protocolizar en Puerto Rico.
3. En cuanto a doña Rina Casanovas Rivera y doña María Virginia Rivera Martínez, ambas presentaron ante la consideración de esta Sala Superior de San

³⁷ Ap. del recurso, pág. 169.

³⁸ Ap. del recurso, pág. 192.

Juan, una solicitud de aceptación de herencia a beneficio de inventario”.³⁹

Resolvemos que el Tribunal de Primera Instancia también erró al desestimar la demanda por entender que los apelados no fueron debidamente interpelados o porque la presunta falta de interpelación tuviera alguna relación con la interrupción del término prescriptivo. La *interpellatio in iure* nada tiene que ver con la prescripción.

IV

En conclusión, se revoca la sentencia apelada. La acción de cobro deberá seguir su curso contra la señora María Rivera Martínez, en calidad de viuda y heredera forzosa de Casasnovas Luiggi (pues aceptó la herencia de su difunto esposo), y en su calidad personal como copropietaria y titular de los tres apartamentos. Nótese que la señora Rivera Martínez, por ser también copropietaria y titular de los apartamentos, fue parte original en el pleito junto con su difunto esposo. En esa misma calidad la acción de cobro también debe seguir contra ella.

Debido a que la hija de Casasnovas Luiggi – la señora Rina Casasnovas Rivera – aceptó la herencia, la acción de cobro también deberá seguir su curso contra ella en calidad de heredera forzosa. El Tribunal de Primera Instancia desestimaré, con perjuicio, el pleito contra el hijo de Casasnovas Luiggi, el señor Juan Casasnovas Rivera, quien repudió la herencia. Nótese que como esta parte, al igual que las otras, también fue interpelada judicialmente, estaba impedida de repudiar la herencia ante un notario. Por tal razón, y conforme a la normativa jurídica examinada, su decisión debía comunicarla mediante un escrito judicial, lo que efectivamente hizo cuando su representante legal lo informó al tribunal el 21 de julio de 2015.

³⁹ Ap. del recurso, pág. 193.

Además de atender los asuntos procesales inherentes a esta decisión, el foro primario recibirá y escuchará la prueba pertinente que establezca el monto exacto de la deuda de mantenimiento que deberá ser satisfecha a la Junta de Directores del Condominio Le Mans.

Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo dispuesto en esta sentencia.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal. La Jueza Colom García disiente sin opinión escrita.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones