

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE AGUADILLA-FAJARDO
PANEL VII

RIO MAR COMMUNITY
ASSOCIATION, INC.

Apelante

v.

JAIME MAYOL BIANCHI Y
OTROS

Apelado

KLAN201601115

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Fajardo

Civil. Núm.:
N3CI201500435

Sobre: Cobro de
Dinero

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

Coll Martí, Juez Ponente

SENTENCIA EN RECONSIDERACIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2017.

La parte apelante ha solicitado reconsideración de nuestra Sentencia desestimatoria de 21 de septiembre de 2016. Se trata de la solución de una controversia procesal arancelaria en la que este panel de juezas se encontraba dividido.

Luego de ponderar y discutir en más de una ocasión el alcance de la decisión de nuestro Tribunal Supremo en el caso *M. Care Compounding et. al v. Depto. Salud*, 186 DPR 159, (en adelante M-Care) hemos determinado reconsiderar la postura asumida en nuestra determinación anterior. Ante ello, reconsideramos nuestra Sentencia de 21 de septiembre de 2016 y acogemos el recurso presentado para nuestra consideración en los méritos.

Gira la controversia en torno a dos determinaciones del foro de primera instancia, emitidas en el mismo caso y notificadas el mismo día, que fueron apeladas en un único recurso de apelación

ante este foro. En consecuencia, la parte apelante canceló aranceles para un solo recurso de apelación.

En el caso de *M. Care*, supra, se autorizó, por economía procesal, la consolidación de dos resoluciones administrativas cuestionadas, cada resolución emitida en un caso diferente, donde el Departamento de Salud otorgó unos certificados de necesidad y conveniencia (CNC) a diferentes farmacias. El Tribunal Supremo confirmó la determinación del tribunal intermedio de consolidar ambos casos, pero ordenó la devolución de los mismos para que se ordenara a los apelantes el pago de los aranceles correspondientes a cada recurso separado. Allí sentenció el Tribunal Supremo:

“Recursos conjuntos y consolidaciones

El Reglamento del Tribunal de Apelaciones está dirigido, entre otras cosas, a ofrecer un acceso fácil, económico y efectivo al tribunal y a promover la efectiva, rápida y uniforme adjudicación de los casos. Es por eso que dicho reglamento provee mecanismos que facilitan la solución de controversias como lo son las apelaciones conjuntas y la consolidación de apelaciones, así como de los recursos sobre sentencias, órdenes o resoluciones.

....

La Regla 17¹ presenta dos mecanismos disponibles en los casos civiles: la presentación de apelaciones conjuntas y la consolidación de apelaciones. Las apelaciones conjuntas requieren de tres requisitos esenciales: (1) que hayan dos o más personas que tengan derecho a apelar; (2) lo que se pretende apelar es una misma sentencia; y (3) que la acumulación procedería de acuerdo a los derechos de las partes.

....

Por su parte, el mecanismo de consolidación requiere: (1) que se hayan presentado dos o más apelaciones sobre una sentencia, y (2) que el Tribunal de Apelaciones emita una orden al respecto.”

En nuestro caso no se trata de apelaciones conjuntas, porque no se trata de dos o más personas con derecho a apelar, sino que la misma parte apela de dos determinaciones. Tampoco se trata de la consolidación de dos apelaciones, sino que es la misma parte

¹ Regla 17 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B.

demandada quien apela de dos dictámenes distintos, una resolución interlocutoria y una sentencia parcial, dictadas dentro de un mismo caso.

Conscientes de que en ocasiones la interpretación estricta de los decretos jurisprudenciales pueden convertir el acceso a los tribunales en una puerta falsa, concluimos que lo resuelto en *M-Care Compounding*, supra, no es aplicable a la situación procesal bajo análisis. Consideraciones de acceso a los tribunales contribuyen a inclinar la balanza a favor de nuestra consideración.

Veamos el tracto procesal en más detalle.

El 20 de marzo de 2015, Río Mar Community Association, Inc. (en adelante, Río Mar o parte apelada), presentó Demanda de cobro dinero en contra del Sr. Mayol Bianchi. Río Mar alegó que el Sr. Mayol Bianchi adeudaba la suma de \$4,995.92 por concepto de cuotas de mantenimiento, derramas, gastos extraordinarios operacionales, entre otros y que los mismos continuaban aumentando a razón de \$115.62 mensuales.

El 10 de junio de 2015 el Sr. Mayol Bianchi presentó *Moción Solicitando Desestimación de la Demanda por Falta de Jurisdicción*, donde alegó que la deuda que se le pretende cobrar no es líquida y exigible porque se está impugnando su validez ante el DACO.²

Además, el 18 de junio de 2015 el Sr. Mayol Bianchi presentó *Contestación a Demanda y Reconvención* donde alegó que la parte demandante ha computado incorrectamente la cuota de mantenimiento y demás pagos que se intenta cobrar, y requirió el reembolso de todo lo cobrado incorrectamente.

² La querella número SJ0007923 presentada ante el DACO por los señores Etienne Tormos Torres e Iván Pérez Colón contra Río Mar Community Association, Inc. a la cual hace referencia el Sr. Mayol Bianchi, fue archivada por el desistimiento de los querellantes mediante resolución del DACO de 30 de mayo de 2017.

El 21 de julio de 2015 la apelada Río Mar presentó una moción titulada “Oposición a Moción de Desestimación de la Demanda y Solicitud de Desestimación de la Reconvención”. De este modo, la parte apelada solicitó de forma conjunta que se desestimara la reconvención por falta de jurisdicción en la materia y a su vez, alegó que el foro primario poseía autoridad en cuanto a su demanda de cobro de dinero y se opuso a que fuera desestimada.

En su Sentencia Parcial de 30 de junio de 2016 el foro apelado determinó desestimar la reconvención del demandado apelante porque la reclamación contenida en la reconvención es precisamente la misma de la querella que pendía ante el Daco, donde se impugnaba la fórmula para computar las cuotas de mantenimiento. Es importante destacar que el Sr. Mayol Bianchi no fue parte querellante en el caso ante el Daco.

Asimismo, en su Resolución, también de 30 de junio de 2016, el foro apelado declinó desestimar la demanda de Río Mar aduciendo que lo que tenía ante sí era un cobro de dinero, y que no podía ni siquiera abstenerse en deferencia al Daco, ante quien pendía la antedicha querella, porque la parte aquí demandada apelante no era parte en aquella querella pendiente ante el Daco.

Así, vemos como la negativa a desestimar la demanda (la Resolución Interlocutoria) y la desestimación de la reconvención (la Sentencia Parcial) están íntimamente relacionadas entre sí. El caso es distinguible de lo expuesto en *M. Care Compunding*, supra, y se acepta el arancel pagado por el apelante.

Pasamos entonces a considerar el recurso en sus méritos.

El Sr. Mayol Bianchi presentó el recurso que nos ocupa y señala que el Tribunal de Primera Instancia cometió los siguientes errores:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al mantener su jurisdicción para la demanda y desestimar por falta de jurisdicción la reconvención cuando las alegaciones de la demanda y de la reconvención surgen de las escrituras restrictivas.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no dictar Sentencia desestimando la demanda por falta de jurisdicción.

II

A. Contribuciones para pago de gastos de administración y conservación

La Ley de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, le impone a los titulares de los apartamentos la obligación de contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados. 31 LPRA sec. 1293c. "Las cuotas que los titulares vienen obligados a satisfacer son precisamente para preservar las mejores condiciones de los elementos comunes, facilitar su uso y, sobre todo, garantizar el buen funcionamiento del régimen. Sin la aportación proporcional a las expensas del inmueble el régimen no puede sobrevivir y se derrotaría la política pública al respecto." *Álvarez Cintrón v. J. Dir. Cond. Villa Caparra*, 140 DPR 763 (1996) citando a *Maldonado v. Consejo de Titulares*, 111 DPR 427, 430 (1981).

Ante ello, la precitada ley reconoce el medio para recobrar las mencionadas cuotas de mantenimiento y el foro apropiado para exigir el pago, a saber:

El titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no verificar el pago en el plazo de quince (15) días, se le **podrá exigir por la vía judicial**.

La deuda de un titular por concepto de gastos comunes se le podrá reclamar judicialmente con arreglo al procedimiento abreviado y hasta el límite

dispuesto bajo la Regla 60 de Procedimiento Civil, según enmendada.

Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el tribunal, a instancias del demandante, decretará el embargo preventivo de los bienes del deudor o deudores, sin otro requisito que la presentación de una certificación jurada por el Presidente y por el Secretario del Consejo de Titulares, ante un notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento de pago a que se refiere el párrafo cuarto anterior. Una vez decretado el embargo será responsabilidad de la Junta de Directores presentar al Registro de la Propiedad una copia certificada de la orden para su anotación en la finca pertinente.

B. Regla 60

Así pues, el procedimiento establecido en la Regla 60 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 60, consiste en un mecanismo expedito para el cobro de reclamaciones que no excedan de quince mil dólares (\$15,000). En lo pertinente, la Regla 60, *supra*, lee como sigue:

Cuando se presente un pleito en cobro de una suma que no exceda los quince mil (15,000) dólares, 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.

Ante ello, la Regla 60 de Procedimiento Civil, *supra*, existe para agilizar y simplificar los procedimientos en acciones de reclamaciones de cuantías pequeñas para así lograr facilitar el acceso a los tribunales y una justicia más rápida, justa y económica en este tipo de reclamación. *Asoc. Res. Colinas Metro v. S.L.G.*, 156 DPR 88, 97, (2002). Una vez celebrada la vista, si el demandado no puede refutar la prueba presentada por el demandante, o no demuestra que la acción es contraria al interés de la justicia, el tribunal dictará sentencia inmediatamente a favor del demandante. *Asoc. Res. Colinas Metro v. S.L.G.*, *id.*, pág. 99.

B. Jurisdicción del Departamento de Asuntos al Consumidor

En lo referente a las impugnaciones de acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, es de aplicación la sección 1293(f) del título 31 de LPRA. Esta disposición establece el foro adecuado y con jurisdicción para presentar las distintas acciones de impugnación bajo el régimen de propiedad horizontal:

Los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, del titular que somete el inmueble al régimen que establece esta Ley, durante el período de administración que contempla la sec. 1293-1, del Presidente y del Secretario, concernientes a la administración de inmuebles que no comprendan apartamentos destinados a vivienda o de titulares de apartamentos no residenciales en los condominios en donde exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, serán impugnables ante el Tribunal de Primera Instancia por cualquier titular que estimase que el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión es gravemente perjudicial para él o para la comunidad de

titulares o es contrario a la ley, a la escritura de constitución o al Reglamento a que hace referencia la sec. 1293. **Las impugnaciones por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos al Consumidor. (Sic)**

De igual forma, la Ley de Propiedad Horizontal, 31 L.P.R.A. sec. 1294, establece que “[s]e crea en el Departamento de Asuntos del Consumidor una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios, para atender todo lo relacionado a todo condominio en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda.” ... “Se faculta, además, al Secretario para adoptar un reglamento especial para la adjudicación de las querellas presentadas en el Departamento conforme se dispone en esta sección, a tenor con lo dispuesto en la sec. 1294c de este título.”

De conformidad a ello, se creó el *Reglamento de Condominios*, Reglamento Núm. 6728 del 31 de diciembre de 2003 aprobado por el Daco. En su Parte V, Sección 26, relacionada a la Jurisdicción del Daco, indica que:

Cualquier titular o grupo de titulares de condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, podrá impugnar ante este Departamento cualquier acuerdo, determinación, omisión o actuación del Consejo de Titulares, del Director o de la Junta de Directores, presidente o del secretario de la Junta de Directores o de la persona que someta el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, mientras éste sea a su vez, el administrador interino del condominio y del Síndico; siempre y cuando el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión sea gravemente perjudicial para el titular o grupo de titulares que impugna o para la comunidad de titulares o cuando dicho acuerdo, determinación, omisión o actuación sea contraria a la Ley, a la escritura de constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, al Reglamento del Condominio y a este Reglamento.

El Departamento no tendrá jurisdicción para entender en controversias que surjan contra el agente administrador. Las mismas corresponderá atenderlas al Director o la Junta de Directores y al Consejo de Titulares.

El Departamento no tendrá jurisdicción para adjudicar querellas que surjan en condominios de uso exclusivamente comercial o profesional. Igualmente carecerá de jurisdicción en aquellos condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, y la querella sea interpuesta por un titular o grupo de titulares de apartamentos no residenciales. En estos casos la jurisdicción corresponderá al Tribunal de Primera Instancia. El Departamento sólo atenderá reclamaciones del titular o grupo de titulares que sean propietarios de las unidades residenciales.

También quedará excluido de la jurisdicción del Departamento, toda reclamación que consista en cuestionar alguna cláusula contenida en la escritura matriz o el reglamento del condominio inscrito en el Registro de la Propiedad. Igualmente quedan excluidos las querellas entre titulares o cuando el Consejo de Titulares o el Director o la Junta de Directores entable reclamación contra uno o varios titulares del condominio. La jurisdicción para ventilar estas acciones corresponderá al Tribunal de Primera Instancia.

A pesar de que la Ley de Propiedad Horizontal delegó en el Daco la jurisdicción primaria exclusiva sobre las reclamaciones relacionadas a la administración de los regímenes de propiedad horizontal, dicha jurisdicción no se extiende a toda posible causa de acción dimanante de un condominio sometido al régimen de propiedad horizontal. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, a la pág. 420 citando a *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, 169 DPR 643, 662 (2006).

III

En esencia, la controversia principal gira en torno a si el tribunal primario incidió al denegar la moción de desestimación de la demanda presentada por el Sr. Mayol Bianchi y al desestimar la reconvencción también incoada por el demandado.

Luego de examinar el recurso que nos ocupa concluimos que el foro primario no cometió los errores señalados por el Sr. Mayol Bianchi. El foro con jurisdicción para dirimir la controversia en torno al cobro de la deuda por las cuotas de mantenimiento atrasadas es

el Tribunal de Primera Instancia. La Ley de Propiedad Horizontal dispone que la deuda de un titular por concepto de gastos comunes se le podrá reclamar judicialmente bajo el procedimiento estatuido en la Regla 60 de Procedimiento Civil. No albergamos dudas de que el pleito incoado por Rio Mar es uno de cobro de dinero, litigado bajo la Regla 60 de Procedimiento Civil, supra. Es precisamente el foro de primera instancia el foro con autoridad para entender en los méritos del mismo.

Asimismo, concluimos que el foro primario actuó correctamente al desestimar la reconvención incoada por el Sr. Mayol Bianchi, toda vez que de las alegaciones plasmadas en la reconvención se desprende que el compareciente ataca los acuerdos tomados por la asociación en el año 1993 a través de la escritura titulada "Declaration of Protective Covenants". Asimismo, impugna la manera en cómo la asociación ha calculado el monto de las cuotas de mantenimiento y derramas. El Sr. Mayol Bianchi sostiene que mediante los acuerdos tomados en la mencionada escritura se estableció que las cuotas de mantenimiento se calcularían a base del presupuesto anual de Rio Mar Community y que se dividirían proporcionalmente entre todos los titulares mediante el sistema de unidades básicas de viviendas o "basic dwelling units". Sin embargo, el Sr. Mayol Bianchi arguyó que la asociación no ha utilizado la cantidad correcta de unidades básicas de viviendas, y que dicho proceder ha tenido el efecto de elevar la cuota mensual de los gastos de conservación. Así pues, examinadas las alegaciones de la reconvención, determinamos que el foro con jurisdicción para dirimir dicha controversia es el Daco. No obstante, la paralización que solicita el Sr. Mayol Bianchi no procede porque él no era parte del caso pendiente ante el DACO,

caso que, como cuestión de hecho ya no existe, debido a que sus proponentes desistieron del mismo y el DACO acogió, mediante Resolución del 30 de mayo de 2017, dicho desistimiento y archivó la querrela.

IV

Por los fundamentos discutidos, reconsideramos nuestra Sentencia desestimatoria de 21 de septiembre de 2016 y confirmamos las determinaciones apeladas de 30 de junio de 2016 emitidas por el Tribunal de Primera Instancia.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones