

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y HUMACAO

SLIP OWNERS
ASSOCIATION, INC.

Demandante-Apelada

Vs.

JOSÉ ALBERTO MERCADO
FERNÁNDEZ T/C/C JOSÉ
A. MERCADO Y SONIA
ORTIZ TORRES Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Demandados-Apelantes

KLAN201601670

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

Caso Núm.:
HACI201101159,
HACI201101160,
HACI201101161,
HACI201101162

Sobre: Cobro de
Dinero (Regla 60)

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, la Jueza Ortiz Flores y la Jueza Méndez Miró¹

Méndez Miró, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de marzo de 2017.

El Sr. José Mercado Fernández, la Sra. Sonia Torres Ortiz y la Sociedad Legal de Gananciales (el matrimonio) presentaron una *Apelación*. Solicitaron que este Tribunal revoque una sentencia sumaria que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao (TPI). Mediante esta, el TPI les ordenó pagar ciertas cuotas de mantenimiento a la *Slip Owners Association, Inc.* (la Asociación). Se confirma la determinación del TPI.

I.

El 3 de octubre de 2011, la Asociación presentó cuatro (4) demandas en cobro de dinero,² al amparo de la Regla 60 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, en contra del matrimonio. Alegó que eran dueños de varias propiedades inmuebles

¹ Conforme a la Orden Administrativa TA-2017-015, la Jueza Méndez Miró sustituyó al Juez Figueroa Cabán.

² HACI201101159, HACI201101160, HACI201101161, HACI201101162.

localizadas en Plaza del Puerto, Palmas del Mar.³ Sostuvo, además, que el matrimonio adeudaba las cuotas de mantenimiento y seguridad que exigen los estatutos para las áreas comunes.⁴ Junto a cada demanda, la Asociación anejó una certificación de deuda firmada por un funcionario de *DCI of Puerto Rico*, la entidad que está encargada de la administración de la Asociación. Incluyó también una declaración jurada acreditando la deuda, la cual alegó que es líquida y exigible.

El matrimonio contestó la demanda y solicitó que el procedimiento se tramitara como uno ordinario. Argumentó que renunciaron a la Asociación mediante carta del 14 de enero de 2008, por lo que a partir de esa fecha no eran responsables por el pago de cuota alguna. Además, señalaron que el cobro de la deuda por parte de la Asociación constituiría un enriquecimiento injusto. Esto, porque la Asociación desatendió el mantenimiento de los canales de Palmas del Mar y los muelles correspondientes a Plaza del Puerto -por lo menos los de ellos- lo cual le causó daños a su embarcación.

Posteriormente, los cuatro (4) casos se tramitaron por la vía ordinaria y se consolidaron. El 5 de abril de 2013, la Asociación presentó una solicitud de sentencia sumaria. En síntesis, alegó que el matrimonio adquirió los cuatro muelles con el conocimiento de que estos estaban sujetos a tres cuotas de mantenimiento, válidamente aprobadas y establecidas. Asimismo, indicó que no podían renunciar al pago de la cuota por no estar de acuerdo con las acciones de la Asociación. En ese caso, tenían otros medios para atender el asunto, ya fuera participar de las elecciones o vender los muelles.

³ Plaza del Puerto es una urbanización ubicada dentro del complejo de Palmas del Mar en el Municipio de Humacao.

⁴ En particular, el matrimonio es dueño de las unidades PP18, PP42, PP43 y PP17. Según la Asociación, al 7 de septiembre de 2011, adeudaban \$4,870.13, \$4,600.82, \$4,600.82 y \$4,606.41, respectivamente.

El matrimonio se opuso y solicitó que se dictara sentencia sumaria a su favor. Señaló que: (1) la Asociación no tenía autorización para cobrar por el mantenimiento de aguas que no le pertenecen; (2) que tenían derecho a renunciar a la Asociación al amparo del derecho a la libertad de asociación que protege la Constitución; (3) que a la reclamación no le aplicaba la Ley de Control de Acceso porque no existía una autorización por parte del Municipio de Humacao; y (4) que la reclamación estaba prescrita por ser de aplicación el Art. 1867 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5297.

El 5 de junio de 2013, el TPI emitió una *Resolución y Orden*, mediante la cual proveyó no ha lugar a la moción de sentencia sumaria que presentó la Asociación. Luego de establecer los hechos materiales sobre los cuales no existía controversia, concluyó que ciertas defensas que alegó el matrimonio requerían la celebración de un juicio plenario. En particular, las controversias relacionadas a la extensión y aplicación de la Escritura de Condiciones Restrictivas y de la Ley de Control de Acceso, Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987, 23 LPRA sec. 64 *et seq.*, la validez constitucional de este tipo de asociaciones y el cumplimiento de las funciones y propósitos de la Asociación. Por lo tanto, señaló la conferencia inicial para el 5 de septiembre de 2013.

El 12 de febrero de 2014, el TPI celebró el juicio en su fondo. Las partes informaron al TPI que no existían controversias de hechos. Además, acordaron suplementar las solicitudes previas de sentencia sumaria y someter memorandos de derecho. El 19 de agosto de 2014, las partes presentaron una moción de estipulación de hechos, en la cual solicitaron 30 días para presentar sus respectivas mociones de sentencia sumaria. El 23 de noviembre

de 2015, la Asociación presentó nuevamente, una *Moción de Sentencia Sumaria*.

El matrimonio se opuso. Alegó que aplicaba la doctrina de la ley del caso. Explicó que la moción que presentó la Asociación era idéntica a la que el TPI denegó el 5 de junio de 2013. Sostuvo que en vista de que las circunstancias y argumentos de las partes no habían cambiado, el TPI debía declarar sin lugar la solicitud de la Asociación. Sin embargo, reconocieron que la controversia relacionada a la Escritura de Condiciones Restrictivas, así como a la aplicación de la Ley de Control de Acceso, *supra*, eran controversias de derecho que el TPI podía resolver sumariamente, a diferencia de lo relacionado a si la Asociación cumplió con sus funciones. La Asociación replicó a la oposición presentada.

El 27 de septiembre de 2016, el TPI emitió una *Sentencia Sumaria*.⁵ En lo pertinente, incluyó las siguientes determinaciones de hechos:

-
3. El complejo de Palmas de Mar y todas las propiedades ubicadas en dicho complejo, están sujetas a la Escritura de Condiciones Restrictivas, escritura número 2 de condiciones restrictivas (la Escritura Número 2), que grava todas las propiedades ubicadas en Palmas del Mar, Humacao.
 4. La asociación de residentes que maneja todos los predios comunales es una corporación sin fines de lucro llamada Palmas del Mar Homeowners Association, Inc.
 5. La Sección XIII-J de la Escritura Número 2 establece que se pueden formar vecindarios adicionales dentro del complejo de Palmas de Mar, a petición de cinco (5) titulares y previa aprobación por la Junta de Palmas del Mar Homeowners Association, Inc.
 6. El 11 de mayo de 2001, se creó la corporación sin fines de lucro Palmas del Mar Slip Owners Association, Inc. (PSOA) para administrar el Neighborhood Area I.

⁵ Se notificó a las partes el 17 de octubre de 2016.

7. La PSOA adoptó un reglamento que establece, específicamente en su artículo V, que los titulares de los predios tienen la obligación de pagar una cuota anual a PSOA.
8. El 3 de julio de 2003, mediante la escritura número 186 de Distribución de Propiedades otorgada ante la notario Rosa E. Permuy Calderon, la parte demandada adquirió los lotes objeto del presente pleito. O sea, que cuando los demandantes adquieren, ya estaba constituida y establecida la PSOA.
9. En la escritura mediante la cual adquirieron sus lotes, específicamente en la cláusula Diez, la parte vendedora le advirtió a la parte compradora que las propiedades que estaba adquiriendo están sujetas al pago de tres (3) cuotas de mantenimiento, a saber: (a) Plaza del Puerto Homeowners Association, (b) Palmas del Mar Homeowners Association y (c) Palmas del Mar Slip Owners Association.
10. El demandado estuvo pagando cuotas de mantenimiento hasta el 14 de enero de 2008, cuando “renunció” a la PSOA. Desde entonces no ha pagado cuota de mantenimiento alguna a la PSOA por ninguno de los cuatro (4) muelles que le pertenecen.

.
12. A partir de la carta del demandado José Mercado a la demandante, fechada el 14 de enero de 2008, la parte demandada no recibió facturas mensuales de mantenimiento de la parte demandante, hasta la radicación de la demanda.
13. Las comunicaciones de la Slip Owners con el co-demandado Sr. Mercado fueron del 29 de marzo de 2010, otra del 4 de marzo de 2011 y otra del 6 de febrero de 2012, sobre las auditorías que estaban conduciendo en Slip Owners y las mismas claramente indican “This is not a request for payment and remittances should not be sent to José A. Quinones Lebrón, CPA”. Estas notificaciones fueron todas devueltas a Slip Owners por el Sr. Mercado con el mensaje de que no existía ninguna deuda, que se había desafiliado de la Slip Owners. La otra carta fue una carta del 24 de febrero de 2011, de parte de la Slip Owners reclamando el pago de las cuotas de cada muelle, la cual fue contestada por el Sr. Mercado el 29 de marzo de 2011, pero tampoco fue replicada por la Slip Owners.
14. La Escritura Número 2 otorgada ante la Notario Público Rafael Cuevas Kuinlan el 5 de abril de 1997, describe la Finca Matriz de Palmas del Mar y establece sus linderos.

15. A los efectos el lindero Sur de la finca matriz de Palmar del Mar está descrito como: “on the South, Caribbean Sea...”. De igual manera, el lindero Este está descrito como: “on the East, Caribbean Sea”.

16. La Ley para la Conservación, el Desarrollo y Uso de los Recursos de Aguas establece en su Artículo 4 que:

Todas las aguas y cuerpos de agua de Puerto Rico se declaran por la presente propiedad y riqueza del Pueblo de Puerto Rico. Su uso, aprovechamiento y desarrollo estarán sujetos a las disposiciones de este capítulo y de los reglamentos que se establezcan al amparo del mismo. 12 LPRA 1504.

17. La Escritura sobre Distribución de Propiedades, mediante la cual los demandados adquirieron los muelles en cuestión, expresa al inciso nueve (9):

---NUEVE: Existe duda sobre la jurisdicción del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales sobre el área donde se construyeron los amarres y pilotes identificados como Slip número diecisiete (17) y dieciocho (18), cuarenta y dos (42) y cuarenta y tres (43). En caso de determinarse la jurisdicción del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y que el Departamento imponga el cobro retroactivo de renta por la ubicación de estructuras, terrenos sumergidos y/o el uso de la zona marítimo terrestre, la SEGUNDA PARTE será responsable del pago de dicha renta hasta la fecha de cierre y la PRIMERA PARTE a partir de la fecha de cierre en adelante.

18. La Slip Owners no ha obtenido un permiso del Municipio de Humacao para establecer un vecindario con control de acceso bajo la Ley de Control de Acceso de Vehículos, respecto de sus muelles.⁶

Expuesto lo anterior, el TPI expuso que la constitución y el reglamento de una asociación privada constituyen un contrato entre la asociación y sus miembros. *Asoc. de Residentes los Versailles, Inc. v. Los Versailles, SE y otros*, 194 DPR 258 (2015); *Logia Adelpia v. Logia Adelpia*, 72 DPR 488, 496 (1951). Por lo tanto, concluyó que el matrimonio incumplió con lo pactado. Asimismo, señaló que estos no probaron que la Asociación

⁶ Sentencia Sumaria del TPI, Apéndice, págs. 187-189.

incumplió con sus deberes. A modo de ejemplo, no presentaron evidencia de falta de dragado en los canales y/o mantenimiento.⁷

Por otro lado, el TPI indicó que denegó la moción de sentencia sumaria presentada en abril de 2013 por entender que existían controversias adicionales que requerían la celebración de un juicio. Sin embargo, en el juicio las partes expresaron que no existían controversias de hechos y, a pesar de que se le dio la oportunidad de suplementar las mociones de sentencia sumaria presentadas previamente, no lo hicieron. En consecuencia, declaró con lugar la *Moción de sentencia sumaria* presentada por la SOA y ordenó a los peticionarios pagar las siguientes cantidades: \$4,600.82 (PP42); \$4,600.82 (PP43); \$4,606.41 (PP17); y \$4,870.13 (PP18).⁸

El 15 de noviembre de 2016, los peticionarios apelaron ante este foro y alegaron los siguientes errores:

- A. Erró el Tribunal al conceder la segunda solicitud de Sentencia Sumaria cuando la primera denegación de ésta constituía la Ley del Caso.
- B. Erró el Tribunal de Primera Instancia al ignorar la desafiliación que había hecho el Demandado al amparo de su derecho constitucional a asociarse, así como a desasociarse.
- C. Erró el Tribunal de Primera Instancia al omitir un análisis de la defensa de prescripción de la presente acción, máxime cuando las partes estipularon que: “A partir de la carta del demandado José Mercado a la demandante, fechada de 14 de enero de 2008, la parte demandada no recibió facturas mensuales de mantenimiento de la parte demandante, hasta la radicación de la demanda” y la demanda no fue radicada hasta el 3 de octubre de 2011.
- D. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar con lugar la Moción de Sentencia Sumaria a pesar de que dicha Moción de su faz incumplía con lo dispuesto en la Regla 36, y por ende existían y existen controversias de hechos materiales.

⁷ Reconoció que presentaron documentos de un daño que sufrió su embarcación, pero que estaba relacionado a hechos ocurridos en el 2011, a pesar de que el matrimonio dejó de pagar la cuota en el 2008.

⁸ Efectivas al 7 de septiembre de 2011.

El 15 de diciembre de 2016, la Asociación presentó su alegato. Contando con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

II

A. Moción de Sentencia Sumaria

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, provee un mecanismo procesal que propicia la solución justa, rápida y económica de las controversias. En particular, la moción de sentencia sumaria permite prescindir de la celebración de un juicio plenario cuando no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales y solo procede aplicar el Derecho. *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014). Esta se puede utilizar para resolver la reclamación en su totalidad o parte de esta. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

Cabe mencionar que un hecho material es uno que “puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del derecho sustantivo aplicable”. *Abrams Rivera v. ELA*, 178 DPR 914, 932 (2010). Para derrotar una solicitud de sentencia sumaria, la controversia sobre ese hecho debe ser real, no basta con cualquier duda. *Meléndez González v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 110. Es decir, “la duda debe ser de tal naturaleza que permita ‘concluir que existe una *controversia real y sustancial* sobre hechos relevantes y pertinentes’. *Meléndez González v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 110, citando a *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 214 (2010). (Énfasis en el original).

Asimismo, dicha regla establece ciertas exigencias a la parte que solicita que se dicte sentencia sumaria como a la parte que se opone.⁹ El promovente debe incluir en su moción, entre otras cosas:

⁹ El incumplimiento con los requisitos conlleva distintas repercusiones para cada parte. Si la parte promovente incumple, el tribunal no estará obligado a considerar su pedido; si el incumplimiento proviene de la parte opositora, el tribunal puede proveer ha lugar a la moción de sentencia sumaria, de esta proceder en derecho. *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 111 (2015).

“una relación concisa y organizada en párrafos enumerados, de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal”. Regla 36.3 (4) de Procedimiento Civil, *supra*.

Al atender dicha moción, se tomarán por ciertos los hechos no controvertidos que consten en los documentos que presente la parte promovente. *Díaz Rivera v. Srio. de Hacienda*, 168 DPR 1, 27 (2006).

Por otra parte, en la contestación a la moción de sentencia sumaria se debe incluir una relación concisa y organizada de los hechos pertinentes y esenciales que estén en controversia, haciendo referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, así como a la prueba admisible en evidencia que sustenten los mismos. Regla 36.3 (4) de Procedimiento Civil, *supra*. “[L]a parte contraria no podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que estará obligada a contestar en forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente. De no hacerlo así, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede”. *Íd.*

En esencia, no procede dictar sentencia sumaria si: “(1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o (4) como cuestión de derecho no procede”. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, 186 DPR 713, 757 (2012). En cambio, debe surgir “de manera clara que, ante los hechos materiales no controvertidos, el promovido no puede prevalecer ante el Derecho

aplicable y el Tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia”. *Meléndez González v. M. Cuebas, supra*, págs. 109-110.

Por último, cuando este foro revisa una denegatoria o concesión de una moción de sentencia sumaria, se encuentra en la misma posición que el foro primario. *Íd.*, pág. 118. Es decir, debe cumplir con la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa. Sin embargo, no podrá considerar evidencia que las partes no presentaron en el foro de instancia ni adjudicar los hechos materiales en disputa. En caso de que se determine que existe algún hecho material en controversia, procede exponer que hechos están incontrovertidos y cuáles no. Por el contrario, de no existir algún hecho material en controversia, se revisara *de novo* si el foro de instancia aplicó correctamente el Derecho. *Íd.*, pág. 119.

B. Interpretación de contratos

Está firmemente establecido que en nuestro ordenamiento rige la libertad de contratación. Por tanto, un contrato existe desde que las partes consienten a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371. Además, pueden establecer “los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público”. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. Dichas obligaciones tendrán fuerza de ley entre las partes y deben cumplir con las mismas. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Por lo que, un tribunal no puede relevar a una parte de la obligación que le impone el contrato, una vez concurren las condiciones esenciales para su validez. *Asoc. de Residentes los Versailles, Inc. v. Los Versailles, SE y otros, supra*, pág. 267. Resulta pertinente mencionar que cuando los términos de un contrato son claros y específicos, el mismo no estará sujeto a interpretación.

Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471. Cónsono con estos principios, cabe destacar que el Tribunal Supremo “ha interpretado que la constitución y el reglamento de una asociación privada constituye un contrato entre la asociación y sus miembros. *Asoc. de Residentes los Versailles, Inc. v. Los Versailles, SE y otros, supra*, pág. 266; *Logia Adelpia v. Logia Adelpia, supra*, pág. 496. Véase, además, *Amador v. Conc. Igl. Univ. de Jesucristo*, 150 DPR 571, 582 (2000).

III

En su primer y cuarto señalamiento, el matrimonio alegó que no procedía dictar sentencia sumaria porque la primera denegación del TPI constituía ley del caso y por existir controversias de hechos en cuanto a la autoridad de la Asociación para imponer la cuota y la falta de mantenimiento de los muelles y canales de navegación.

La doctrina de la ley del caso establece que, de ordinario, las controversias que han sido adjudicadas por el foro primario o por el tribunal apelativo, que advinieron finales y firmes, no pueden reexaminarse. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay*, 195 DPR 1, 9 (2016). Esta doctrina “solo puede invocarse cuando exista una decisión final de la controversia en los méritos”. *Íd.* No obstante, “en situaciones excepcionales, si el caso vuelve ante la consideración del tribunal y este entiende que sus determinaciones previas son erróneas y pueden causar una grave injusticia, ese foro puede aplicar una norma de derecho distinta”. *Íd.* Para que un tribunal pueda descartar la doctrina, la aplicación de esta debe conllevar un atentado contra los principios básicos de la justicia. *Íd.*, pág. 10. Cabe mencionar que el Tribunal Supremo expresó que “[l]a denegación de una moción de sentencia sumaria [...] no va más allá de establecer la ley del caso para una ulterior moción basada precisamente en los mismos fundamentos”. *Sucn. Meléndez v. DACO*, 112 DPR 86, 89 (1982).

Evaluated el trámite procesal de este caso, así como el expediente del mismo, se concluye que el error no se cometió. Sería una grave injusticia aplicar la doctrina de ley de caso, cuando el matrimonio durante el juicio informó que no existían controversias de hechos y acordó complementar las solicitudes previas de sentencia sumaria y someter memorandos de derecho.¹⁰ Se añade que, posteriormente, las partes presentaron una moción de estipulaciones de hechos y solicitaron un término de 30 días para presentar sus respectivas mociones de sentencia sumaria, a base de los hechos determinados por el foro primario el 5 de junio de 2013, así como los estipulados. El matrimonio no niega lo anterior. Queda claro que el TPI le brindó a las partes la oportunidad de dilucidar las controversias en un juicio plenario, además de complementar sus alegaciones. En consecuencia, resulta inaudito, además de contrario a sus propios actos, que el matrimonio alegue --en esta etapa-- que existen controversias de hechos.

Por otro lado, conscientes de que la constitución y el reglamento constituyen un contrato entre una asociación privada y sus miembros, se evalúa la obligación que asumió el matrimonio. Surge de las determinaciones de hechos del TPI, las cuales se realizaron conforme a las estipulaciones de hechos de las partes, que cuando el matrimonio adquirió los muelles, la Asociación ya estaba constituida, según lo permitía la Escritura de Condiciones Restrictivas Número 2.¹¹ Asimismo, en la escritura mediante la

¹⁰ Sentencia Sumaria del Tribunal de Primera Instancia, Apéndice, pág. 186.

¹¹ Deed of Amended and Restated Declaration of Rights, Restrictions, Conditions and Constitution of Restrictive Covenants and Establishment of Provisions for Palmas del Mar Homeowners Association Incorporated otorgada el 27 de agosto de 1997 ante el notario Rafael Cuevas Kuinlan. En lo pertinente, la Sección XIII(J) de la escritura dispone que: "Neighborhood Area may be formed upon petition of any five (5) Members to the Board of Directors. The purpose of the Neighborhood Area is to perform special functions which the Board deems inappropriate for the Association to support. Funds for these special functions shall be raised by special assessment of those owning Property within the Neighborhood Area". Apéndice, pág. 106. Además, la Sección V (Covenants for Maintenance Assessments) establece que:

"The Company and each owner by acceptance of a deed, whether or not it shall be so expressed in any such deed or other conveyance, shall be deemed to covenant and agree to all the terms and provisions of this Declaration and to pay to the Association:

(1) Annual assessments or charges and (2) special assessments or charges for the purpose set forth in Section D of this Article, such assessments to be fixed, established and collected from time to time as hereinafter provided. The annual and special assessments together with such interest, late charges, administrative fees, attorney's fees and other charges thereon, and costs of collection thereof as hereinafter provided, shall be a charge and continuing lien on the real property [...]. Apéndice, pág. 93.

cual adquirieron los lotes, se les advirtió que las propiedades estaban sujetas al pago de tres cuotas de mantenimiento, entre ellas, la correspondiente a la Asociación.¹² Por lo tanto, no hay duda que el matrimonio compró los muelles con pleno conocimiento de que tenían que pagar dicha cuota de mantenimiento. Aun así, continuaron con la compraventa y se obligaron a cumplir con las condiciones restrictivas aplicables y con el reglamento de la Asociación. En consecuencia, no existe controversia sobre los hechos materiales que son relevantes y pertinentes.

En su segundo señalamiento de error, el matrimonio alega que erró el TPI al ignorar la desafiliación que realizó el señor Mercado Fernández al amparo de su derecho constitucional a asociarse.

La Sección 6 del Art. II de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico dispone que: “[l]as personas podrán asociarse y organizarse libremente para cualquier fin lícito, salvo en organizaciones militares o cuasi militares”. Art. II, Sec. 6, Const. ELA, LPRA, Tomo 1. Este derecho necesariamente presupone el derecho a no asociarse. *Rivera Schatz v. ELA y C. Abo. PR II*, 191 DPR 791 (2014).

A pesar de reconocer la importancia que reviste ese derecho fundamental, los hechos de este caso no constituyen una violación al mismo. Según se indicó, el matrimonio conocía antes de adquirir los muelles, que estarían obligados a pagar la cuota de la Asociación y decidieron otorgar el contrato. Como se conoce, “[l]a validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al

¹² En particular, en la parte Diez de la Escritura Número 168 de Distribución de Propiedades otorgada el 3 de julio de 2003 ante la notario Rosa E. Permuy Calderón se incluyó lo siguiente:

La **‘SEGUNDA PARTE’** [Plaza del Puerto, S.E.] manifiesta a la **‘PRIMERA PARTE’** [Don José Alberto Mercado Fernández y Dona Sonia Ortiz Torres] que la propiedad descrita en esta escritura está sujeta al pago de tres (3) cuotas de mantenimiento para las siguientes asociaciones: (a) Plaza del Puerto Homeowners Association, Inc.; (b) Palmas del Mar Homeowners Association, Inc. (PHA); y (c) Palmas del Mar Slip Owners Association, Inc. (SOA). Apéndice, pág. 64. (Énfasis en el original).

arbitrio de uno de los contratantes”. Art. 1208 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3373.

Por otro lado, podría constituir un enriquecimiento injusto el permitir que en estas circunstancias un propietario que accedió al pago de la cuota, luego decida unilateralmente que no quiere pertenecer más a la asociación y aportar a la misma. En esencia, este gozaría de los beneficios que brinda la asociación sin pagar nada a cambio.¹³

Finalmente, en su tercer señalamiento de error, el matrimonio alega que el TPI erró al no determinar que la reclamación estaba prescrita. Señalaron que aplicaba el término prescriptivo de tres años dispuesto en el Art. 1867 del Código Civil, *supra*. Además, arguyeron que al no aplicar la Ley de Control de Acceso, *supra*, y siendo la Asociación una entidad de mantenimiento de áreas, su función es cónsona con ciertos incisos de ese artículo.

La prescripción es una institución de derecho sustantivo regulada por el Código Civil que extingue el derecho a ejercer determinada causa de acción una vez transcurre el plazo aplicable. *Maldonado Rivera v. Suárez*, 2016 TSPR 57, 8, 195 DPR ___ (2016). De esta forma se promueve que las personas ejerciten sus causas de acción diligentemente y de manera oportuna. *Íd.* El Art. 1867 del Código Civil establece un término prescriptivo tres años para varias reclamaciones, entre las cuales se encuentran “(3) [l]a de pagar a los menestrales, criados y jornaleros el importe de sus

¹³ Véase M. E. García Cárdenas, *Derecho de urbanizaciones: servidumbres en equidad, controles de acceso e instalaciones vecinales*, Puerto Rico, Editorial InterJuris, págs. 127-130. Según el Reglamento de la Asociación (By-Laws), algunos de sus deberes son: (1) “ensure that the parties responsible for the maintenance of the breakwaters provide proper maintenance; (2) “repair and dredge the flushing channel and replace, install and maintain the equipment necessary for the flushing channel to function properly; (3) “replace, repair, install and maintain navigation lights, buoys, signs and any other equipment as may be required by the applicable regulatory agencies and the safety program established by the Slip Owners Association; (4) “periodically dredge the Palmas Harbors as necessary”; (5) “maintain the Palmas Harbors and boat slips free of floating debris and seaweed”. Apéndice, pág. 44.

servicios” y “(4) [l]a de abonar [...] a los mercaderes el precio de los géneros vendidos a otros que no lo sean”. 31 LPRA sec. 5297. En cuanto al tercer inciso, el más alto foro ha expresado que este afecta “todos los créditos, derivados de un contrato de trabajo o servicios, como precio o remuneración de los servicios o del trabajo prestado”. *Aponte v. Srio. de Hacienda, ELA*, 125 DPR 610, 620 (1990).

Aun partiendo de la premisa de que la Ley de Control de Acceso, *supra*, no aplica, una lectura de estos artículos revela que no se refieren a la causa de acción que se ejercita aquí. Máxime, cuando el propio artículo dispone que el término comenzará a transcurrir desde que se dejaron de prestar los respectivos servicios, lo cual no es acorde con la reclamación en este caso. 31 LPRA sec. 5297.

El TPI no erró al dictar sentencia sumaria a favor de la Asociación y ordenar el pago de las cuotas adeudadas. Precisamente, ante casos como este, que dilucidan una obligación cuya validez y exigibilidad se desprende claramente de los documentos en el expediente, procede utilizar dicho mecanismo. En consecuencia, confirmamos la Sentencia Sumaria que emitió el TPI.

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

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