

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS  
PANEL IV

ASOCIACIÓN DE  
RESIDENTES DE VEREDAS  
DE GURABO, INC.

Apelado

v.

EDGARDO SANTIAGO  
LLORENS, MARICARMEN  
BORIA GOITÍA Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES COMPUESTA  
POR AMBOS

Apelante

KLAN201700172

APELACIÓN  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Caguas

Civil Núm.:  
E ACI201401162

Sobre:  
Cobro de dinero.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Cintrón Cintrón, la Jueza Rivera Marchand.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de agosto de 2017.

El 8 de febrero de 2017, la parte apelante, señor Edgardo Santiago Lloréns y la señora Maricarmen Boria Goitía, instó el presente recurso de apelación para que revoquemos la *Sentencia* emitida el 8 de diciembre de 2016, notificada el 9 de enero de 2017, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas. Mediante el referido dictamen el foro *a quo* condenó a la parte apelante al pago de \$10,325.00 por concepto de cuotas de mantenimiento acumuladas, a favor de la Asociación de Residentes de Veredas de Gurabo, Inc.

Luego de examinar la aludida *Sentencia*, todos los documentos que conforman el apéndice al alegato de los apelantes, así como el alegato en oposición de la Asociación de Residentes de Veredas de Gurabo, Inc., se modifica la misma, y así modificada, se confirma.

## I

La Asociación de Residentes de Veredas de Gurabo, Inc. (Asociación de Residentes) incoó el 26 de junio de 2013, ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Gurabo, una demanda de cobro de dinero al amparo de la Regla 60 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 60, contra el señor Edgardo Santiago Lloréns (Santiago) y la señora Maricarmen Boria Goitia (Boria), para reclamarle el pago de una deuda ascendente a \$7,508.04, por concepto de cuotas de mantenimiento. Además, reclamó el pago de las costas, gastos, intereses legales al 10% y honorarios de abogado. Conforme los procedimientos, el 27 de junio de 2013, la Sala Municipal notificó a los demandados de la presentación de la demanda y del señalamiento para la vista en su fondo, a celebrarse el 20 de agosto de 2013.

Así las cosas, el 20 de agosto de 2013, los demandados presentaron una *Moción sobre desestimación*. En síntesis, alegaron que la controversia constituye cosa juzgada toda vez que la Asociación de Residentes presentó el 5 de marzo de 2008, la misma reclamación en el caso EDCI2008-0166, donde requirió el pago de \$875.00 por las cuotas de mantenimiento acumuladas, así como el pago de las cuotas futuras. No obstante, dicho caso fue desestimado con perjuicio mediante *Sentencia de Desestimación* de 30 de noviembre de 2010. Según los demandados, dicho dictamen adjudicó a su favor, entre otras cosas, el planteamiento de la improcedencia del cobro de las cuotas pasadas, presentes y futuras.

Presentada oportunamente la oposición de la Asociación de Residentes, la Sala Municipal declaró no ha lugar la solicitud de desestimación de los demandados mediante notificación de 15 de octubre de 2013. Así también, declaró no ha lugar la solicitud de reconsideración. Posteriormente, la Sala Municipal ordenó la conversión de los procedimientos a uno de naturaleza ordinaria y,

el 12 de noviembre de 2013, ordenó el traslado del caso a la Sala Superior de Caguas. Para esa misma fecha, los demandados presentaron su contestación a la demanda.

Luego de varios incidentes procesales, la Asociación de Residentes presentó el 24 de abril de 2014, una *Moción de Sentencia Sumaria*. Sostuvo que mediante Escritura Núm. 84 de 5 de diciembre de 2000, otorgada ante el Notario Edwin Rosas Noya, la compañía desarrolladora del proyecto de viviendas Veredas en Gurabo, estableció ciertas condiciones restrictivas de uso y edificación para dicho proyecto; entre éstas, el pago de una cuota para el mantenimiento de las áreas comunes. Conforme al instrumento público, cada unidad de vivienda familiar está obligada a pagar la cantidad de \$1,200.00 anuales por dicho concepto. En este caso, la Asociación de Residentes alegó que los demandados adquirieron su residencia el 30 de junio de 2005 y, que desde julio de 2007, no han efectuado ningún pago por las cuotas de mantenimiento. Así pues, a la fecha de la presentación de la solicitud de sentencia sumaria y luego de acreditados varios pagos realizados por los demandados entre los años 2005 y 2007, la Asociación de Residentes requirió a los demandados el pago de \$7,900.00, por concepto de las cuotas de mantenimiento acumuladas.

En oposición, los demandados alegaron que la solicitud no cumple con los requisitos de forma de la Regla 36 de Procedimiento Civil. Por otra parte, cuestionaron la admisibilidad de la escritura de condiciones restrictivas que la Asociación de Residentes presentó en apoyo a su solicitud, toda vez que la copia presentada carece del número de escritura y título. En consecuencia, alegaron que existe controversia sobre la cantidad de la alegada cuota anual establecida para el pago de mantenimiento, la fecha de vencimiento para el pago de la cuota, la fecha en la cual los demandados adquirieron la

propiedad y, la aplicación de dicha condición restrictiva a la residencia de los demandados, porque según éstos, el inmueble no está gravado por la restricción. Además, los demandados argumentaron nuevamente que la controversia constituye cosa juzgada en virtud del dictamen emitido el 30 de noviembre de 2010, en el caso EDCI2008-0166, donde según estos, se adjudicó no solo la reclamación de \$875.00, sino la reclamación de cobro sobre las cuotas futuras a favor de los demandados.

Así las cosas, el 2 de junio de 2015, el Tribunal de Primera Instancia declaró no ha lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por la Asociación de Residentes. Razonó que existía controversia en cuanto a los hechos y las estipulaciones entre las partes y, que el descubrimiento de prueba no había finalizado. Posteriormente, y ante la solicitud de reconsideración presentada por la Asociación de Residentes, el foro *a quo* emitió el 26 de octubre de 2015, una *Resolución* mediante la cual reiteró la negativa a la resolución sumaria del pelito. En dicha ocasión, esbozó los “hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial”.<sup>1</sup>

Finalmente, concluido el descubrimiento de prueba, se celebró el juicio en su fondo el 16 de noviembre de 2016. Por la parte demandante, testificó la señora Rosangela Ramos Andújar como Administradora de la Asociación de Residentes; y por la parte demandada, la codemandada Boria. Las partes estipularon como prueba documental: copia de la demanda presentada el 5 de marzo de 2008, copia certificada de declaración jurada de 29 de febrero de 2008, copia certificada de *Sentencia por Desestimación* de 30 de noviembre de 2010 y el original de la certificación de deuda de 15 de noviembre de 2016.

---

<sup>1</sup> Véase, Anejo 14 del recurso de apelación, págs. 156-161.

El Tribunal de Primera Instancia emitió el 8 de diciembre de 2016, notificada el 9 de enero de 2017, la *Sentencia* apelada. Concluyó que “los efectos de que el archivo del caso EDCI2008-166 no puede servir como un salvo conducto para que los co-demandados no paguen las cuotas de mantenimiento adeudadas a la Asociación”. Añadió que “[a]un cuando en ambos litigios son las mismas partes litigantes, la aplicación de la doctrina produciría un resultado absurdo desvirtuando los fines de la Ley de Control de Acceso, supra, y la obligación de los residentes de la Urbanización Veredas de contribuir a los gastos de mantenimiento conforme a la escritura de condiciones restrictivas”.<sup>2</sup> En consecuencia, el tribunal sentenciador condenó a los demandados al pago solidario de \$10,325.00, por las cuotas adeudadas hasta el mes de noviembre de 2016. Además, conforme a la escritura de condiciones restrictivas impuso el pago de intereses legales a razón de 6% anual desde la fecha de vencimiento de las cuotas no pagadas, así como los gastos del litigio por la suma de \$60.00.

Inconforme, la parte apelante presentó el recurso de apelación que nos ocupa, señalando la comisión de los siguientes errores:

PRIMER ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia [al] declarase con jurisdicción a pesar de que los demandantes no notificaron la reclamación con 15 días antes de la radicación de la demanda avisándole la cantidad de la deuda.

SEGUNDO ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al negarse incluir como parte de la presente *Sentencia* los hechos llegados en la *Resolución* de la solicitud de *Sentencia* Sumaria del 26 de octubre de 2015.

TERCER ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarase con jurisdicción cuando mediaba cosa juzgada y dictar *Sentencia* condenando a los demandados al pago de cuotas de mantenimiento en virtud de unos contratos ya adjudicados.

CUARTO ERROR: Asumiendo que los demandantes tuvieran derecho al recobro de las cuotas de mantenimiento después de la *Sentencia* de archivo con perjuicio, lo que se niega, el cálculo de la deuda es incorrecto.

SÉPTIMO[sic] ERROR: Asumiendo que los demandantes tuvieran derecho al recobro de las cuotas de mantenimiento

---

<sup>2</sup> Íd. Anejo 1, págs. 6-7.

después de la Sentencia de archivo con perjuicio, lo que se niega, erró el TPI cuando impuso un interés legal de un 6% y desde la fecha de vencimiento de las cuotas.

OCTAVO[sic] ERROR: Asumiendo que los demandantes tuvieran derecho al recobro de las cuotas de mantenimiento después de la Sentencia de archivo con perjuicio, erró cuando impuso las costas mediante Sentencia sin un memorial de costas presentado en término.

NOVENO[sic] ERROR: Asumiendo que los demandantes tuvieran derecho al recobro de las cuotas de mantenimiento después de la Sentencia de archivo con perjuicio, erró en la apreciación y suficiencia de la prueba.

La Asociación de Residentes se opuso al recurso de apelación el 25 de mayo de 2017.

Contando con la comparecencia de las partes y con el beneficio de la transcripción de la prueba oral y los autos originales, procedemos a resolver.

## II

### A

La Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, mejor conocida como la *Ley de Control de Acceso Vehicular*, 23 LPRA sec. 64 *et. seq.*, faculta a los municipios a "conceder permisos para el control del tráfico de vehículos de motor y del uso público de las vías públicas en paseos peatonales, calles, urbanizaciones y comunidades residenciales públicas o privadas, con un solo acceso de entrada y salida o que tengan más de un acceso de entrada o salida pero que ninguna de sus vías públicas se use para la entrada o salida de otra calle, urbanización o comunidad que no haya solicitado el control de acceso". 23 LPRA sec. 64. Véase, además, *Asoc. Cotrl. Acc. C. Maracaibo v. Cardona*, 144 DPR 1, 44 (1997).

El propósito de la *Ley de Control de Acceso Vehicular*, supra, fue autorizar a determinadas comunidades a "controlar la entrada a sus calles dentro del área residencial" y permitirles "participar en la lucha contra el crimen al establecer mecanismos que controlen los accesos", disminuyendo de este modo "la labor de vigilancia, ya sobrecargada, que presta la Policía de Puerto Rico". *Exposición de*

*Motivos de Ley de Control de Acceso Vehicular*, supra. Véase, además, *Caquíás v. Asoc. Res. Mansiones Río Piedras*, 134 DPR 181, 186-187 (1993).

En lo que nos compete, la *Ley de Control de Acceso Vehicular*, supra, faculta a las asociaciones de residentes para que, luego de organizadas y registradas en el Departamento de Estado como instituciones sin fines de lucro, se encarguen de la administración y el mantenimiento de los sistemas de control de acceso. 23 LPRA sec. 64a(a) y 64d-3(a). Ello incluye la facultad de imponer y cobrar una cuota, y reclamar la deuda a un propietario por este concepto por la vía judicial. Íd.

Así también, la Ley menciona las personas que están obligadas a contribuir con los costos de mantenimiento del control de acceso. En su parte pertinente, la Sección 10 del estatuto dispone:

a. [...]

La obligación de pago recaerá en los siguientes propietarios:

- 1) Los propietarios de fincas en las que se haya inscrito la autorización o permiso bajo el procedimiento establecido en la sec. 64d-1 de este título.
- 2) Los propietarios que autorizaron la solicitud para establecer el control de acceso, según fue implantado.
- 3) Todo propietario adquirente de una finca, ubicada en una urbanización, calle o comunidad que ha sido autorizada por el municipio correspondiente para controlar el acceso o que, a la fecha de la compraventa, se encontrara en trámite de obtener el consentimiento de tres cuartas (3/4) partes de los propietarios y así conste en actas.
- 4) Cuando la solicitud fue hecha por el urbanizador, desarrollador o constructor, el pago de cuota será obligatorio para toda persona que advenga dueño de inmueble.
- 5) Los propietarios que no autorizaron expresamente el establecimiento del sistema de control de acceso, pero que en fecha posterior se comprometieron al pago mediante contrato escrito.

23 LPRA sec. 64d-3.

De modo que, las personas obligadas a contribuir con el costo de mantenimiento del control de acceso, está todo propietario

adquirente de una finca ubicada en una urbanización que ha sido autorizada para controlar el acceso. Se ha señalado que en esos casos se trata de aquellos que han adquirido su finca luego de implantado el control de acceso. *Caquías v. Asoc. Res. Mansiones Río Piedras*, supra, págs. 210-211. Por tanto, quedan automáticamente obligados a contribuir con los costos de mantenimiento aquellos adquirentes que al momento de la compraventa se haya obtenido o se haya comenzado el trámite para obtener el consentimiento de los propietarios. *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga*, 160 DPR 289, 320-321 (2003).

Por otra parte, la Sección 10(b), supra, para el cobro de las cuotas de mantenimiento en atraso, establece el requerimiento de pago mediante correo certificado con acuse de recibo como paso previo a exigir el pago por la vía judicial. Dicha disposición establece lo siguiente:

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

23 LPRA sec. 64d-3(b).

## B

La doctrina de cosa juzgada, o *res judicata*, cobra vida jurídica en virtud de lo dispuesto en el Artículo 1204 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3343. Este dispone que para que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquel en que esta se invoque, concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad en que lo fueron. *Presidential v. Transcribe*, 186 DPR 263, 273 (2012); *Fonseca et al. v. Hosp. HIMA*, 184 DPR 281, 294 (2012); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 153 (2011); *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo &*



*Assoc.*, 175 DPR 139, 150 (2008). El efecto de la doctrina de cosa juzgada es que la sentencia decretada en un pleito anterior impide que en un pleito posterior, se litiguen entre las mismas partes y sobre la misma causa de acción y cosas, las cuestiones ya litigadas y adjudicadas, y aquellas que pudieron haber sido litigadas con propiedad en la acción previa. *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, supra, pág. 151.

En torno a esta doctrina se han reconocido la figura de impedimento colateral por sentencia. Esta “surte efectos cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y se determina mediante sentencia válida y final [y] tal determinación es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén envueltas causas de acción distintas”. *Benítez et al. v. Vargas et al.*, 184 DPR 210, 225 (2012). En otras palabras, el impedimento colateral por sentencia impide que se litigue en un pleito posterior un hecho esencial que fue adjudicado mediante sentencia final en un litigio anterior. No obstante, a diferencia de la doctrina de cosa juzgada, la aplicación de la figura de impedimento colateral por sentencia no exige la identidad de causas. *Benítez et al. v. Vargas et al.*, supra, pág. 225; *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, supra, pág. 155; *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, supra, pág. 152.

El impedimento colateral por sentencia se manifiesta en dos circunstancias. De una parte, la defensiva, que le permite al demandado argumentar la defensa de impedimento colateral por sentencia para impedir la litigación del asunto ya presentado y perdido por el demandante en un pleito anterior frente a otra parte. De la otra, la ofensiva, que se articula por el demandante en un litigio posterior para impedir que el demandado relitigue los asuntos ya dilucidados y perdidos frente a otra parte. *P.R. Wire Prod. v. C.*

*Crespo & Assoc.*, supra, pág. 153; *A & P Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR 753, 758-761 (1981).

Así pues, no procede la interposición de la mencionada doctrina cuando la parte contra la cual se interpone no ha tenido la oportunidad de litigar previamente el asunto y no ha resultado ser la parte perdedora en el litigio anterior. *Presidential v. Transcaribe*, supra, pág. 277; *Benítez et al. v. Vargas et al.*, supra, pág. 226; *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, supra, pág. 153. Vale señalar que la doctrina de impedimento colateral por sentencia no aplica a asuntos que pudieron ser litigados y determinados en el primer caso y no lo fueron. Su aplicación se limita a aquellas cuestiones que, en efecto, fueron litigadas y adjudicadas. *Presidential v. Transcaribe*, supra.

### III

El primer señalamiento de error se refiere a la presunta falta de notificación de la reclamación a los apelantes con al menos quince (15) días de anticipación a la presentación de la demanda, por lo cual el foro primario carecía de jurisdicción. No le asiste la razón a la parte apelante.

Como expresáramos, la Sección 10(b) de la *Ley de Control de Acceso Vehicular*, supra, para el cobro de las cuotas de mantenimiento en atraso, establece el requerimiento de pago mediante correo certificado con acuse de recibo como paso previo a exigir el pago por la vía judicial. De los documentos que acompañan el recurso de apelación, se desglosa una carta suscrita el 13 de mayo de 2013 por el abogado de la Asociación de Residentes y dirigida a los apelantes, donde se les requiere el pago de \$7,508.04 por las cuotas de mantenimiento adeudadas.<sup>3</sup> En la misma, se les advierte de su responsabilidad de pagar las cuotas de mantenimiento en un

---

<sup>3</sup> Anejo 6 del recurso de apelación, págs.43-44.

término de 30 días, o de lo contrario, se exigiría el pago por la vía judicial.<sup>4</sup>

Surge de la transcripción de la prueba oral presentada en juicio, que el codemandado Santiago, abogado de profesión, por sí y como representante legal de la codemandada Boria, **retiró** en corte abierta el planteamiento de falta de notificación previa una vez el abogado de la Asociación de Residentes presentó al tribunal la aludida carta.<sup>5</sup> De esta, se desprende que el codemandado Santiago fue notificado personalmente del reclamo de la deuda.<sup>6</sup> Además, luego de revisados los autos originales del caso, encontramos que la misiva fue notificada el 13 de mayo de 2013, por correo certificado número 7010 1670 0002 1395 5728 a los apelantes a la dirección Urb. Veredas de Gurabo, Camino Los Cedros, #682, Gurabo, Puerto Rico 00778-9689; dirección que admitieron les corresponde en su contestación a la demanda.

Así pues, consideramos que resulta un tanto desacertada la argumentación en apelación sobre dicho particular, toda vez que es evidente que se le requirió a los apelantes el pago de las cuotas adeudadas extrajudicialmente.

Aun cuando entendemos que lo anterior es suficiente para disponer del primer error imputado, señalamos que la Regla 60 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone en lo pertinente que

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

---

<sup>4</sup> Íd.

<sup>5</sup> Véase, transcripción de la prueba oral, págs. 67-68.

<sup>6</sup> Anejo 6 del recurso de apelación, pág. 44.

respecto a la reclamación, y que si no comparece podrá dictarse sentencia en rebeldía en su contra. [...]

En este caso, la demanda fue presentada el 26 de junio de 2013, y al día siguiente, 27 de junio de 2013, la Sala Municipal expidió la correspondiente notificación-citación dirigida a los apelantes.<sup>7</sup> Asumimos que el diligenciamiento de la notificación-citación fue realizado al menos quince días previo a la celebración del juicio señalando para el 20 de agosto de 2013; toda vez que no surge del expediente apelativo, ni de los autos originales, alegación en contrario. Por lo tanto, los apelantes fueron notificados de la reclamación conforme a derecho.

Por otra parte, el segundo y tercer error imputado al foro primario redundan en la determinación de aplicabilidad de la doctrina de cosa juzgada en su modalidad de impedimento colateral por sentencia a las circunstancias del caso de autos. La parte apelante alegó que la reclamación de cobro de dinero por cuotas de mantenimiento se había presentado el 5 de marzo de 2008, por la misma parte demandante en el caso EDCI2008-0166.<sup>8</sup> Relatan los apelantes que, en aquel entonces, la Asociación de Residentes solicitó igualmente la resolución sumaria de la controversia, a lo cual se opusieron los apelantes mediante la impugnación de los contratos, reglamentos, escrituras y de la deuda por las cuotas pasadas, presentes y futuras. Así las cosas, la Sala Municipal dictó sentencia desestimando la demanda con perjuicio. Es la contención de la parte apelante, que dicho dictamen tuvo el efecto de adjudicar no solo el cobro de los \$875.00, sino también el reclamo de los apelantes sobre la ilegalidad de la cuota y el cobro de la misma. De modo que a partir de la fecha en que advino final y firme el dictamen de 30 de noviembre de 2010, los apelantes alegaron que quedaron

---

<sup>7</sup> Anejo 3 del recurso de apelación, págs. 12-13.

<sup>8</sup> Íd., Anejo 16, pág. 165.

exentos de pagar cuota de mantenimiento alguna. No les asiste la razón.

Examinado el dictamen de 30 de noviembre de 2010, emitido en el caso EDCI2008-0166,<sup>9</sup> señalamos que la desestimación con perjuicio de la demanda se dio al amparo de la Regla 39.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.39.2, la cual permite desestimar una reclamación por dejar de cumplir con las órdenes del tribunal y por inactividad en el pleito.<sup>10</sup> Así, resulta razonable concluir que la desestimación de la demanda con perjuicio en el caso anterior no fue a solicitud de la Asociación de Residentes, como pretende hacer creer la parte apelante. Así tampoco, el dictamen de archivo con perjuicio tuvo el efecto de adjudicar en sus méritos la moción dispositiva sumaria presentada por la Asociación de Residentes, ni los argumentos en oposición presentados por los apelantes en cuanto a la ilegalidad de la cuota y su posterior cobro. El foro primario no emitió determinación alguna sobre tales asuntos previo a la sentencia de archivo.

Por ende, contrario a lo alegado por los apelantes, no existe determinación previa emitida por un tribunal que exima a los apelantes de cumplir con su obligación de contribuir al pago de la cuota de mantenimiento conforme fuera establecida en la escritura de condiciones restrictivas; a la cual se obligaron cuando

---

<sup>9</sup> Íd., Anejo 19, pág. 198.

<sup>10</sup> La Regla 39.2 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone en lo pertinente:

(a) Si la parte demandante deja de cumplir con estas reglas o con cualquier orden del tribunal, el tribunal a iniciativa propia o a solicitud de la parte demandada podrá decretar la desestimación del pleito o de cualquier reclamación contra ésta o la eliminación de las alegaciones, según corresponda.

[...]

(b) El tribunal ordenará la desestimación y el archivo de todos los asuntos civiles pendientes en los cuales no se haya efectuado trámite alguno por cualquiera de las partes durante los últimos seis meses, a menos que tal inactividad se le justifique oportunamente. Mociones sobre suspensión o transferencia de vista o de prórroga no serán consideradas como un trámite a los fines de esta regla.

[...]

32 LPRA Ap. V, R. 39.2.

adquirieron su residencia en la Urbanización Veredas. Es decir, los apelantes están obligados a pagar la cuota de mantenimiento.

Concluimos, por tanto, que no aplica la doctrina de cosa juzgada en su modalidad pura, ni en su modalidad de impedimento colateral por sentencia. Así, el foro primario no cometió el segundo, ni el tercer error señalado por la parte apelante.

En cuanto al cuarto, quinto y sexto<sup>11</sup> señalamiento de error, la parte apelante alegó: (1) que el cálculo de la deuda es incorrecto; (2) que el tribunal sentenciador incidió al imponer un interés legal de 6%; y (3) al conceder las costas de pleito sin mediar un memorial de costas.

En cuanto a la corrección del monto de la deuda, la parte apelante adujo que solo se le puede imputar la falta de pago a partir de la fecha en que advino final y firme la sentencia de archivo de 30 de noviembre de 2010. Según éstos, la deuda correcta a noviembre 2016 sería de \$6,225.00.<sup>12</sup>

Como recién discutiéramos, la doctrina de cosa juzgada no aplica al caso de autos en cuanto a la alegación de los apelantes de que se adjudicó a su favor la improcedencia de la cuota y el cobro futuro de la misma. Se entiende que el archivo con perjuicio del caso EDCI2008-0166, conforme lo reconoció la Asociación de Residentes y el foro primario, tuvo el efecto único de adjudicar la reclamación de cobro por los \$875.00 específicamente alegados en la demanda. Así pues, la Asociación de Residentes está facultada para cobrar las cuotas de mantenimiento acumuladas a partir del momento en que los apelantes adquirieron la propiedad en el 2005, sin contar los \$875.00 que fueron adjudicados previamente.

---

<sup>11</sup> La parte apelante equivocadamente identificó en el recurso de apelación los errores quinto, sexto y séptimo, como los errores séptimo, octavo y noveno.

<sup>12</sup> La parte apelante argumentó que la deuda acumulada a la fecha en que advino final y firme el dictamen en el caso EDCI2008-0166 era de \$4,100.00. Dicha cantidad restada a los \$10,325.00 que se le imputaron, resulta en los \$6,225.00 que alegan solo les corresponde pagar. Véase, recurso de apelación, págs. 21-22.

En cuanto a esto último, la codemandada Boria confirmó con su testimonio que el pago mensual de la cuota es a razón de \$100.00; la cual desde la compra de la propiedad hasta la fecha del juicio asciende \$13,700.00. Esta cantidad, luego de reducidos los pagos efectuados por los apelantes entre los años 2005 y el 2007<sup>13</sup> y los \$875.00 reclamados anteriormente, resulta en la cuantía de \$10,325.00 que fue imputada a los apelantes en la sentencia recurrida.<sup>14</sup> Adviértase, que los apelantes no presentaron en el juicio prueba en contrario al cómputo de dicha cantidad. Por ende, sostenemos que no existe error alguno en el cálculo de la deuda.

Como quinto error alegaron los apelantes que el foro primario incidió al imponer el pago de intereses legales a razón de 6%, cuando para la fecha en que se dictó sentencia, el interés legal establecido por el Comisionado de Instituciones Financieras era de 4.50%. Coincidimos con la apreciación de la parte apelante.

Primero, señalamos que actuó correctamente el foro primario al imponer el pago de intereses legales sobre la deuda, toda vez que conforme fue establecido por el testimonio de la señora Ramos, la escritura de condiciones restrictivas impone un cargo sobre las cuotas de mantenimiento vencidas y no pagadas a razón de un 10% o según el interés legal vigente, el que sea menor.<sup>15</sup> Así pues, según establecido por el Comisionado de Instituciones Financieras, la tasa de interés aplicable a la sentencia apelada emitida el 8 de diciembre de 2016, es de 4.50%. De modo que erró el tribunal sentenciador al imponer el pago de intereses a razón de un 6%, cuando la tasa aplicable para la fecha del dictamen era de un 4.50%.

---

<sup>13</sup> Luego de adquirida la residencia los apelantes realizaron los siguientes pagos: (1) \$1,200.00 al momento de comprar la propiedad; (2) \$300.00 el 2 de octubre de 2006; (3) \$400.00 el 11 de enero de 2007; y (4) \$600.00 el 11 de julio de 2007. Véase, determinación de hecho número 2 de la sentencia apelada, Anejo 1 del recurso de apelación, pág. 2.

<sup>14</sup> Véase, transcripción de la prueba oral, págs.74-75.

<sup>15</sup> Íd., pág. 21.

En consecuencia, modificamos la determinación del foro primario únicamente a los fines de corregir la tasa de interés legal aplicable al pago de la sentencia. Así pues, la parte apelante es responsable por el pago de intereses legales sobre la deuda imputada a razón de un 4.50%. Dicha tasa es menor al cargo de 10% establecido en la escritura de condiciones restrictivas, según declarado por la testigo de la Asociación de Residentes.

Por otro lado, el sexto error no fue cometido. La Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1, permite que la parte favorecida en el pleito pueda solicitar el pago de las costas mediante un memorando de costas presentado dentro de diez (10) días de notificada la sentencia. No obstante, ello no impide al tribunal conceder las costas del pleito cuando a su juicio entiende que proceden, aun cuando no fueron requeridas mediante memorando. En este caso, las costas fueron pedidas por la Asociación de Residentes como parte de los remedios solicitados en la demanda. Además, nótese que el foro *a quo* únicamente concedió la cantidad de \$60.00 como costas del pleito; suma que ciertamente resulta razonable y suficiente para cubrir el importe de los sellos de rentas internas que se requieren a la hora de presentar una demanda en cobro de dinero al amparo de la Regla 60, *supra*. Por ende, no incidió el Tribunal de Primera Instancia al conceder las costas del pleito.

Por último, la parte apelante sostuvo que el foro primario erró en la apreciación de la prueba. Alegó que el tribunal fundó unos hechos en prueba que no fue admitida, tal como la “escritura de condiciones restrictivas”. Además, sostuvo que la Asociación de Residentes no presentó prueba que estableciera su autoridad para cobrar cuotas de mantenimiento. Examinada la transcripción de la prueba testifical, así como el dictamen apelado, concluimos que el foro *a quo* no incurrió en perjuicio, parcialidad o error manifiesto en



la apreciación de la prueba. De modo que, no existen razones que motiven a este Tribunal variar el dictamen apelado.

Como expusiéramos, la propia *Ley de Control de Acceso Vehicular*, supra, faculta a la asociación de residentes de una urbanización a imponer y cobrar una cuota para la operación y mantenimiento del sistema de control de acceso. Así también, queda facultada para reclamar una deuda a un propietario por dicho concepto por la vía judicial. Por ende, resulta evidente y probada la facultad de la Asociación de Residentes de cobrar a los propietarios de la urbanización una cuota de mantenimiento y, del mismo modo, acudir ante el foro judicial para reclamar la deuda acumulada por los apelantes.

En cuanto los hechos establecidos por el tribunal sentenciador, queda claro que la escritura de condiciones restrictivas de donde se alega surge el gravamen de las cuotas de mantenimiento no fue presentada en evidencia por la Asociación de Residentes. No obstante, el foro primario tuvo a su haber el testimonio de la Administradora de la Asociación de Residentes, la señora Ramos, quien en virtud de sus funciones, declaró que la cuota de mantenimiento establecida en la escritura de condiciones restrictivas es de \$1,200.00 anuales, que se dividen en \$100.00 mensuales.<sup>16</sup> El foro primario tuvo a bien adjudicarle credibilidad suficiente a su testimonio y valor probatorio a la certificación de deuda presentada, para establecer que la cuantía de \$100.00 mensuales es correcta. Además, según surge de la transcripción de la prueba oral, la codemandada Boria reconoció que la suma de \$100.00 es la cantidad mensual que se cobra por el mantenimiento de la urbanización.<sup>17</sup> De modo que la escritura de condiciones restrictivas no resultó ser imprescindible para realizar tal

---

<sup>16</sup> Íd., págs. 14 y 16.

<sup>17</sup> Íd., págs. 74-75.

determinación de hecho. En cualquier caso, señalamos que la parte apelante pudo presentar propiamente la escritura de condiciones restrictivas para rebatir lo testificado por la señora Ramos en cuanto a la cuota de mantenimiento; pero no lo hizo.

Del mismo modo, el tribunal sentenciador le adjudicó valor probatorio a la certificación de deuda presentada por la Asociación de Residentes, mostrando como balance la cantidad de \$10,325.00 al 15 de noviembre de 2016, adeudados por los apelantes por concepto de cuotas de mantenimiento. Según el testimonio de la señora Ramos, dicha cantidad sobrevino luego de adjudicados varios pagos realizados por los apelantes. Como expusiéramos, su declaración fue en cierta medida confirmada por el testimonio de codemandada Boria. Esta testificó que desde el 1 de julio de 2005 al mes de noviembre de 2016 hay 137 meses; los cuales multiplicados por \$100.00 totaliza la cantidad de \$13,700.00.<sup>18</sup> A esta cantidad, asintió la codemandada Boria a la reducción realizada por la Asociación de Residentes de varios pagos efectuados por los apelantes, que dio como resultado la suma de \$10,325.00 reclamada.<sup>19</sup>

Por tanto, concluimos que las determinaciones de hechos, así como la decisión del Tribunal de Primera Instancia, están fundamentados en la prueba testifical y documental presentada ante su consideración, la cual mereció completa credibilidad al juzgador. Por ende, ante la inexistencia de un error manifiesto en la aplicación del derecho, que haya indicios de pasión, prejuicio o parcialidad en la apreciación de la prueba, no nos corresponde sustituir el juicio del foro primario por el nuestro. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746 (2011). El foro apelado no cometió el séptimo error señalado.

---

<sup>18</sup> Íd.

<sup>19</sup> Íd., págs. 75-77.

## IV

Por las razones antes expresadas, modificamos la *Sentencia* emitida el 8 de diciembre de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia, a los únicos fines de corregir la tasa de interés legal pagadero por los apelantes sobre la deuda imputada; cual sería, 4.50%. Así modificada, se confirma.

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