

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-CAROLINA  
PANEL VIII

CONSEJO DE TITULARES  
DEL CONDOMINIO  
MONTECILLO I

Apelado

v.

CONSEJO DE TITULARES  
DEL CONDOMINIO  
MONTECILLO II

Apelante

KLAN201700453

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de Trujillo  
Alto

Civil núm.:  
FECI201601335

Sobre: Cobro de  
Dinero (Regla 60)

Panel integrado por su presidenta la Jueza Vicenty Nazario, el Juez González Vargas, y el Juez Rivera Torres.

**Rivera Torres, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de junio de 2017.

Comparece el Consejo de Titulares del Condominio Montecillo II (el apelante) y solicita la revisión de la Sentencia dictada el 5 de octubre de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia de Trujillo Alto (el TPI). La misma declaró *Ha Lugar* la demanda en su contra sobre cobro de dinero instada por el Consejo de Titulares del Condominio Montecillo I (el apelado).<sup>1</sup>

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se modifica la Sentencia apelada. Así modificada, se confirma.

**I.**

El 7 de septiembre de 2016 el Consejo de Titulares del Condominio Montecillo I presentó una demanda sobre cobro de dinero bajo la Regla 60 de Procedimiento Civil contra el Consejo de Titulares del Condominio Montecillo II.<sup>2</sup> Ambos complejos compartían áreas comunes, por lo que estaban obligadas a mantenerlas proporcionalmente. En la demanda se alegó que el

<sup>1</sup> Transcrita el 22 de diciembre de 2016, notificada el 2 de febrero de 2017.

<sup>2</sup> 32 LPRA Ap. V., R.60.

Consejo de Titulares del Condominio Montecillo II dejó de cumplir con dicha obligación y que a septiembre de 2016 se le adeudaba \$5,106.66, suma que estaba vencida, líquida y exigible. Asimismo, el Consejo de Titulares del Condominio Montecillo I destacó que sus gestiones de cobro, previo a instar la demanda, fueron infructuosas, pues la carta enviada por correo certificado #7013 0600 0001 9082 1864 llegó devuelta por no haber sido reclamada.<sup>3</sup> La Notificación-Citación con copia de la demanda se envió al Consejo de Titulares del Condominio Montecillo II mediante correo certificado #7016 1970 0000 8270 0178 a la dirección postal: 2 Vía Pedregal Suite Administración, Trujillo Alto, PR 00976.

A la vista celebrada el 5 de octubre de 2016 no compareció la parte demandada. La representación legal del demandante entregó en corte abierta evidencia de que la notificación-citación se envió por correo certificado, pero la misma llegó devuelta. Al respecto testificó la Sra. María Beatriz Bravo Colón, Administradora del Condominio Montecillo I. Se solicitó la anotación de la rebeldía y que se dictara Sentencia. De la Minuta surge que el TPI le requirió a la parte demandante que presentara prueba de sus gestiones sobre factura, surgimiento y reconocimiento de la deuda en un término de 10 días. Este hizo lo propio el 21 de octubre de 2016.<sup>4</sup>

Tras varios trámites procesales, el TPI emitió el dictamen que hoy revisamos. Determinó que la parte demandante sometió evidencia documental, entiéndase carta de cobro y declaración jurada acreditando la cantidad adeudada. Consiguientemente el TPI le anotó la rebeldía a la parte demandada a tenor con la Regla 45 de Procedimiento Civil. Añadió lo siguiente:

La parte demandada no ha satisfecho la referida deuda, ni honrado los términos y condiciones de su obligación

---

<sup>3</sup> La demanda solicitó a su vez la imposición del interés legal actual, el pago de intereses sobre la Sentencia a razón del 4.25%, hasta el pago total de la misma, \$300 por las costas del litigio y una cantidad por concepto de honorarios de abogado no menor de \$500.

<sup>4</sup> Apéndice del recurso, págs. 5, 9-13.

impuesta por ley, adeudando así a la parte demandante la cantidad de \$5,106.66 incluye principal, intereses por responsabilidad de mantenimiento de las áreas comunes.

Los intereses legales correspondientes y en vigor a esta fecha, al 4.25% anual que se sigan acumulando sobre el principal computarse a partir de la fecha que se dicta sentencia. Se conceden la suma de \$500 por honorarios de abogado conforme a la sección 10(b) de la Ley 21 del 20 de mayo de 1987 (Ley de Control de Acceso) y la cantidad de \$300 [por] las costas y gastos del proceso de cobro.

El 4 de enero de 2017 el Sr. Jorge Medina Rivera, en carácter de presidente del Consejo de Titulares del Condominio Montecillo II, solicitó la intervención en el caso y el relevo de la Sentencia. Adujo que se enteró de la demanda de epígrafe por un documento expuesto al público en el tablón de boletines del condominio. Puntualizó que realizó gestiones entre los miembros de la Junta de Directores y el Agente Administrador para conocer si habían sido emplazados o se les había cursado notificación sobre dicha reclamación. Sostuvo que la parte demandante no tenía una reclamación que justificara la concesión de un remedio en su contra y que aun si lo tuviese, debía tramitarse por la vía ordinaria. La parte demandante se opuso oportunamente y adujo que notificó de manera adecuada al demandado, conforme la Regla 60 de Procedimiento Civil. Destacó, además, que las alegaciones del Presidente no constataron con evidencia que el caso debía tramitarse por la vía ordinaria. Posteriormente, el señor Medina Rivera presentó dos mociones juramentadas reiterando su solicitud de intervención y de que se dejara sin efecto la Sentencia.<sup>5</sup>

Inconforme con la determinación del foro primario, el señor Medina Rivera solicitó la reconsideración de la Sentencia.<sup>6</sup> El 3 de marzo de 2017 el Consejo de Titulares del Condominio Montecillo I

---

<sup>5</sup> Mociones presentadas ante el TPI el 6 de febrero de 2017. El TPI las declaró *No Ha Lugar* el 16 del mismo mes y año. Apéndice del recurso, págs. 25-30.

<sup>6</sup> Moción presentada el 16 de febrero de 2017. Apéndice del recurso, págs. 31-33.

se opuso. El TPI declaró *No Ha Lugar* la reconsideración el 10 de marzo de 2017.<sup>7</sup>

Aun en desacuerdo, el Consejo de Titulares del Condominio Montecillo II acude ante este tribunal intermedio mediante el presente recurso de apelación. Le imputa al TPI la comisión de los siguientes errores:

...al dictar sentencia sin demostración efectiva de la notificación de la demanda y citación a la parte demandada;

...al continuar el pleito y dictar sentencia cuando tenía ante su demostración que la parte demandada tenía una reclamación sustancial que hacerle a los demandantes, así como plantear defensas y el procedimiento meritorio era el ordinario;

...al dictar sentencia cuando la parte demandante incumplió con la orden que se le dictara en corte abierta el 5 de octubre de 2016 y vertida en Minuta el 7 de octubre de 2016, acreditando el reconocimiento de la deuda;

...al aplicar e interpretar la Ley de Control de Acceso en el caso de autos;

...al conceder \$300 en costas y gastos del proceso de cobro;

...al no relevar la sentencia cuando tuvo ante sí cuestiones de derecho demostrativas de que parte demandante carecía de legitimación activa para demandar;

...al declarar no ha lugar la reconsideración a la sentencia dictada cuando tenía ante sí alegaciones de hecho bajo juramento que ameritaban el relevo.

El 2 de mayo de 2017 el Consejo de Titulares del Condominio Montecillo I presentó su alegato en oposición. Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes y de los autos originales, resolvemos.

## II.

### A. Ley de Propiedad Horizontal

La Ley núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la Ley de Propiedad Horizontal, instituye en su Art. 38 que el Consejo de Titulares es la autoridad suprema sobre la

---

<sup>7</sup> Notificada el 15 de marzo de 2017.

administración del inmueble sometido a este régimen. Estará integrado por todos los titulares, tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros responderán los titulares de forma subsidiaria y solo con su apartamento. 31 LPRA sec. 1293b.

Del mismo modo, el Art. 39 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que los titulares de los apartamentos están obligados a 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. Añade que:

En aquellos casos donde un condominio comparta el uso de áreas o instalaciones de acceso, seguridad, recreativas, educativas, de servicios o de otro tipo para que sus titulares y residentes las usen en común con otros condominios, urbanizaciones y/u otros proyectos o áreas de desarrollo, el Consejo de Titulares del referido condominio contribuirá a los gastos de operación, mantenimiento, seguridad, reparación, pago de utilidades y servicios, seguros y otros relacionadas con dichas áreas e instalaciones, según las disposiciones que se establezcan para ello en la escritura matriz del condominio, o en aquellas escrituras de convenios maestros, servidumbres en equidad u otros documentos constitutivos de condiciones restrictivas y/servidumbres, que se otorguen en relación con los distintos terrenos y/proyectos sobre los cuales se impongan dichas condiciones, restricciones, convenios y/servidumbres, y/sobre aquellos que usen dichas áreas y/instalaciones en forma compartida. En defecto de disposición al efecto en cualesquiera de dichos documentos, la forma de contribuir a dichos gastos se determinará de conformidad con las disposiciones supletorias aplicables del Código Civil de Puerto Rico, según enmendado, incluso aquellas sobre servidumbres y comunidad de bienes, y/por las normas de equidad y razonabilidad que resulten pertinentes.

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, ni por haber incoada una reclamación administrativa o judicial contra el Consejo de Titulares o la Junta de Directores por asuntos relacionados con la administración o el mantenimiento de las áreas comunes, salva que el tribunal o foro competente así la autorice.

...

En lo pertinente al caso de autos, un 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 ... *Id.*

### III.

Por su estrecha relación, discutiremos en conjunto todos los señalamientos de error.

Primeramente, el apelante asevera que el apelado carecía de legitimación activa para entablar la demanda de epígrafe. Entiende la misma debía presentarse por la corporación Montecillo Recreational Association<sup>8</sup> o por una persona que en nombre y representación del Consejo de Titulares pudiera comparecer ante un tribunal como demandante. Subraya que esta causa de acción no es una de las que la Ley de Propiedad Horizontal inherentemente faculta al presidente a llevar sin autorización del Consejo de Titulares. Sin embargo, la misma Ley de Propiedad Horizontal dispone que el Consejo de Titulares ostenta personalidad jurídica propia.

De otro lado, es la contención del apelante que nunca menospreció el proceso en su contra, ni sus obligaciones de presentar defensas, sino que la notificación-citación de la demanda fue inefectiva. Alega que la misma debió ser cursada a su presidente, quien representa en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten y que cuando se enteró de la misma acudió al tribunal mediante tres escritos. El apelante destaca que del expediente no surge con claridad que haya recibido la

---

<sup>8</sup> El apelado alega que esta entidad jurídica no existe en la actualidad. Luego de una búsqueda en el sistema del Departamento de Estado conocimos que en efecto esta corporación está cancelada desde el 2014.

notificación como lo exige la Regla 60 de Procedimiento Civil y que existe incongruencia al respecto porque en la Minuta de la vista celebrada el 5 de octubre de 2016 el TPI expone que el sobre fue devuelto por el correo, sin embargo, la Sentencia exterioriza que la notificación-citación no llegó devuelta por el correo. El apelado opina que envió las cartas correctamente y que era obligación del apelante procurarlas ante las oficinas del correo.

Al respecto, observamos que tanto la comunicación previa a la demanda enviada el 19 de julio de 2016 (#7013 0600 0001 9082 1864), como la notificación-citación enviada el 7 de septiembre de 2016 (#7016 1970 0000 8270 0178) fueron devueltas a la dirección de su remitente con la impresión postal de correspondencia no reclamada “*unclaimed*”. Al evaluar el expediente surge que estas comunicaciones se enviaron a la dirección en la que el apelante suele recibir su correspondencia. Por tanto, debemos presumir que este no acudió a la oficina de correos a recibir y a firmar por la entrega de la carta, razón por la cual se devolvió.

Cabe destacar que la efectividad de esas comunicaciones no puede quedar sujeta al arbitrio del apelante al escoger por aceptar o rechazar la carta. Lo trascendental es que las mismas se hayan enviado a la dirección del deudor antes de presentar una acción en los tribunales y una vez entablada la demanda. Ello sucedió en este caso, conforme se evidenció por parte del apelado. Recuérdese, además, que la Regla 304 (23) de Evidencia establece una presunción de que “[u]na carta dirigida y cursada por correo debidamente, fue recibida en su oportunidad.” 32 LPRA Ap. VI. Para derrotar esa presunción se necesita más que las alegaciones vertidas por el apelante.<sup>9</sup> Además, es importante destacar que el

---

<sup>9</sup> Véase, *CSMPR v. Carlo Marrero, et als.*, 182 DPR 411, 429-430 (2011); *Hawayek v. A.F.F.*, 123 DPR 526, 531 (1989).

apelado realizó trámites adicionales para dar a conocer la presentación de la demanda, ya que el mismo apelante indica en su escrito ante el TPI que conoció de la reclamación “por documento expuesto al público en el tablón de boletines del condominio.”

Así las cosas, el apelante no compareció a la vista en su fondo, por lo que el foro de instancia le anotó la rebeldía. Surge de la Sentencia que el apelado demostró que tenía a su favor una deuda líquida y exigible, que el deudor era el apelado y que la notificación-citación a este efectivamente se realizó. Mediante *Moción en Cumplimiento de Orden*, el apelado sometió copia simple de la escritura pública número 343 del 19 de noviembre de 1992, copias de cheques cancelados y facturas pagadas por este con su solicitud de reembolso. Lo anterior acredita su reclamación.

Por otra parte, el apelante aduce que el procedimiento de cobro se debió convertir en uno ordinario por ser uno complejo. Asevera tener reclamaciones sustanciales, pero no vertió hechos específicos y descansó simplemente en sus alegaciones. Nótese que la propia Regla 60 de Procedimiento Civil le da la autoridad al tribunal para que a su discreción convierta el procedimiento de cobro sumario a uno ordinario. Su discreción, sin embargo, está condicionada a que el demandado le demuestre tener alguna reclamación sustancial y que el interés de hacer justicia así se lo requiera.

---

Al respecto, el Profesor Chiesa explica:

“Así, pues, la parte contra quien va dirigida la presunción no sólo tiene la obligación de presentar evidencia-so pena de que el juzgador quede obligado a inferir el hecho presumido-sino que, además, tiene el peso de la prueba para persuadir al juzgador de que no ocurrió el hecho presumido...”

.....

Si el demandado presenta pruebas en apoyo de que no ocurrió el hecho presumido, entonces el juzgador resolverá la cuestión a la luz de toda la evidencia, pero teniendo presente que el peso de la prueba lo tiene la parte que pretende establecer que el hecho no ocurrió.” E. Chiesa, *Práctica Procesal Puertorriqueña-Evidencia*, Publicaciones JTS (1985), pág. 44.



En relación a las partidas de honorarios de abogado y costas por los gastos del proceso impuestos por el TPI, estas deben ser eliminadas. Estas no proceden por disposición expresa de la Ley de Propiedad Horizontal, *supra*, ni el apelado nos colocó en posición de conocer si los Reglamentos o Escrituras de los Condominios de epígrafe establecen que los pagos adeudados generan intereses, penalidades, costas, honorarios de abogado. No surge del expediente alegación alguna sobre cuantías específicas por concepto de gastos de cobro de la deuda, ni fueron probados en la vista de Regla 60. Tampoco el expediente demuestra que el apelante haya presentado el memorando de costas dentro del término reglamentario.<sup>10</sup>

La mención de la Ley de Control de Acceso en la Sentencia apelada fue claramente un error. Este es un caso sobre reembolso por los gastos incurridos por el Consejo de Titulares del Condominio Montecillo I al emitir pagos a diferentes suplidores en relación a las áreas comunes que las partes de epígrafe comparten. El estatuto aplicable es la Ley de Propiedad Horizontal, *supra*.

Conforme a lo anterior, estimamos que el TPI no abusó de su discreción al dictar sentencia en rebeldía bajo el proceso sumario de la Regla 60 y condenar al apelante al pago de \$5,106.66 por responsabilidad de mantenimiento de las áreas comunes.<sup>11</sup> El apelante no nos ha persuadido de que la misma se emitió con prejuicio, pasión, arbitrariedad o con manifiesto error en la aplicación del derecho. Procede su confirmación.

---

<sup>10</sup> La parte que prevalece en una demanda debe presentar su memorando de costas “dentro del término de diez (10) días contados a partir del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia”. Regla 44.1 (b), 32 LPRA Ap. V., Regla 44. El término de diez (10) días es un término jurisdiccional e improrrogable. Véase, además, *Burlington Air Exp., Inc. v. Mun. Carolina*, 154 DPR 588, 617-618 (2001).

<sup>11</sup> La Regla 42.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 42.4, dispone que “[T]oda sentencia concederá el remedio a que tenga derecho la parte a cuyo favor se dicte, aun cuando ésta no haya solicitado tal remedio en sus alegaciones. Sin embargo, una sentencia en rebeldía no será de naturaleza distinta ni excederá en cuantía a lo que se haya pedido en la solicitud de sentencia.”

**IV.**

Por los fundamentos que anteceden, se modifica el dictamen apelado a los únicos efectos de eliminar las partidas de honorarios de abogados y costas concedidas por el TPI. Así modificada, se confirma.

Notifíquese.

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