

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

G.H.S., INC.
Demandante-Apelante

Vs.

SUCESIÓN DE ROBERTO
EDMOND LINCOLN
WALKER, compuesta por
BÁRBARA ANN LINCOLN
SAN JUAN y THOMAS
ROBERT LICOLN; y la
SUCESIÓN DE CARMEN
ISABEL MARÍA HAYDEE
SAN JUAN LABARO,
compuesta por BÁRBARA
ANN LINCOLN SAN
JUAN, THOMAS ROBERT
LINCOLN SAN JUAN,
MARÍA ISABEL SÁNCHEZ
LINCOLN, VICTORIA
SÁNCHEZ LINCOLN,
MARÍA C. SÁNCHEZ
LINCOLN, MARÍA R.
GONZÁLEZ SAN JUAN,
MARÍA E. GONZÁLEZ
SAN JUAN, RAFAEL M.
GONZÁLEZ SAN JUAN,
CARMEN L. GONZÁLEZ
SAN JUAN, MANUEL F.
LACAYO GONZÁLEZ,
ERIKA HERTELL SAN
JUAN, HANS HELMUT
HERTELL, ANTONIA
GERMÁN FRANCO Y
PATRICIA SANTOS DE
BURGOS; FULANO DE
TAL, MENGANO DE TAL,
ZUTANO DE TAL

Demandados-Apelados

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

Civil. Núm.

KLAN201700497 K CD2015-0919

(506)

Sobre:

COBRO DE DINERO
CUOTAS DE
MANTENIMIENTO
POR CONTROL DE
ACCESO

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2017.

Comparece G.H.S., Inc. mediante un recurso de apelación y nos solicita que revoquemos parcialmente el dictamen del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, notificado el 8 de marzo de 2017. En la referida sentencia, el foro *a quo* desestimó la

reclamación de cobro de dinero por concepto de cuotas de mantenimiento previas al 10 de septiembre de 2016.

Adelantamos la confirmación de la determinación judicial. Veamos el tracto procesal relevante, seguido del marco doctrinal que fundamentan nuestra decisión.

I.

El caso de epígrafe se inicia el 29 de abril de 2015, cuando G.H.S., Inc. presentó de una demanda sobre cobro de dinero por concepto de cuotas de mantenimiento contra las correspondientes sucesiones de Robert Edmond Lincoln Walker y de Carmen Isabel Haydée San Juan, correspondiente a una propiedad inmueble sita en Garden Hills Sur, en Guaynabo. G.H.S. alegó que, al 24 de abril de 2015, los demandados le adeudaban un monto ascendente a \$22,189.50. Arguyó que la deuda se incrementaba mensualmente, según el vencimiento de las cuotas, a razón de \$150.00, más los intereses legales y por temeridad. Señaló que la causa de acción surgió el 24 de septiembre de 2014.¹

Luego de ser emplazados por edicto,² la parte demandada contestó la reclamación en su contra el 30 de noviembre de 2015.³ En síntesis, negó toda conducta temeraria y adujo que la deuda reclamada es de naturaleza hereditaria, por lo que cada miembro de las sucesiones tendría una responsabilidad limitada a su participación.

Transcurridos varios trámites procesales,⁴ el 13 de septiembre de 2016, en el *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio*, las partes establecieron las cuestiones a resolver.⁵ Las contenciones giraron en torno a la suma adeudada, el carácter en

¹ Ap. págs. 6-11.

² Ap. págs. 12-18.

³ Ap. págs. 19-22.

⁴ Ap. págs. 23-28; 29-31.

⁵ Ap. págs. 32-39.

que los miembros de la sucesión adquirieron la propiedad gravada y si éstos habían actuado temerariamente.

Así trabadas las controversias, el 28 de junio y 26 de julio de 2016, la parte demandada presentó una moción de desestimación y solicitud de sentencia sumaria, junto con un escrito suplementario.⁶ Sostuvo que advino dueña en común pro indiviso de los causantes, quienes adquirieron el inmueble previo a que la urbanización se acogiera a los beneficios de la Ley de Control de Acceso de 1987, infra, y bajo la oposición de éstos. Razonó, además, que la reclamación dineraria no procedía, toda vez que no se había llevado a cabo la partición y, por consiguiente, eran meros sustitutos de los causantes. Añadieron que no habían advenido titulares ni consentido el cierre o el pago de cuotas de mantenimiento. En la moción suplementaria, la parte demandada reiteró su postura, incluso a la luz del Proyecto de la Cámara 2426 de 17 de abril de 2015, que pretendía enmendar la Ley de Control de Acceso, infra.

El 15 de agosto de 2016, G.H.S. replicó.⁷ Apostilló que, una vez autorizado válidamente el sistema de control de acceso en la urbanización, los adquirentes del inmueble —independientemente que haya sido en virtud de un derecho hereditario ni que se haya efectuado o no la partición— estaban obligados al pago de las cuotas de mantenimiento. Indicó que el ordenamiento sucesorio establece el principio de transmisibilidad de los derechos y obligaciones de los causantes. A diferencia de la parte demandada, G.H.S. acotó que el referido proyecto de ley tenía como propósito aclarar qué es un adquirente conforme la Ley de Control de Acceso, infra, y el alcance de su responsabilidad con el pago de las cuotas de mantenimiento.

⁶ Ap. págs. 40-51; 52-64.

⁷ Ap. págs. 65-71.

Sometidos los planteamientos en la vista celebrada el 16 de noviembre de 2016, el tribunal dictó una sentencia⁸ el 24 de febrero de 2017 y notificada el 8 de marzo, en la que determinó incontrovertidos los siguientes hechos:

1. Los causantes Robert E. Lincoln Walker y Carmen Isabel María Haydée San Juan Labaro adquirieron la propiedad objeto de la demanda antes de la implantación del cierre de la urbanización Garden Hills Sur (HHS).
2. GHS se acogió a los beneficios de la Ley Número 21 del 20 de mayo de 1987, conocida como Ley de Control de Acceso de 1987, luego de que los causantes adquirieron la propiedad.
3. Ambos causantes fallecieron. La causante Carmen Isabel María Haydée San Juan Labaro falleció el 1ero. de marzo de 2003 en Guaynabo, Puerto Rico.
4. Los demandados son los componentes de las sucesiones de Robert Edmond Lincoln Walker y Carmen Isabel María Haydée San Juan Labaro.
5. Las sucesiones antes mencionadas no han sido objeto de partición a esta fecha.
6. Los miembros de ambas sucesiones, como herederos, están sustituyendo a los propietarios registrales dueños de la propiedad que ubica específicamente en la Urb. Garden Hills Sur, Calle Forest Hills G-12, Guaynabo, Puerto Rico. Los causantes se opusieron válidamente al cierre de la urbanización.
7. El 29 de abril de 201[5] la parte demandante presentó la demanda de epígrafe al amparo del Artículo 6, Sección 10 (b) de la Ley Núm. [21 de 20 de mayo de 1987]⁹ conocida como “Ley de Control de Acceso”, en contra de los miembros de las sucesiones antes referidas por falta de pago de las cuotas de mantenimiento de control de acceso de la residencia ubicada en la UGS con un balance a la fecha de presentación de \$22,819.50.

La primera instancia judicial determinó que la parte demandada era responsable por el pago de las cuotas de mantenimiento, a partir de 10 de septiembre de 2016, y la relevó de cualquier reclamación previa a esa fecha. Fundamentó su

⁸ Ap. págs. 1-5.

⁹ Se substituyó la referencia a la disposición legal citada en la demanda, Ley Núm.22 de 16 de julio de 1992, que enmendó la Ley de Control de Acceso de 1987.

decisión en la naturaleza de la comunidad hereditaria y la Ley Núm. 182-2016, que enmendó la Ley de Control de Acceso de 1987, con el propósito de salvaguardar el deber de pago de cuotas de mantenimiento en casos de adquisición hereditaria.

Inconforme, el 7 de abril de 2017, G.H.S. presentó la presente apelación y señaló el siguiente error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia desestimando la reclamación de cobro de dinero al interpretar que el estado de derecho anterior a la aprobación de la Ley Núm. 182 del 10 de septiembre de 2016 no hacía responsable a la parte demandada del pago de las cuotas reclamadas hasta la fecha de aprobación de la ley, cuando surge expresamente en la exposición de motivos de la Ley Núm. 182 del 10 de septiembre de 2016 que el propósito de la misma es aclarar el record de forma firme e inequívoca de lo que es un adquirente bajo la Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987, destacando el deber de todo propietario adscrito a un control de acceso a aportar al sostenimiento económico del mismo.

En cumplimiento de orden, la parte demandada presentó su alegato; con el beneficio de la comparecencia de los litigantes, resolvemos.

II.

A.

La Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, conocida como Ley de Control de Acceso de 1987, 23 LPRA § 64, y ss., dispone de un mecanismo para que las comunidades residenciales establezcan controles de acceso a las calles donde ubican sus hogares, con el fin de procurar mayor seguridad y mejor convivencia. Véase, Exposición de Motivos, Ley de Control de Acceso; *Nieves v. AM Contractors*, 166 DPR 399, 411 (2005).

La Ley de Control de Acceso faculta a los residentes debidamente organizados a imponer y cobrar una cuota para cubrir los costos y gastos de instalación, operación y mantenimiento del sistema de control de acceso. Asimismo, permite reclamar la deuda a un propietario por este concepto

mediante la vía judicial. 23 LPRA § 64d-3(a). No obstante lo anterior, la Ley de Control de Acceso excluye de la obligación de pago de las cuotas a los propietarios que no autorizaron expresamente el establecimiento del sistema de control de acceso. 23 LPRA § 64g. Por tanto, los propietarios que se opongan al sistema, al momento de su aprobación, no estarán obligados a pagar las cuotas, pero tendrán los mismos derechos de los que lo apoyaron y que contribuyen económicamente a su mantenimiento. *Íd.; Caquías v. Asoc. Res. Mansiones Río Piedras*, 134 DPR 181, 212-214 (1993).

En lo que atañe al presente caso, la Sección 10 del estatuto dispone que los siguientes propietarios están obligados al pago de una cuota para el mantenimiento del control de acceso en una comunidad o urbanización:

[...]

(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. **Incluso, dicha obligación recaerá sobre toda aquella persona que no sea propietario adquirente pero que advenga titular de la propiedad o comunero mediante una participación alícuota en común proindiviso, sin limitarse a los herederos o legatarios. Estas personas tendrán las mismas responsabilidades del pago de las cuotas de mantenimiento de propiedad desde el momento que advengan titular o comunero, como si fueran propietario adquirente.**

[...]

23 LPRA § 64d-3(3). (Énfasis nuestro).

El concepto “propietario adquirente de una finca” dispuesto en el precitado inciso fue enmendado el 10 de septiembre de 2016, mediante la Ley 182-2016.¹⁰ La nueva norma actualiza la Ley de Control de Acceso a “los cambios económicos, demográficos, culturales y sociológicos del siglo XXI”. Véase Exposición de

¹⁰ Proyecto de la Cámara 2426 de 17 de abril de 2015.

Motivos, Ley 182-2016. La intención legislativa fue garantizar la continuidad de los sistemas de control de acceso y evitar su debilitamiento. *Íd.*

III.

En el presente caso, el apelante aduce que la Exposición de Motivos de la Ley 182-2016 expresa que la intención del legislador era aclarar quién es un adquirente, para los efectos de la ley de Control de Acceso de 1987. Interpreta esas palabras para alegar que la ley debe ser aplicada de manera retroactiva a la parte demandada; y no prospectivamente, como lo hizo el foro recurrido. De otro lado, la parte apelada sostiene que G.H.S. está impedida de cobrar la cuota de mantenimiento porque los causantes se opusieron al sistema de control de acceso y no se ha realizado la partición de la herencia.

Como se sabe, el heredero que no repudia la herencia debe cumplir las obligaciones que se deriven de su adquisición. María de los A. Diez Fulladosa, *La herencia: Su régimen jurídico en Puerto Rico*, pág. 9 (Editorial InterJuris 2015). Mientras no se extinga la comunidad hereditaria, cada heredero adquiere una cuota abstracta sobre todos los bienes que formen parte del caudal relicto. *Íd.*, págs. 7-8. El Alto foro ha descrito la comunidad hereditaria como forzosa, incidental, transitoria, universal y cuya extinción ocurre con la partición de la herencia. Véase, *Vega Montoya v. Registrador*, 179 DPR 80 (2010).

Al aplicar lo esbozado al caso de autos, coincidimos con el análisis del foro de primera instancia al afirmar que la parte demandada no responde por las cuotas de mantenimiento previas a la Ley Núm. 182-2016, porque dicha partida no estaba contenida entre las obligaciones de los causantes: el señor Lincoln Walker y la señora San Juan Labaro. Ahora bien, el estado de derecho a partir de la aprobación de la Ley Núm. 182-2016 no distingue

entre los adquirentes, sean éstos titulares o comuneros, o hayan estado o no eximidos. A todos se les impone la obligación de contribuir al sostenimiento de los sistemas de control de acceso. Es nuestro parecer que con, esta enmienda, la Asamblea Legislativa sí atendió el vacío jurídico en que se encontraban las asociaciones de residentes, cuando intentaban reclamar el pago de cuotas de mantenimiento a los herederos de causantes morosos o eximidos del pago. A esos fines, estableció expresamente la obligación de los comuneros de participaciones alicuotas en común pro indiviso, incluyendo a las comunidades hereditarias y legatarias, al pago de los costos de mantenimiento para el control de acceso. De ese modo, los propietarios adquirentes mediante herencia estarán automáticamente obligados al pago de los gastos de mantenimiento para el control de acceso.

En cuanto a la retroactividad, entendemos que la Ley Núm. 182-2016 no fue concebida para su aplicación retroactiva. A este respecto, el Artículo 3 del Código Civil de Puerto Rico estatuye lo relativo a la retroactividad de las leyes. “Las leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren expresamente lo contrario”. Cód. Civil P.R. Art. 3, 31 LPRA § 3; *Torres Rodríguez v. Carrasquillo Nieves*, 177 DPR 728, 757 (2009). Sobre esta disposición, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que, de ordinario, la retroactividad de las leyes es una excepción y no la norma. *Torres Rodríguez v. Carrasquillo Nieves*, supra, pág. 757; *Asociación de Maestros v. Departamento de Educación*, 171 DPR 640, 648 (2007). Aun cuando la intención legislativa de impartir retroactividad a una ley puede presentarse en circunstancias extraordinarias y de manera tácita, por ser un acto excepcional, dicho efecto debe surgir claramente del estatuto. *Torres Rodríguez v. Carrasquillo Nieves*, supra, pág. 758; *Nieves Cruz v. Universidad de Puerto Rico*, supra; *Vázquez v. Morales*, 114 DPR 822, 831

(1983). Sólo ante el silencio de la Asamblea Legislativa, unido a un patente propósito del efecto retroactivo y, en casos en los cuales sea necesario para hacer justicia y corregir un mal social, procede la aplicación retroactiva de una ley. *Nieves Cruz v. Universidad de Puerto Rico*, 151 DPR 150, 159 (2000).

Resolvemos que la aplicación de la enmienda de 2016 a la Ley de Control de Acceso es prospectiva. Ello no sólo es cónsono con nuestro ordenamiento, sino porque el propio estatuto palmariamente dispone en su Artículo 2, el cual versa sobre su vigencia, que la Ley Núm. 182-2016 “comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación”; es decir, a partir de 10 de septiembre de 2016, cuando el ejecutivo la avaló con su firma. Por tanto, procede que confirmemos la sentencia apelada.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte de este dictamen, confirmamos.

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

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