

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

<p>ARMANDO COLLAZO ZAYAS, ET ALS</p> <p>Demandantes - Apelantes</p> <p>v.</p> <p>CONSEJO DE RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN LA RAMBLA, INC., ET ALS</p> <p>Demandados - Apelados</p>	<p>KLAN201900269</p>	<p><i>Apelación</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce</p> <p>Civil núm.: J DP2016-0174 (605)</p> <p>Sobre: Anulación de Endoso para el Control de Acceso; Solicitud de Orden, y Daños y Perjuicios</p>
--	----------------------	--

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2019.

El Tribunal de Primera Instancia (“TPI”), por la vía sumaria, declaró sin lugar una demanda mediante la cual un titular quien endosó una solicitud de control de acceso a nombre de su propiedad, junto a los herederos de su esposa, solicitaron una declaración a los efectos de que no estaban obligados al pago de las cuotas relacionadas al sistema de control de acceso sobre la base de que la esposa no había endosado la referida solicitud. Según se explica en detalle a continuación, concluimos que actuó correctamente el TPI, pues el récord demuestra, de forma incontrovertida, la validez del endoso impugnado y la obligación de los demandantes de cumplir con el referido pago, particularmente ante el hecho de que nunca se gravó de forma real la propiedad en controversia.

I.

La acción de referencia (la “Demanda”) se presentó el 20 de mayo de 2016 por los miembros de la sucesión de la Sa. Ramona

Leandry Torres (la “Esposa”)<sup>1</sup> en contra del Consejo de Residentes de la Urbanización La Rambla, Inc. (el “Consejo”). Los Demandantes alegaron que no estaban obligados a pagar la derrama para la construcción de las facilidades de control de acceso ni las cuotas de mantenimiento de la urbanización La Rambla (la “Urbanización”), sobre la base de que no era válido el endoso de cierre firmado por el Esposo, como co-titular de una residencia en la Urbanización (la “Propiedad”), en conjunto con la Esposa, ya fallecida. La teoría de los Demandantes es que el endoso no contaba con fecha cierta y aparentaba haber sido firmado únicamente por el Esposo, a pesar de que la Esposa era co-titular de la Propiedad, ello sobre la base de lo resuelto en *Asociación de Residentes v. Arsuaga Álvarez*, 160 DPR 289 (2003). También expusieron que, al haber sido declarados herederos antes de que la Urbanización fuese autorizada a cerrar, los Hijos debían considerarse como opositores originales al cierre.

Luego de varios trámites procesales, lo cual incluyó la presentación de mociones de sentencia sumaria y memorandos de derecho por las partes, el 20 de febrero de 2019, el TPI notificó una *Sentencia* (la “Sentencia”), mediante la cual declaró sin lugar la Demanda de forma sumaria.

El TPI concluyó que el Consejo fue incorporado en 1997 y que la Esposa comenzó tratamiento por su condición de Alzheimer en 1995, por lo cual estimó que, con toda probabilidad, el endoso fue firmado por el Esposo mientras la Esposa se encontraba incapacitada *de facto*, aunque no judicialmente. El TPI resolvió que, ante dicha situación, la condición de la Esposa no le permitía consentir u oponerse al cierre, por lo cual era razonable que el Esposo firmara en su representación. Añadió que, bajo el régimen

---

<sup>1</sup> Los integrantes de la sucesión (los “Demandantes”) son: Sr. Armando Collazo Zayas (el “Esposo”), Sr. Owen R. Collazo Leandry, Sr. Iván M. Collazo Leandry, Sr. Edgardo Collazo Leandry, Sr. Armando Collazo Leandry, Sa. Frances Collazo Leandry (los “Hijos”).

ganancial, el Esposo también tenía la facultad de firmar el endoso en representación del matrimonio, dado que se trataba de un acto de administración para beneficio de la familia que no gravó la Propiedad.

Por otra parte, el TPI determinó que los Apelantes no estaban facultados para revertir el endoso porque, al momento de presentarse la solicitud de cierre el 23 de agosto de 2006, la Propiedad aún pertenecía al Esposo y la Esposa, quienes eran los únicos con la potestad de revocar el endoso para dicha fecha. Razonó que, en todo caso, los Demandantes habrían dejado prescribir el término para impugnar el endoso, debido a que dicho término comenzó al momento en el cual fueron declarados judicialmente como herederos de la Esposa, el 10 de noviembre de 2009 (la Esposa falleció el 9 de octubre de 2009), y culminó con la notificación de la aprobación del sistema de control de acceso por el Municipio mediante una ordenanza municipal adoptada en marzo de 2010, luego de una vista pública celebrada el 25 de febrero de 2010, lo cual fue conforme a Derecho.

Finalmente, el TPI resolvió que, según la Ley 182-2016 (enmienda a la Ley de Control de Acceso, Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, 23 LPRA sec. 64 y ss., aplicada por el TPI de manera retroactiva), los Demandantes eran adquirientes voluntarios de la Propiedad, sujeta al régimen de control de acceso, por lo cual estaban obligados a notificar el cambio de titularidad ocurrido luego del fallecimiento de la Esposa y satisfacer las cuotas de mantenimiento adeudadas y reclamadas por el Consejo.

Inconformes, el 14 de marzo de 2019, los Demandantes presentaron el recurso que nos ocupa, en el cual formulan los siguientes señalamientos de error:

**PRIMER ERROR:** Haber concluido que el endoso se firmó en algún momento entre el 1996 y 2010 (la fecha anterior a la aceptación al cierre).

**SEGUNDO ERROR:** En solamente haber considerado la figura jurídica de sociedad legal de gananciales para disponer de la sentencia, sin tomar en consideración que en 2003 (y dentro del posible periodo en que se firmó el endoso 1997-2006) la causante fue declarada incapaz por tribunal, surgiendo la figura de la tutela, ni que para el 2009 (y antes de la aprobación del cierre en 2010) fallece la causante y surge una comunidad hereditaria, ambas con requisitos de consentimiento distintos a la sociedad legal de gananciales.

**TERCER ERROR:** En haberse contradicho al resolver que si es un solo cónyuge quien firma el endoso, el mismo es válido; pero, por otro lado, dispuso en la sentencia que, si es un solo cónyuge quien firma el endoso, entonces, en ese caso, se tendría que resolver que se estaría ante un endoso nulo y sin consecuencias legales.

**CUARTO ERROR:** En haber dispuesto que el gravamen por incumplimiento de las cuotas de mantenimiento solo se crea cuando se inscribe el mismo en el registro de la propiedad.

**QUINTO ERROR:** En haber dispuesto que la sucesión Ramona Leandry Torres reclamó que bajo el caso *Asociación de Residentes de Sagrado Corazón v. Arsuaga*, 160 DPR 289 (2003) se requería el consentimiento de ambos cónyuges.

**SEXTO ERROR:** En haber concluido en la nota al calce número 7 como fundamento para su decisión, que la sección 64a(c) de la Ley de Control de Acceso, es a los efectos que una sola persona es quien endosará el cierre en representación de la vivienda y es quien viene obligado a cumplir con lo dispuesto en la sec. 64d-3 mientras no se revoque dicho endoso.

**SÉPTIMO ERROR:** En haber dispuesto que el término para oponerse al endoso de cierre está prescrito; haber dispuesto que el endoso nunca fue revocado por los coherederos; y en que la notificación constructiva a los coherederos fue válida.

**OCTAVO ERROR:** En haber dispuesto que conforme la sección 16 de la Ley de Control de Acceso, 23 LPRA sec. 64h, la notificación sobre cambio de titular le corresponde al adquiriente, obviando que la propia ley requiere de un sistema de control de acceso ya establecido.

**NOVENO ERROR:** En haber dispuesto que la Ley 182-2016 (enmienda a la Ley de Control de Acceso hecha en el año 2016) tiene carácter retroactivo; no haber dispuesto que los coherederos tenían un derecho adquirido antes de la enmienda a la Ley de Control de Acceso; y aplicar tácitamente la retroactividad de la Ley 182-2016, sin que se haya cumplido con los tres requisitos exigidos en la jurisprudencia para poder aplicar retroactivamente [sic].

## II.

El Artículo 91 del Código Civil, 31 LPRA sec. 284, dispone lo siguiente:

Ambos cónyuges serán los administradores de los bienes de la sociedad conyugal, salvo estipulación en contrario, en cuyo caso uno de los cónyuges otorgará mandato para que el otro actúe como administrador de la sociedad.

...

Los bienes inmuebles de la sociedad conyugal no podrán ser enajenados o gravados, bajo pena de nulidad, sino mediante el consentimiento escrito de ambos cónyuges. Nada de lo antes dispuesto se interpretará a los efectos de limitar la libertad de los futuros cónyuges de otorgar capitulaciones matrimoniales.

Por su parte, el Artículo 93 de dicho Código, 31 LPRA sec. 286, establece que:

Salvo lo dispuesto en la sec. 284 de este título, cualquiera de los cónyuges podrá representar legalmente a la sociedad conyugal. **Cualquier acto de administración unilateral de uno de los cónyuges obligará a la sociedad legal de gananciales y se presumirá válido a todos los efectos legales.**

Por otro lado, el procedimiento de tutela está expresamente reglamentado por el Código Civil de Puerto Rico, en sus Artículos 167-231, 31 LPRA secs. 661-825. La tutela es “aquella institución jurídica que tiene por objeto la protección y cuidado de la persona y/o los bienes de aquellos que por razón de su incapacidad están impedidos de gobernarse a sí mismos”. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 759 (2011); Art. 167 del Código Civil, 31 LPRA sec. 661. Por su parte, el Artículo 212 del Código Civil, 31 LPRA sec. 786, obliga al tutor a solicitar autorización judicial para enajenar, gravar o arrendar bienes inmuebles de un incapaz.

## III.

La Sección 8 de la Ley de Control de Acceso, 23 LPRA sec. 64d-1, establece los siguientes requisitos para la constitución de un **gravamen** sobre la propiedad sujeta a control de acceso:

El permiso y autorización a que se refiere la sec. 64 de este título podrá **inscribirse en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico como un gravamen real** sobre la finca cumpliendo los siguientes requisitos:

...

(b) Cuando la solicitud de inscripción sea hecha por cualquier otra persona que no sea el urbanizador, desarrollador o constructor se requerirá que la solicitud de inscripción sea hecha mediante **escritura pública** suscrita por los titulares registrales que son propietarios de más del cincuenta por ciento (50%) de las fincas que forman parte de la urbanización, calle o comunidad a la que se le ha extendido el permiso y autorización y se acompañará una certificación del municipio que concedió la autorización y permiso en la que se hará constar el otorgamiento de dicho permiso y las condiciones impuestas.

Dicha solicitud de inscripción podrá hacerse mediante escritura pública por el consejo, junta o asociación de residentes que esté debidamente organizado a tenor con las leyes de Puerto Rico y esté en funciones, pero en este caso deberá presentarse una **declaración jurada de cada titular registral que sea propietario de cada una de las fincas sobre las que ha de constituirse el gravamen** en la que éstos certifiquen que consienten la inscripción del gravamen y que autorizan al consejo, junta o asociación a solicitar la inscripción y se hará constar la descripción registral del inmueble.

La inscripción aquí dispuesta sólo surtirá efecto sobre aquellas fincas cuyos titulares hayan consentido la inscripción. (énfasis suplido).

En lo relacionado con la revocación de una autorización para presentar una solicitud de control de acceso, la sección 2 de la Ley de Control de Acceso dispone que (23 LPRC sec. 64(a)(c)):

Una revocación de autorización para solicitar el permiso para controlar el acceso o accesos a la urbanización, calle o comunidad **será válida únicamente si se presenta en cualquier momento hasta la fecha de celebración de la primera vista pública.** Luego de esta fecha aplicará lo dispuesto en la sec. 64d-3 de este título.

Aquellas personas que favorezcan la implantación del sistema deberán hacerlo expresamente y por escrito **en el momento en que se lleve a cabo la gestión para obtener de los propietarios las autorizaciones necesarias para solicitar el permiso de control de acceso.** (énfasis suplido).

En cuanto a las personas que responden por el pago de las cuotas de mantenimiento relacionadas con el establecimiento de un sistema de control de acceso, la Sección 10 de la Ley de Control de Acceso, 23 LPRC sec. 64d-3(a), dispone, en lo pertinente:

La obligación de pago recaerá en los siguientes propietarios:

...

**(2) Los propietarios que autorizaron la solicitud para establecer el control de acceso, según fue implantado.**

Además, como resultado de una enmienda introducida por la Ley 182-2016, el inciso (3) de esta sección dispone que también está obligado a dicho pago:

**(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.** (énfasis suplido).

#### IV.

En cuanto al Esposo se refiere, quien es uno de los demandantes, concluimos que actuó correctamente el TPI al desestimar su reclamación. Las partes estipularon que la “petición de control de acceso fue presentada el 23 de agosto de 2006” ante el Municipio de Ponce (el “Municipio”), y que “el endoso firmado por el [Esposo] fue incluido en la petición presentada” en dicha fecha. Véanse págs. 4-5 de Informe de Conferencia con Antelación a Juicio (Sección C, párrafos 17 y 18, sobre “Estipulaciones sobre Hechos ... y asuntos sobre los que no hay controversia”).

Por tanto, a través de dicho endoso, el Esposo quedó obligado a pagar las correspondientes derramas y cuotas que hayan sido válidamente impuestas. Véase 23 LPRA sec. 64d-3(2) (obligando a dicho pago a los “propietarios que autorizaron la solicitud para establecer el control de acceso, según fue implantado”). Tampoco se presentó prueba alguna a los efectos de que el Esposo, antes de la

primera vista pública sobre la solicitud de control de acceso, celebrada en febrero de 2010, hubiese revocado dicha autorización. Véase 23 LPRA sec. 64a(c) (“revocación de autorización ... será válida únicamente si se presenta [antes de] la fecha de celebración de la primera vista pública”).

Contrario a lo que sugieren los Demandantes, no se afecta la validez del endoso del Esposo, y las obligaciones que surgieron para el Esposo, a raíz de haber prestado el mismo, simplemente porque la Esposa no hubiese prestado un endoso similar. En las circunstancias de este caso, en que la Esposa había ya fallecido cuando se aprobó la solicitud de control de acceso, la pertinencia de la ausencia de un endoso por la Esposa únicamente tiene la consecuencia de que la Propiedad no está gravada, de forma **real**, por las deudas acumuladas por concepto de las cuotas y derramas impuestas. Véase 23 LPRA sec. 64d-1 y 64d-5.

Incluso, aun de haber mediado un endoso válido por la Esposa, la Propiedad no estaría sujeta a tal gravamen **real** en estos momentos, pues no hay controversia sobre el hecho de que no se sometió, ni se ha sometido, ante el Registro de la Propiedad una escritura pública suscrita por todos los titulares de la Propiedad, o por el Consejo junto a declaraciones juradas de todos los titulares de la Propiedad, como se requiere por ley para la constitución de un gravamen **real** sobre la Propiedad. Véase 23 LPRA sec. 64d-1(b).

En fin, al no haberse constituido un gravamen real sobre la Propiedad, el endoso del Esposo constituyó un acto válido en cuanto a su persona y, además, un acto válido en representación de la Propiedad en el trámite ante el Municipio, pues se trató de un acto de administración que válidamente puede efectuarse por uno sólo de los cónyuges. Véase 31 LPRA secs. 284 y 286; *Arsuaga*, 160 DPR a la pág. 311 (prestar autorización para que un inmueble quede



sujeto a un sistema de control de acceso es un acto de administración).<sup>2</sup>

V.

En cuanto a los Hijos se refiere, también actuó correctamente el TPI al concluir que estos están obligados al pago de las obligaciones acumuladas, en conexión con el control de acceso de la Urbanización, desde la fecha en que advinieron titulares de la Propiedad (noviembre de 2009).

Adviértase que los Hijos adquirieron su interés sobre la Propiedad antes de la fecha en que el Municipio aprobó el cierre (marzo de 2010) y antes de la primera vista pública al respecto (febrero de 2010). Por tanto, el mecanismo que tenían disponible para objetar y, así, ser eximidos del pago de, las cuotas de control de acceso, era el contemplado para los titulares que desearan revocar su endoso a la solicitud de control de acceso: someter su objeción antes de la celebración de la vista pública.

En este caso, los Hijos tuvieron desde octubre de 2009 (cuando falleció la Esposa) o noviembre de 2009 (cuando fueron formalmente declarados herederos de la Esposa), hasta el 25 de febrero de 2010 (cuando se realizó la primera vista pública) para objetar la solicitud de control de acceso. No obstante, es un hecho incontrovertido que no lo hicieron, a pesar de que la vista pública había sido notificada “mediante aviso publicado en el Periódico [E]l Nuevo Día el sábado 23 de enero de 2010”. Véanse párrafos 20 y 23

---

<sup>2</sup> En *Arsuaga, supra*, se resolvió que un comunero con 50% de interés en el inmueble no estaba obligado por el acto de administración de la otra comunera, pues, en el contexto de una comunidad post-ganancial, los actos de administración son válidos únicamente por mayoría. Aquí, no obstante, por disposición expresa del Código Civil, un acto de administración efectuado por uno solo de los cónyuges obliga al otro. 31 LPRA sec. 286. Aunque, más de 3 años luego de sometida la solicitud de control de acceso al Municipio, pero unos meses antes de aprobada la misma, la Esposa falleció, el endoso del Esposo continuó siendo válido, pues los endosos que debían someterse corresponden a los titulares “en el momento en que se lleve a cabo la gestión para obtener de los propietarios las autorizaciones necesarias para solicitar el permiso de control de acceso”. 23 LPRA sec. 64a(c).

de Sección C (sobre estipulaciones de hecho) de Informe de Conferencia con Antelación a Juicio, a la pág. 5.

Al no haber objetado oportunamente la solicitud de control de acceso sometida desde el 2006, al haberse endosado afirmativamente dicha solicitud por un titular (el Esposo) de la Propiedad de conformidad con lo contemplado por ley (véase 23 LPRA sec. 64a(c)), y al haber estado la solicitud en trámite cuando los Hijos advinieron titulares de la Propiedad, estos quedaron obligados al pago de las cuotas de control de acceso, en calidad de “propietarios que autorizaron la solicitud para establecer el control de acceso, según implantado.” 23 LPRA sec. 64d-3(a)(2).

Nuestra conclusión se fortalece al considerar lo actuado por la Asamblea Legislativa al aclarar, en el 2016, que quien adviene titular, mediante herencia, de una propiedad sujeta al pago de las cuotas de control de acceso, está obligado a asumir los pagos que se acumulen a partir de la fecha en que se adviene titular por herencia. Véase 23 LPRA sec. 64d-3(a)(3) (según enmendada por Ley 182-2016).

Es decir, si quien adviene heredero de una propiedad ubicada en una urbanización sujeta a control de acceso, al igual que un adquirente a título oneroso, está obligado al pago de las cuotas que se acumulen a partir de dicha titularidad (independientemente de si los titulares originales se obligaron al pago de dichas cuotas), también debe considerarse como obligado a dicho pago el heredero que advino titular antes de autorizado el control de acceso, cuando no objetó oportunamente el mismo a pesar de tener la oportunidad para ello y cuando, al momento de tramitarse la solicitud, un titular había válidamente endosado la solicitud al respecto.

## VI.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la sentencia apelada.

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

La Jueza Grana Martínez disiente con opinión escrita.

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



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

ARMANDO COLLAZO ZAYAS, ET ALS  Demandantes-Apelantes  V.  CONSEJO DE RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN LA RAMBLA, INC. ET ALS  Demandados-Apelados	KLAN201900269	<i>Apelación</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce  Caso Núm. J DP2016-0174 (605)  Sobre: ANULACIÓN DE ENDOSO PARA EL CONTROL DE ACCESO; SOLICITUD DE ORDEN Y DAÑOS Y PERJUICIOS
--	---------------	---

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

**VOTO DISIDENTE DE LA JUEZA GRANA MARTÍNEZ**

Según reconoce la Opinión Mayoritaria en su escrito, el Tribunal de Primera Instancia concluyó que, “con toda probabilidad, el endoso fue firmado por el esposo mientras la esposa se encontraba incapacitada de facto, aunque no judicialmente. El TPI resolvió que, ante dicha situación, la condición de la esposa no le permitía consentir u oponerse al cierre, por lo cual era razonable que el esposo firmara en su representación. Añadió que, bajo el régimen ganancial, el esposo también tenía la facultad de firmar el endoso en representación del matrimonio, dado que se trataba de un acto de administración para beneficio de la familia.”

No cabe hablar de acto de administración para justificar la firma del esposo por la esposa presuntamente incapacitada. Tampoco me parece que sea razonable.<sup>3</sup> La Ley 21 de 20 de mayo de

<sup>3</sup> El Código Civil contempla la protección de los bienes de aquellas personas incapaces de gobernarse por sí mismos mediante la Tutela. 31 LPRA sec. 661.

1987,<sup>4</sup> según enmendada, es clara. Como requisito para solicitar y obtener el permiso de cierre, cada propietario de una residencia deberá hacer constar por escrito bajo su firma su anuencia.<sup>5</sup> La Ley especial prevalece sobre las disposiciones del Código Civil, cuyas normas será supletorias a la ley en caso de deficiencias o lagunas en la ley.<sup>6</sup> El Art. 12 del Código Civil, dispone que: “[e]n las materias que se rijan por leyes especiales, la deficiencia de éstas se suplirá por las disposiciones de este título.”<sup>7</sup> Por lo tanto, no coincido con los compañeros jueces en que no se afecta la validez el endoso. Creo que la validez de este es el asunto esencial en controversia no capaz de ser resuelto de forma sumaria. Esto, en resumen, porque no creo que quepa hablar de acto de administración cuando la Ley 21 exige la firma de ambos. Es mi opinión que la procedencia de la reclamación de las cuotas depende del esclarecimiento de este asunto esencial en la controversia. Por tal razón respetuosamente disiento.

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2019.

Grace M. Grana Martínez  
Jueza del Tribunal de Apelaciones

---

<sup>4</sup> 23 LPRA sec. 64 et seq.

<sup>5</sup> 23 LPRA 64 (a)(c).

<sup>6</sup> *Asociación Residentes Urb. Sagrado Corazón, Inc. v. Arzuaga Álvarez*, 160 DPR 289, 306 (2003).

<sup>7</sup> 31 LPRA sec. 12.