

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

ASOCIACIÓN DE
RESIDENTES DE LA
URBANIZACIÓN LA
SERRANIA, INC.

Apelado

v.

ÁNGEL R. MELÉNDEZ
CLAUDIO Y OTROS

Apelantes

KLAN201900596

APELACION
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Caguas

Civil Núm.:
ECD2016-0431

Sobre: Cobro de
Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Surén Fuentes, la Jueza Cortés González

Surén Fuentes, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de noviembre de 2019.

Comparecen ante nos, Ángel R. Meléndez Claudio, Adlin Solá Candelario, y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos (peticionarios), quienes, solicitan la revisión de una Orden de 9 de abril de 2019, notificada el 10 de abril de 2019, que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (TPI). Mediante el referido dictamen, se dispuso NO HA LUGAR la solicitud de los petitionarios para que se dejara sin efecto una Sentencia de 15 de noviembre de 2016, cuyo trámite de ejecución procura la parte recurrida, Asociación de Residentes de la Serranía, Inc. (Asociación). Con el dictamen, también se rechazó la petición para que se dejara sin efecto una orden de embargo emitida contra los petitionarios.

Inconformes con la determinación del TPI, los petitionarios promovieron sendas mociones por las cuales pidieron la reconsideración del dictamen referido en el párrafo anterior. En respuesta, el TPI emitió Orden de 7 de mayo de 2019, notificada el 9 de mayo de 2019, mediante la cual resolvió igualmente NO HA LUGAR el reclamo en reconsideración de los petitionarios. Ante ello,

los peticionarios acudieron ante nos mediante el recurso de epígrafe, que como expresamos en resolución interlocutoria anterior, acogemos como un recurso de *certiorari*.

En el recurso, los peticionarios plantearon dos señalamientos de error:

PRIMER ERROR: Erró el TPI al no dejar sin efecto la Sentencia por falta de jurisdicción sobre la materia debido que la Asociación de Residentes de la Serranía, Inc., no cumplió con el requisito jurisdiccional de efectuar un requerimiento de pago por correo certificado con acuse de recibo a los demandados-apelantes [peticionarios] antes de la presentación de la demanda conforme la sección 11 de la Ley 21, 23 LPRA§64d-3.

SEGUNDO ERROR: Erró el TPI en dictar una sentencia concediendo un remedio distinto a las alegaciones de la demanda en violación a la Regla 67.1 de Procedimiento Civil de 1979, según enmendada.

Recibido el recurso de los peticionarios, le concedimos término a la Asociación para que se expresara. Se le instruyó a que, en específico, acreditara el cumplimiento con el requisito de interpelación extrajudicial, previo a la presentación de su reclamación de cobro de dinero por la vía judicial. La Asociación presentó su escrito en oposición. Ahora, con el beneficio de la comparecencia de las partes, resolvemos.

I

A continuación, detallamos una breve relación del tracto procesal del caso.

El 14 de abril de 2016, la Asociación presentó contra los peticionarios una demanda en cobro de dinero por concepto de alegadas cuotas de mantenimiento adeudas. Según se adujo, los peticionarios son titulares de un inmueble sito en “la Serranía, Municipio de Caguas”. Se reclamó el pago de \$31,805.42, cantidad alegadamente vencida, líquida y exigible al 7 de abril de 2016. Surge del expediente que se expidieron los emplazamientos

correspondientes, y además, que los mismos se diligenciaron personalmente el 19 de abril de 2016.

El 15 de julio de 2016, la Asociación pidió que se le anotara la rebeldía a los peticionarios y que se dictara sentencia por las alegaciones. Mediante Orden de 3 de agosto de 2016, notificada el 24 de agosto de 2016, el TPI acogió esa solicitud. Dicho foro le requirió a la Asociación que presentara un proyecto de sentencia a ese fin. Mediante moción de 6 de octubre de 2016, la Asociación cumplió con lo ordenado y adjuntaron copia del proyecto de sentencia requerido.

Más tarde, mediante Orden de 11 de octubre de 2016, el TPI advirtió a la Asociación que “NO ACOMPAÑÓ LA EVIDENCIA DE LA DEUDA NI DECLARACIÓN JURADA” con su demanda. Se le concedió un término para que produjera esa evidencia. El 9 de noviembre de 2016, la Asociación presentó una moción en cumplimiento de orden.

La Asociación adjuntó a su moción una declaración jurada que suscribió quien se identificó como la encargada de cuentas por cobrar de la compañía dedicada a la administración de la urbanización La Serranía. La persona en cuestión indicó en la declaración jurada que, al 7 de octubre de 2016, los peticionarios adeudaban \$35,761.51 por cuotas de mantenimiento atrasadas, más penalidades e intereses. A la moción se adjuntó también copia de múltiples folios en los que se detallaban partidas identificadas por concepto de *MAINT.FEE*, *LATE FEE* y *PENALTY*. El documento se encabeza con información de los peticionarios y según se infiere razonablemente, representa estados de cuenta sobre las cuotas, cargos y penalidades vencidas, acumuladas y no pagadas por los peticionarios.

El TPI, dándose por enterado de la presentación de esos documentos, emitió Sentencia el 15 de noviembre de 2016, que se notificó el 1 de diciembre de 2016. En su dictamen, el TPI detalló la fecha de presentación de la demanda presentada por la Asociación

contra los peticionarios. Indicó que la reclamación ascendía a \$35,602.05, suma que continuaba acumulándose y aumentado cada mes de falta de pago. También, el TPI destacó la fecha en que se diligenciaron los emplazamientos, así como la fecha en la que se le anotó la rebeldía a los peticionarios, ello, a solicitud de la Asociación. Finalmente, indicó que se tenía la partida reclamada como líquida y exigible, y por ello, se declaró con lugar la demanda.

Posteriormente, con una primera moción presentada el 13 de enero de 2017, la Asociación promovió el procedimiento de ejecución de sentencia. El referido trámite generó múltiples mociones, órdenes y mandamientos para lograr el embargo de bienes de los peticionarios para hacer cumplir la sentencia dictada. Más tarde en el proceso, conforme a requerimientos y órdenes que obran en el expediente, entre el 2018 e inicios del 2019, se proveyó para el embargo de cuentas y salarios de los peticionarios.

No fue sino hasta tramitado el embargo de sueldo que comparecieron los peticionarios ante el TPI. Mediante moción, estos pidieron que se dejara sin efecto la orden de embargo emitida así como la Sentencia cuya ejecución se procuraba. Arguyeron en su moción que el TPI dictó la Sentencia sin tener jurisdicción. Los peticionarios indicaron que no se acreditó con la demanda que la Asociación hubiera realizado reclamación previa de cobro de dinero mediante correo certificado con acuse de recibo. Agregaron que conforme la Ley 21-1987, según enmendada, conocida como la Ley de Control de Acceso, es un requisito jurisdiccional que previo a la presentación de la demanda sobre cobro de cuotas de mantenimiento, se haya notificado al demandado una reclamación de deuda por correo certificado con acuse de recibo. A esos efectos, destacaron que específicamente la Ley de Control de Acceso dispone:

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. 23 LPRA §64d3(a)(5)(b).

Los peticionarios alegaron que a este caso era aplicable una solicitud de relevo de sentencia bajo la Regla 49.2(d) de Procedimiento Civil. Arguyeron que no aplicaba en este caso el término de seis meses para presentar la moción de relevo de sentencia por tratarse de un supuesto de nulidad de sentencia. En ausencia de cumplimiento del requisito de notificación previa de la reclamación de cobro mediante correo certificado con acuse de recibo, los peticionarios plantearon que el TPI no podía haber asumido jurisdicción del caso.

Ante la solicitud de los peticionarios, el TPI le concedió término a la Asociación para expresarse. El 5 de abril de 2019, la Asociación presentó un escrito de réplica. Adujo que en este caso se habían diligenciado los emplazamientos. La Asociación presentó copia de la página del sistema electrónico de consulta de casos de la Rama Judicial para alegar que en tres ocasiones habían demandado ya a los peticionarios.¹ Planteó que muchas de las misivas que se le enviaban a los peticionarios regresaban “unclaimed”.²

También, la Asociación adujo que todos los meses se le enviaba a los peticionarios un estado de cuenta por parte de la compañía administradora. Agregaron que habían tenido múltiples conversaciones con los peticionarios para llegar a acuerdos transaccionales. Alegó que los peticionarios pretendían inducir a error al tribunal ya que mediaba una sentencia final, firme y ejecutoria que ya en varias ocasiones se había tratado de ejecutar. La Asociación adujo que, en el 2011, los peticionarios incluso habían

¹ Del documento anejado surge referencia a los casos civiles número EAC20060231, EAC200805079 y ECD2016-0431.

² Para evidenciar el asunto, anejaron copia de sobre con matasellos con fecha de septiembre de 2008.

suscrito un acuerdo de pago (copia del cual se anejó a la moción y refiere a un reconocimiento de deuda ascendente a \$4,464.11).

Entonces, en respuesta a las contenciones de las partes, el TPI emitió una Orden de 9 de abril de 2019, notificada el 10 de abril de 2019. Mediante ese dictamen, el TPI dispuso de la solicitud de los peticionarios para dejar sin efecto la sentencia cuya ejecución se procuraba con un NO HA LUGAR. Inconforme con esa determinación, los peticionarios presentaron dos mociones en las que, en resumen, pidieron reconsideración. En sus mociones, enfatizaron la falta de jurisdicción del TPI al momento de emitir la Sentencia en el 2016. Por su parte, el TPI emitió Orden de 7 de mayo de 2019, notificada el 9 de mayo de 2019, mediante la cual, resolvió también el reclamo en reconsideración con un NO HA LUGAR.

Frente a este otro resultado adverso, los peticionarios acudieron ante nos con su recurso de revisión. Cumpliendo con lo solicitado, la Asociación presentó su escrito en oposición. Adujo en su escrito que alegadamente realizaron de manera suficiente y adecuada múltiples notificaciones de cobro con acuse de recibo. Aludió en apoyo de su contención a varios anejos que referían a comunicaciones de cobro aparentemente remitidas a los peticionarios entre el 2006, 2007 y 2008. Se incluyó además una comunicación de cobro de dinero alegadamente cursada a los peticionarios el 29 de diciembre de 2015.

En el encabezamiento del último documento mencionado (de 2015), se alude a un número de correo certificado, ahora bien, no se aneja copia del acuse de recibo. Aparte, en alusión a la referida carta de cobro, el representante legal de la Asociación indicó en el escrito en oposición a *certiorari* que “[d]icha carta fue recientemente encontrada”. Valga agregar sobre la referida comunicación, que luego de haber examinado los autos originales del caso, los cuales,

recibimos en calidad de préstamo del TPI, no encontramos copia del mismo. De ese modo, no podemos concluir que esa comunicación de 2015 constituyó la interpelación judicial que precedió a la interposición de la demanda que subyace a esta controversia. Mas bien, dicha comunicación parece ser prueba documental nueva, presentada a nivel apelativo y no así ante el TPI previo a que se dictara la Sentencia cuya ejecución promueve la Asociación.

Tomando en cuenta lo anterior y el derecho aplicable, se concluye lo siguiente.

II

La Ley de Control de Acceso, *supra*, faculta a la asociación de residentes a imponer una cuota para cubrir los costos y gastos de instalación, operación y mantenimiento del sistema de control de acceso. Asimismo, está facultada una asociación de residentes para cobrar dicha cuota y reclamar la deuda a un propietario por este concepto por la vía judicial. 23 LPRA §64d-3(a). Ahora bien, el reclamo por la vía judicial de cuotas de mantenimiento está supeditado al proceso establecido por la ley.

A esos efectos, nuestro ordenamiento jurídico establece que el propietario que esté en mora, en primer lugar, será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo. Segundo, en el supuesto de que no efectúe el pago en el plazo de quince (15) días a partir del recibo de la notificación por correo certificado es que se le podrá exigir el pago de las cuotas vencidas por la vía judicial. En ese caso, el tribunal podrá imponerle al propietario moroso, además, el pago de costas y honorarios de abogado. 23 LPRA §64d-3(b).

En el presente caso, ya en fase post sentencia, se presentó un reclamo de nulidad de sentencia. Se intima que el TPI emitió el dictamen cuya ejecución se procura sin que la Asociación hubiera acreditado el cumplimiento de la Ley de Control de Acceso. Esto es,

se planteó que la Asociación no evidenció al TPI: que se hubiera completado una interpelación extrajudicial para el cobro de las alegadas cuotas de mantenimiento adeudadas; que la referida interpelación se notificó o diligenció mediante correo certificado con acuse de recibo; y que ante la falta de pago de los peticionarios, pasado el término prescrito por ley, se promoviera la acción de cobro de dinero por la vía judicial.

Los peticionarios plantearon la alegada falta de jurisdicción del TPI al momento de haber acogido la reclamación de la Asociación y de haber emitido la Sentencia. Incidentalmente, cuestionaron la procedencia de la emisión de órdenes de embargo para asegurar el pago de la Sentencia. Entendemos que, ante la seriedad de los asuntos planteados por los peticionarios, independientemente de los méritos que pueda tener la contención de estos, no podemos rendir deferencia a los dictámenes cuya revisión se solicita. La Asociación no nos persuade, pues no nos acredita haber cumplido con una parte esencial del proceso. No consta de los autos originales que esta haya presentado evidencia de la interpelación y que el trámite judicial fuera conforme a Derecho, por lo que lo procedente era declarar la nulidad de la sentencia.

III

En mérito de lo anterior, expedimos el auto de *certiorari* solicitado y revocamos los dictámenes recurridos, incluyendo, las órdenes de embargo emitidas.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

La Jueza Cintrón Cintrón Disiente sin opinión escrita.

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