

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDominio
AQUÁTICA,
*REPRESENTADO POR SU
JUNTA DE DIRECTORES*

Apelado

Vs.

CPA CARL LEYVA
RAMOS & ASOCIADOS,
PSC

Apelante

KLAN201900869

Apelación procedente
del Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Carolina

Caso Núm.:
FCD2017-0810 (0408)

Sobre:
COBRO DE DINERO

Panel integrado por su presidente el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Cancio Bigas.

Cancio Bigas, Juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de octubre de 2019.

Comparece CPA Carl Levya Ramos & Asociados, PSC (en adelante, *apelante* o *CCLR&A*) solicitando que revisemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, la cual le condena al pago de una deuda de mantenimiento reclamada por el Consejo de Titulares del Condominio Aquatika, representada por su Junta de Directores (en adelante, *Apelado* o *Consejo de Titulares*).

Evaluemos el trasfondo procesal y fáctico correspondiente al presente caso, por el cual confirmamos la determinación emitida por el Foro Primario.

I.

El presente pleito comenzó con la demanda presentada por el Consejo de Titulares el 6 de diciembre de 2017. En la misma reclamó el pago de una deuda por concepto de cuotas de mantenimiento, intereses y penalidades por atrasos en el pago contra CCLR&A. Incluyó además una suma por concepto de la penalidad triple que contempla el Art. 39 de la Ley de Condominios, según enmendada, 31 LPRA sec. 1293c. La parte apelada contestó la *Demanda* el 7 de mayo de 2018, luego de ser debidamente emplazada por edicto.

Tras varias incidencias procesales, el Consejo de Titulares presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria* el 1 de marzo de 2019. A consecuencia de su presentación, el Tribunal de Primera Instancia emitió una Orden el 11 de marzo de 2019, concediendo a CCLR&A hasta el 21 de marzo de 2019 para expresar su posición con respecto a la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por el apelado.

El 4 de abril de 2019, fecha previamente programada para la celebración de la *Conferencia con Antelación al Juicio*, compareció únicamente la representación legal del Consejo de Titulares. Este explicó que el *Informe entre Abogados para la Conferencia con Antelación al Juicio* no se sometió por la representación legal de CCLR&A, Lcda. Maytte Texidor López, quien anunció la intención de renunciar a la representación legal de su entonces cliente.¹

¹ La Lcda. Texidor López presentó su *Moción Anunciando Renuncia de Representación Legal* el 3 de abril d 2019. Véase, págs. 24 y 25 del Apéndice de la Apelación. El Tribunal de Primera Instancia concedió la misma mediante resoluciones emitidas el 26 de abril de 2019 y el 6 de mayo de 2019, ambas notificadas el 7 de mayo de 2019. *Íd.*, págs. 20-23.

Asimismo, ante la incomparecencia de la Lcda. Texidor López a la *Conferencia con Antelación al Juicio*, así como otros asuntos, el Foro Primario emitió una *Orden* para que ésta mostrara causa por ello.² De igual modo, el Tribunal de Primera Instancia dio por sometida la *Solicitud de Sentencia Sumaria*, sin oposición de la parte apelante.³

El 3 de mayo de 2019, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia*, declarando "Con Lugar" la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por el Consejo de Titulares, condenando así a CCLR&A al pago de una deuda acumulada al momento de \$42,108.30 por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas, intereses y penalidades no pagadas correspondientes al apartamento del apelante, así como el interés legal, y los intereses y penalidades que se sigan acumulando de dicha suma, conforme establecido en la Ley de Condominios, *supra*. De igual modo, realizó las siguientes determinaciones de hechos:

[. . . .]

1) El condominio Aquátika es un grupo de edificios de varios niveles, tipo walk-up sometido al régimen de propiedad horizontal en virtud de la Escritura Número 7 de 7 de julio de 2006, otorgada ante la Notaria Público Brenda Lynnette Cordero Acabá. La demandante, Junta de Directores del Condominio Aquátika es en virtud de dicho régimen horizontal, la responsable del mantenimiento, vigilancia, seguridad y administración de las áreas comunes del condominio.

2) La corporación demandada CPA Carl Leyva Ramos & Asociados, P.S.C. es una corporación con fines de lucro registrada en el Departamento de Estado de Puerto Rico bajo el número 116286 y titular del apartamento 6101 del Condominio Aquátika. Su Agente Residente lo es Carl Leyva Ramos. Su

² *Íd.*, pág. 27.

³ *Íd.*

dirección conocida es la siguiente: P.O. Box 172, Loíza, PR[,] 00772.

3) El apartamento 6101 no tiene otro titular que no sea la parte demandada, pues la propiedad no ha sido ejecutada, cedida o adquirida por alguna otra entidad o persona.

4) La Junta de Directores del Condominio Aquátika, ya sea por conducto de sus oficiales, de su ente administrador, o a través de sus representantes legales, ha notificado requerimientos a la demandada, por falta de pago de la cuota de mantenimiento asignada de forma proporcional al apartamento 6101 del referido condominio, siendo la más reciente antes de la radicación de la Demanda la carta de 10 de agosto de 2017.

5) El 10 de diciembre de 2015[,] la parte demandante advirtió de la suspensión de servicios de utilidades por falta de pago de cuota. En efecto, dichos servicios le fueron suspendidos.

6) El 5 de agosto de 2017[,] la parte demandante advirtió nuevamente de la suspensión de servicios de utilidades por falta de pago de cuota, así como de la penalidad triple que se le impondría por reconectar los servicios de forma ilegal, pues la Junta de Directores había podido constatar que se estaba utilizando el agua de la unidad 6101. Los servicios tuvieron que ser desconectados nuevamente luego de la conexión no autorizada que se indica.

7) A la fecha en que se presentó la Solicitud de Sentencia Sumaria por la parte demandante, la parte Demandada había acumulado una deuda por concepto de cuotas de mantenimiento, penalidades e intereses no pagadas correspondientes al apartamento 6101 ascendente a \$42, 108.30. Dicha suma incluyó la penalidad triple por reconexión ilegal que permite el Artículo 39 de la Ley de Condominios.

8) Desde el 19 de agosto de 2016, el Consejo demandante había comunicado a la parte demandada sobre la determinación del Comité de Conciliación para atender varias quejas relacionadas a filtraciones. Durante ese proceso, la parte Demandada reconoció la obligación de pago de cuotas y derramas impagadas, más [sic] exigían un plan de pago. La Junta de Directores de Aquátika ofreció un plan de pago que no fue aceptado por la parte Demandada, por lo que los servicios suspendidos no fueron reconectados, quedando agotado el procedimiento de Comité de Conciliación

provisto en el Art. 42 de la Ley de Condominios.

[. . . .]⁴

Inconforme con la determinación del Foro Primario, CCLR&A presentó una *Moción Urgente en Solicitud de Reconsideración*, el 22 de mayo de 2019. En la misma arguyó que el Foro Primario no debió resolver el presente caso por la vía sumaria, por existir controversias en los hechos. De igual manera expresó que, con respecto a la determinación de hecho número 5, no existía en la documentación presentada por el Consejo de Titulares prueba que evidenciara que se le había citado previo a la imposición de multas y sanciones, de conformidad con el Artículo VIII, Sección 2(B) del Reglamento para la Administración del Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio Aquátika (en adelante, *Reglamento*). El Foro Primario declaró "No Ha Lugar" la reconsideración solicitada, mediante orden emitida el 27 de junio de 2019, notificada el 9 de julio de 2019.

Aún en desacuerdo, CCLR&A presentó la *Apelación* que hoy atendemos. En la misma, señala como único error el siguiente: "Erró el Tribunal de Primera Instancia en dictar *Sentencia* sin brindar oportunidad a que la parte compareciente pudiera ver el caso en sus méritos"⁵. El 6 de septiembre de 2019, la parte apelada presentó su *Alegato en Oposición*.

Contando con la comparecencia de ambas partes, y el trasfondo fáctico pertinente, resolvemos.

⁴ *Íd.*, págs. 12-14.

⁵ *Apelación*, pág. 4.

II.**A. La Sentencia Sumaria**

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, permite a un tribunal dictar sentencia sumariamente cuando los hechos no están en controversia y el derecho favorece la posición de la parte que la solicita. La sentencia sumaria tiene como propósito aligerar la tramitación de un caso permitiendo que se dicte sentencia sin necesidad de que se tenga que celebrar la vista en los méritos, cuando de los documentos no controvertidos que acompañan la solicitud "surge que no existe una legítima controversia de hecho a ser dirimida, [y] solo resta aplicar el derecho[;] y no se ponen en peligro o se lesionan los intereses de las partes". *Rodríguez Méndez, et al. v. Laser Eye Surgery Mgmt. of PR*, 195 DPR 769, 784-785 (2016); *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015). Así pues, bien utilizada, la sentencia sumaria acelera la litigación de pleitos que carezcan de genuinas controversias de hechos materiales. J.A. Echevarría Vargas, *Procedimiento Civil Puertorriqueño*, 1ra ed. rev., Colombia, [Ed. del Autor], 2012, pág. 36; *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Presentada una moción bajo esta Regla, procede dictar sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo

justifica. *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo, supra*, pág. 430.

Sin embargo, para que una moción de sentencia sumaria proceda, debe presentarse conforme dispone la Regla 36.3(a) de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia interpretativa de nuestro Tribunal Supremo. Así, el promovente tendrá que desglosar en párrafos debidamente enumerados aquellos hechos en los cuales entiende que no existe controversia sustancial, indicando las páginas o los párrafos de las declaraciones juradas en los cuales sustenta su alegación, así como cualquier otro documento cual contenga evidencia admisible y se encuentre en el expediente del tribunal. Regla 36.3(a)(4) de Procedimiento Civil, *supra*; *SLG Zapata Rivera v. JF Montalvo, supra*, pág. 432. Dicho de otro modo, la parte promovente deberá "establecer su derecho con claridad [...] [y] que no existe controversia sustancial [...] en cuanto a ningún componente de la causa de acción". *Meléndez González v. M. Cuebas, supra*, pág. 110; *Mun. de Añasco v. ASES et al., supra*, pág. 326.

Ahora bien, quien se oponga a la solicitud de sentencia sumaria deberá citar de manera específica aquellos hechos esenciales y pertinentes que entienda que están de buena fe en controversia, según enumerados por el promovente. Regla 36.3(b)(2) de Procedimiento Civil, *supra*. Para cada uno de los que pretende controvertir, deberá presentar también la evidencia admisible existente en el expediente del tribunal, así como las páginas o párrafos de las declaraciones juradas que evidencien la existencia de controversia sustancial en los hechos pertinentes a la

causa de acción. Reglas 36.3(b)(2) y 36.3(c) de Procedimiento Civil, *supra*; *SLG Zapata Rivera v. JF Montalvo, supra*, pág. 432. La parte opositora podrá también "someter hechos materiales que alegadamente no estén en disputa y que impiden que se dicte sentencia sumaria". *SLG Zapata Rivera v. JF Montalvo, supra*, pág. 432. Para ello deberá "enumerarlos en párrafo separados e indicar la pieza evidenciaria que los apoya con referencia específica al fragmento en que descansa cada aserción". *Íd.*; Regla 36.3(b)(3) de Procedimiento Civil, *supra*. Cabe destacar que "el hecho de no oponerse a la solicitud de sentencia sumaria no implica necesariamente que ésta proceda si existe una controversia legítima sobre un hecho material". *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 215 (2010); Regla 36.3 (b)(3) de Procedimiento Civil, *supra*.

Si existen hechos que no están debidamente controvertidos y están sustentados por la prueba o las declaraciones juradas el tribunal podrá considerarlos como admitidos. Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, *supra*; *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo, supra*, pág. 433. Así también se le concede al tribunal excluir aquellos hechos propuestos por cualquiera de las partes que no estén debidamente numerados o que no tengan correlación específica con la evidencia admisible que alegadamente los sostiene. Regla 36(d) Reglas de Procedimiento Civil, *supra*. Empero, y a su discreción, el juzgador podrá evaluar "la evidencia admisible que obre en los autos, pero ha sido omitida por las partes [...]". *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo,*

supra, pág. 433; Véase Regla 36.3(d) de Procedimiento Civil, *supra*.

Como se sabe, al resolver una moción de sentencia sumaria, el Tribunal de Primera Instancia ha de especificar los hechos que han quedado incontrovertidos y aquellos que están en controversia, aun cuando deniegue, parcial o totalmente, tal moción. *Meléndez González v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 113 (Citas omitidas) Como regla general, los tribunales, están impedidos de dictar sentencia sumariamente en cuatro (4) instancias principales: "(1) existan hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) haya alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surja de los propios documentos que acompañan la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial, o (4) como cuestión de derecho no procede". *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 333-334 (2004); *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7, 26-27 (2014); *SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 167 (2011).

Por otro lado, la Regla 36.6 de las de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que si de las declaraciones juradas del opositor resulta que este no puede presentar en ellas hechos esenciales para justificar su oposición, "[...]el tribunal podrá denegar la solicitud de sentencia o posponer su consideración concediéndole a la parte promovida un término razonable para que pueda obtener declaraciones juradas, tomar deposiciones, conseguir que la otra parte le facilite cierta evidencia o dictar cualquier otra orden que sea justa. Regla 36.6 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.6. Es decir, la Regla

impone a la parte opositora, como norma general, la obligación de "presentar [...] contradecларaciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente". *Tello Rivera v. Eastern Airlines*, 119 DPR 83, 87 (1987). Por tanto, "si se presenta una moción de sentencia sumaria apoyada en documentos u otra evidencia, la parte contraria tiene, a su vez, que traer evidencia para sostener sus alegaciones y no puede descansar en lo que digan esas alegaciones para derrotar la moción de sentencia sumaria". R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico. Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., San Juan, LexisNexis, 2017, sec. 2612, pág. 315 haciendo referencia a *Fuentes v. secretario de Hacienda*, 85 DPR 492, 503 n. 2 (1962).

Al interpretar la Regla 36.6, *supra*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha declarado que "en circunstancias particulares, es preciso aplazar la disposición de una moción de sentencia sumaria hasta que se concluya el proceso de descubrimiento de prueba para que la parte promovida tenga la oportunidad de refutarla debidamente". *Santiago v. Ríos Alonso*, 156 DPR 181, 194 (2002). "En otras palabras, confrontado el tribunal con una solicitud de sentencia sumaria prematura, éste puede, en el ejercicio de su discreción, posponer la evaluación de la moción o denegarla en esta etapa de los procedimientos". *Pérez v. El Vocero de PR*, 149 DPR 427, 449-450 (1999). Ello responde a que "[...][a]coger una moción de sentencia sumaria de forma prematura puede tener el efecto de privar al promovido de sus derechos sin un debido proceso de ley". *Íd.*, pág. 449.

En el caso de este Tribunal de Apelaciones, es norma establecida que estamos obligados a resolver los asuntos planteados ante nuestra consideración de forma fundamentada. *Meléndez González v. M. Cuebas, supra*, pág. 114; *Maldonado Bermúdez v. Maldonado González*, 141 DPR 19, 24-25 (1996). Ello para que el Tribunal Supremo "cuente con un récord completo al momento de ejercer su función apelativa". *Íd.* Al revisar la concesión o denegatoria de una solicitud de sentencia sumaria el Tribunal Supremo ha establecido las siguientes consideraciones que deberá seguir este Tribunal de Apelaciones:

Primero, "el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria [...] y "aplicará los mismos criterios que [la Regla 36] y la jurisprudencia imponen a ese foro". *Meléndez González, et als. v. M. Cuebas, Inc., supra*, pág. 118. Ello, enmarcado en la limitación de "que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado el juicio en su fondo". *Íd.* "La revisión del Tribunal de Apelaciones es una de *novus* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor". *Íd.*

Segundo, el Tribunal de Apelaciones "debe revisar [que] tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma

codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil... y discutidos en *SLG Zapara Rivera v. JF Montalvo, supra*". *Íd.* (Bastardillas omitidas y añadidas).

Tercero, este Tribunal tendrá que "*cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuales hechos materiales encontró en controversia y cuáles están incontrovertidos*". *Íd.* (Bastardillas en el original).

"Esta delimitación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia". *Íd.*

Cuarto, por último, de este Foro Apelativo "encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos [...] procederá entonces a revisar de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Íd.*, pág. 119.

B. La triple penalidad por motivo de reconexión de servicios esenciales, de conformidad con el Art. 39 de la Ley de Condominios, supra.

El Art. 39 de la Ley de Condominios, *supra*, en lo pertinente dispone:

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.

[. . . .]

La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. El Reglamento podrá disponer el cobro de una penalidad del diez por ciento (10%) de lo adeudado si transcurren quince (15) días de

la fecha fijada para el pago de la mensualidad. En el caso de las deudas del Estado Libre Asociado el término será de ciento veinte (120) días. En exceso de ese término la penalidad será de un doce por ciento (12%) de la totalidad de la deuda. El Estado Libre Asociado quedará exento del pago de dicha penalidad cuando se trate de residenciales públicos. Además, las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago, devengarán intereses al tipo máximo legal. La falta de pago de tres (3) o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento (1%) mensual del total adeudada.

El 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.

[. . . .]

Aquellos titulares que adeuden tres (3) o mas plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de apartamentos [sic] de que sean propietarios, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares, incluidos aquellos asuntos que requieran el consentimiento unánime; ni se contará su voto o su porcentaje de participación para propósitos de quórum cuando este capítulo requiera tal consentimiento, hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en cuestión. **Además la Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data, y/cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble. La suspensión podrá ordenarse también cuando el titular no pague su parte proporcional del seguro comunal.** No se suspenderá ningún servicio los días viernes, sábado, domingo o feriado ni el día laborable anterior al feriado, sin que medie una notificación escrita al titular con quince (15) días de antelación a la fecha en que se suspenderán

los servicios, la cual se hará por correo certificado a la dirección postal del titular o mediante entrega personal a un ocupante del apartamento.

El titular u ocupante a quien se le hayan suspendido cualesquiera de los servicios comunales, según lo dispuesto en este capítulo, que sin la autorización de la Junta o del Administrador, por sí o a través de tercero se reconecte a dichos servicios, o de cualquier otra forma se sirva ilegalmente de las facilidades comunes de las cuales ha sido privado, incurrirá en una penalidad ascendente al triple de las sumas adeudadas, incluidos el principal y los intereses, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas, o criminales que procedan. Íd. (Negrillas añadidas).

Del texto que antecede, podemos identificar que el Art. 39 de la Ley de Condominios, así como la jurisprudencia de nuestro Mas Alto Foro, facultan al Consejo de Titulares a suspender "aquellos servicios que el titular moroso recibe en su apartamento gracias a las instalaciones comunales". M.J. Godreau, *El Condominio. El Régimen de Propiedad Horizontal en Puerto Rico*, 2da ed., San Juan, Ediciones Situm, 2019, pág. 315; Art. 39 de la Ley de Condominios, *supra*.⁶

De igual modo, la Ley dispone que los servicios podrán suspenderse a partir del impago de un segundo periodo consecutivo. Art. 38(i) de la Ley de Condominios, 31 LPRa sec. 1293b(i), García Cárdenas, *op. cit.*, pág. 111; Godreau, *op. cit.*, pág. 316. Ello cunado así conste en el Reglamento del condominio. Art. 38(i) de la Ley de Condominios, *supra*; Godreau, *op. cit.*, pág. 316. Como requisito solo exige que se realicen los requerimientos de cobro mediante correo certificado con acuse de recibo. Art. 39 de la Ley de Condominios, *supra*. Como excepción a la carencia de

⁶ *Maldonado v. Consejo de Titulares*, 111 DPR 427, 433-434 (1981); M. García Cárdenas, *Manual de Propiedad Horizontal. Ley de Condominios y Esquema Jurídico*, 1era ed., Puerto Rico, MJ Editores, 2015, págs. 110-111.

requisitos de forma para suspender servicios esenciales, encontramos el escenario en que los mismos se efectúen viernes, sábado, domingos o días feriados, o previo a días feriados. Véase, Art. 39 de la Ley de Condominios, *supra*.

III.

Como indicamos anteriormente, el apelante plantea como único señalamiento que "[e]rró el Tribunal de Primera Instancia en dictar *Sentencia* sin brindar oportunidad a que la parte compareciente pudiera ver el caso en sus méritos"⁷. En esencia la parte apelante argumenta que (1) el Consejo de Titulares violentó su propio Reglamento, pues nunca citó a CCLR&A previo a imponerle una multa o sanción.⁸ A ello añade que el Tribunal de Primera Instancia impuso una sanción en extremo severa al resolver sumariamente la controversia, sin darle su día en corte o utilizar métodos menos severos, tales como sanciones económicas. Ello, haciendo una analogía con el

⁷ Apelación, pág. 4.

⁸ Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 144. El Art. VIII, Sec. 2(B) del Reglamento dispone que:

[. . . .]

(B) La violación de cualesquiera de las prohibiciones, así como de las reglas y normas establecidas en este Reglamento respecto a las obras, mudanzas, uso y disfrute de las áreas comunes generales y limitadas y de los apartamentos y demás normas de convivencia, facultará a la Junta para imponer multas hasta un máximo de cien dólares (\$100.0) por cada violación. Previo a la imposición de la multa la junta citará por escrito al titular o al residente para que exponga lo que entiende precedente. Escuchadas las personas, la Junta notificará por escrito u determinación. <el titular o residente a quien la junta determine imponer una multa podrá recurrir ante el Comité de Conciliación. Una vez se agote los mecanismos establecidos en este reglamento o cualquiera otro establecido en Ley mediante el cual pueda impugnarse la procedencia o no de una multa impuesta por la Junta, la suma deberá pagarse de inmediato.

[. . . .]. *Íd.*

procedimiento progresivo de cuando una reclamación se desestima como sanción.

La parte apelada, por su parte, expresa que el Foro Primario actuó correctamente al acoger la moción de sentencia sumaria, ante la inexistencia de controversias de hechos. De igual modo, alega que al apelante se le notificó que, de no realizar el pago correspondiente, se le interrumpiría alguno de los servicios esenciales, entre los cuales se encuentra el agua.⁹ Por otra parte, el Consejo de Titulares indica que la "multa" a la que hace referencia el apelante es la triple penalidad dispuesta en el Art. 39 de la Ley de Condominios, *supra*, y no la multa a la cual se hace referencia en el Art. VIII, Sec. 2(B) del Reglamento, por lo que el procedimiento dispuesto en este último no le aplica.

Al observar el primer argumento del apelante, identificamos que el apelante no se opuso a la moción de sentencia sumaria, sino hasta después de adjudicada la misma, primero mediante su moción de reconsideración y luego en el recurso de apelación que hoy atendemos. Ello va en contravención al texto de la Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, *supra*. Asimismo, el Foro Sentenciado actuó dentro de la discreción que le confiere la Regla 36 de Procedimiento Civil, al dar la solicitud de sentencia sumaria sometida sin oposición, y evaluar la existencia o inexistencia de controversias en los hechos con las alegaciones realizadas por la parte apelada, y el expediente ante su consideración.

⁹ La parte apelada hace referencia a la carta contenida en el Apéndice de la Apelación, pág. 46.

Asimismo, observamos que busca equiparar la adjudicación sumaria por una moción al amparo de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, a la imposición de sanciones al amparo de la Regla 39.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 39.2. Los propósitos de cada una son claramente distinguibles. La utilización del mecanismo de la desestimación por incumplimiento con los requerimientos del tribunal busca penalizar una conducta inapropiada, cuyo efecto es el dilatar los procedimientos innecesariamente. Para ello, se utiliza un proceso escalonado de sanciones, cuales oscila entre imposiciones económicas, hasta la sanción mayor de una desestimación. La moción de sentencia sumaria, por su parte, busca resolver un pleito previo a la etapa del juicio cuando la evidencia presentada acredita la inexistencia de una controversia real sobre los hechos esenciales. Siendo así, el objetivo de cada determinación es distinto, por lo que no tiene la razón el apelante.

Con respecto al segundo argumento del apelante, al analizar el texto del Art. VIII, Sec. 2(B) del Reglamento, nos percatamos que el mismo se relaciona al procedimiento para la imposición de multas por violaciones a las reglas de convivencia del condominio. No se relaciona a la imposición de la triple penalidad, ni la interrupción de servicios esenciales dispuestos en los Arts. 38(i) ni 39 de la Ley de Condominios, *supra*. A tenor con dichas disposiciones de ley, lo que amerita es que revisemos si el Reglamento de Aquátika tiene una disposición que autorice la suspensión de servicios esenciales si el

titular moroso adeuda dos o más mensualidades consecutivas de la cuota de mantenimiento, lo cual está consignado en el Art. V, Sec. 2(H) del Reglamento.¹⁰ Por tanto, el Consejo de Titulares actuó conforme a Derecho tanto en la suspensión del servicio de agua. Asimismo, el Consejo de Titulares efectuó su gestión de cobro mediante correo certificado con acuse de recibo.¹¹ Por tanto, entendemos que la parte apelada actuó conforme a Derecho.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos la determinación emitida por el Tribunal de Primera Instancia.

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

¹⁰ Apéndice de la Apelación, pág. 130.

¹¹ Apéndice de la Apelación, págs. 110-117.