

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

JUNTA DE RESIDENTES
URB. RINCÓN ESPAÑOL

Apelados

v.

YAMIL BRULL, JESSICA
DELGADO

Apelantes

KLAN201900560

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

Civil número:
FECI201100020

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, y la jueza Ortiz Flores y el juez Rodríguez Casillas.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de julio de 2020.

Comparecen los apelantes, el Sr. Yamil Brull González; su esposa, la Sra. Jessica Delgado Betancourt, por sí y en representación de la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos; y nos solicitan que revisemos una *Sentencia* del 25 de marzo de 2019 del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina.¹ Dicho dictamen, declara ha lugar la *Demanda sobre cobro de dinero* por concepto del pago de cuotas de control de acceso vencidas, que interpone la apelada, Junta de Residentes de Rincón Español, Inc., en contra de los apelantes. La eventual *Moción solicitando reconsideración de sentencia* que instan los apelantes, se les deniega mediante la *Resolución* que a esos efectos el foro apelado dicta el 2 de mayo de 2019.²

Por las razones que expondremos a continuación, revocamos el dictamen apelado.

¹ Notificada el 27 de marzo de 2019.

² Notificada el 3 de mayo de 2019.

-I-

Según surge del expediente ante nuestra consideración, el 16 de marzo de 2009, la Sra. Iris Padilla Piazza, como presidenta y en representación de la apelada, contrata los servicios del Sr. Ángel F. Guzmán Sosa, gestor administrativo, para interponer una *Demanda sobre cobro de dinero* en contra de los apelantes. En la misma, se les reclama el pago de las cuotas de control de acceso presuntamente vencidas desde el 2008.

En reacción a la acción interpuesta en su contra, el 12 de junio de 2009, el co-apelante, señor Brull González, insta por derecho propio una *Moción*. En la misma, el co-apelante asevera que su título de propiedad no tiene un gravamen que disponga sobre el pago de cuota de control de acceso. Asimismo, niega que la apelada gestionara las órdenes administrativas pertinentes a través de un abogado. A su vez, niega que hubiese suscrito algún documento que lo comprometiese a pagar una cuota de mantenimiento a la apelada; ni que recibiese de parte de ésta, una carta certificada que le notificase sobre la existencia de una deuda por concepto de control de acceso.

Entretanto, el 18 de junio de 2009, el Tribunal de Primera Instancia emite una *Orden* para requerirle a la apelada, que se expresara en cuanto a la *Moción* del señor Brull González. Sin embargo, la apelada nunca cumple con el requerimiento del foro primario.

Luego de un tiempo, el 15 de julio de 2010, se celebra la *Vista en su fondo*, a la que comparecen todas las partes. En la correspondiente *Minuta*, el foro apelado hace constar, entre otras cosas, acoger la *Moción* del señor Brull González, como una contestación a la demanda. Mientras, el 27 de agosto de 2010, el co- apelante, señor Brull González, insta una *Moción en solicitud*

se dicte sentencia sumaria a tenor con la Regla 36 de las de Procedimiento Civil de P.R. vigentes. En esencia explica, que la apelada nunca le reclama el cobro de la deuda que les exige, por no ser el dueño de la propiedad objeto de la demanda (2B-32) y por no adeudarle dinero alguno a la apelada.

Por su parte, el 7 de septiembre de 2010, la apelada insta una *Contestación en oposición a moción en solicitud se dicte sentencia sumaria a tenor con la Regla 36 de las de Procedimiento Civil de P.R. vigentes.* En la misma, asevera que no está en controversia que el co-apelante, señor Brull González, es el propietario de la residencia que ubica en la calle 2B-30 en la Urb. Rincón Español. Explica, que el señor Brull González, adquiere de la Sra. Sol Acosta, dueña anterior, y que ésta es la persona que firma el acuerdo para el establecimiento del control de acceso. Por su parte, el 22 de octubre de 2010, la apelada insta una *Demanda enmendada.* Así las cosas, el 17 de noviembre de 2010, el Tribunal de Primera Instancia emite una *Orden* que deniega la moción de sentencia sumaria del co-apelante por académica.³

Tras un largo tiempo y de varias incidencias procesales; entre estas, la consolidación de múltiples casos sobre cobro de dinero por concepto de las cuotas de control de acceso de varios residentes de la Urb. Rincón Español, el 24 de mayo de 2018, la apelada interpone una *Moción sobre desistimiento voluntario sin perjuicio.* Por su parte, el 29 de mayo de 2018, el co-apelante presenta una *Oposición a desistimiento voluntario sin perjuicio* en la que; entre otros reclamos, asevera que la señora Padilla Piazza no tiene autoridad ni capacidad para celebrar una asamblea; ni para ser parte en el pleito porque no es propietaria, residente ni

³ Notificada el 2 de diciembre de 2010.

arrendataria autorizada. El co-apelante, acompaña su escrito en oposición con una copia de la certificación registral para argumentar que el dueño de la propiedad donde reside la señora Padilla Piazza lo es su esposo, el Sr. Edwin Mendoza Rosario; quien, al divorciarse de su anterior esposa, adquiere la totalidad del inmueble.

Mediante *Orden* del 31 de mayo de 2018, el Tribunal de Primera Instancia declara ha lugar el desistimiento.⁴ No obstante, el 1ro de junio de 2018, el foro primario le ordena a la apelada que se exprese en cuanto a la oposición del desistimiento voluntario sin perjuicio del co- apelante. Por ello, el 6 de junio de 2018, la apelada insta una *Moción solicitando término adicional para replicar a oposición a desistimiento voluntario sin perjuicio*. Mediante *Orden* del 11 de junio de 2018, el foro primario declara ha lugar el desistimiento sin perjuicio que le solicita la apelada.⁵ Consecuentemente, el 31 de julio de 2018, pero escrito el 3 de agosto de 2018, el foro primario dicta una *Resolución* para señalar las *Vistas* correspondientes de los casos consolidados. Entre estas, la *Vista* de este caso se señala para el 14 de septiembre de 2018.⁶ Mientras, el 11 de septiembre de 2018, el Tribunal de Primera Instancia emite una *Orden* por medio de la cual señala el *Juicio en su fondo* de este caso para el 26 de octubre de 2018.⁷

Por su parte, el 23 de octubre de 2018, la apelada interpone una *Moción en cumplimiento de orden* a los fines de someter la resolución corporativa que autoriza a la señora Padilla Piazza a representar a la junta directiva de la Urb. Rincón Español. Al día siguiente, el apelante interpone una *Moción urgentísima y en*

⁴ Notificada el 31 de mayo de 2018.

⁵ Notificada el 12 de junio de 2018.

⁶ Notificada el 6 de agosto de 2018.

⁷ Notificada el 13 de septiembre de 2018.

oposición a moción en cumplimiento de orden. En la misma, se reitera en que, a tenor con el Reglamento de Administración de la Corporación Junta de Residentes Rincón Español Trujillo Alto, Inc., la señora Padilla Piazza no tiene autoridad ni capacidad para celebrar una asamblea, ni para ser parte del pleito; así como tampoco tiene autoridad para testificar como presidenta de la junta de directores de la Urb. Rincón Español; porque no es propietaria de residencia alguna ni arrendataria autorizada en dicha urbanización. Mediante *Orden* del 24 de octubre de 2018, el foro primario establece que resolverá las mociones de las partes en la correspondiente *Vista*.⁸

Así las cosas, el 26 de octubre de 2018, se lleva a cabo el *Juicio en su fondo* del caso objeto de este recurso. Al mismo, comparecen todas las partes y sus respectivos abogados; y la señora Padilla Piazza en representación de la junta de directores de la Urb. Rincón Español. En el mismo, las partes acuerdan recalendarizar el caso para el 30 de noviembre de 2018.⁹ Al final del *Juicio*, la apelada somete una resolución corporativa del 23 de octubre de 2018, suscrita por la junta directiva de la Urb. Rincón Español, delegándole a la señora Padilla Piazza la autoridad necesaria para representarla en todos los procesos judiciales concernientes a este caso.

Luego de varias incidencias procesales, el 30 de noviembre de 2018, las partes comparecen a la *Vista en su fondo*. En la misma, la apelada presenta como prueba testifical a la señora Padilla Piazza. Luego de escuchar la prueba testifical y documental; así como los respectivos argumentos expuestos por las partes, el foro primario se reserva su determinación y les

⁸ Notificada el 30 de octubre de 2018.

⁹ Véase Minuta transcrita el 31 de octubre de 2018.

requiere a las partes que presenten un memorando de derecho para que argumenten en cuanto a la legitimación activa de la señora Padilla Piazza para representar a la apelada en este caso.¹⁰ En cumplimiento con el requerimiento, el 19 de diciembre de 2018, la apelada interpone su *Memorando de derecho*. Así las cosas, el 25 de marzo de 2019, luego de escuchar los testimonios, así como la evidencia documental de ambas partes; el foro primario emite una *Sentencia* por medio de la cual declara ha lugar la *Demanda sobre cobro de dinero*. En su dictamen, el foro apelado determina que mediante la resolución corporativa que acompaña con su memorando de derecho, la apelada demostró la capacidad jurídica de la señora Padilla Piazza para comparecer como su testigo. Además, dicho foro concluye que los apelantes se convirtieron en adquirentes voluntarios de la propiedad, cuando el dueño anterior autorizó el control de acceso, por lo que estos son los responsables del pago de la cuota de mantenimiento que la apelada les reclama. En su consecuencia, el Tribunal de Primera Instancia les ordena a los apelantes a satisfacer a la apelada; la suma de \$7,995 más \$250 por concepto de honorarios de abogado y costas.¹¹

Insatisfechos, el 10 de abril de 2019, los apelantes instan una *Moción solicitando reconsideración de sentencia*. Al respecto, el 11 de abril de 2019, el foro primario emite una *Orden* mediante la cual le requiere a la apelada que se exprese en cuanto a la moción de reconsideración de los apelantes.¹² En cumplimiento con la *Orden*, el 24 de abril de 2019, la apelada insta una *Moción en oposición a moción de reconsideración*. No obstante, el 2 de

¹⁰ *Minuta* notificada el 5 de diciembre de 2018.

¹¹ Notificada el 27 de marzo de 2019.

¹² Notificada el 15 de abril de 2019.

mayo de 2019, el foro primario dicta una *Resolución* a los fines de denegar el reclamo de los apelantes.¹³ En su dictamen, el foro primario se reitera en que los apelantes son adquirentes voluntarios. Al respecto, explica que cuando éstos compraron su residencia, tenían conocimiento de la existencia del control de acceso cuando observaron la caseta del guardia de seguridad de la urbanización.

En desacuerdo, el 20 de mayo de 2019, los apelantes acuden ante este Tribunal de Apelaciones mediante un recurso de apelación en que plantean lo siguiente:

Erró el TPI al permitir el testimonio de la Sra. Iris Padilla y al darle validez a las actuaciones hechas por ella como miembro de la Junta de Residente de la Urbanización Rincón Español de Trujillo Alto y sus actuaciones como presidenta de la misma.

Erró el TPI al decidir que los demandados pactaron un contrato escrito comprometiéndose a pagar la cuota de mantenimiento y consintiendo la implantación del programa de control de acceso en la mencionada comunidad.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que los demandados caían bajo la Ley Núm. 21 de mayo de 1987, según enmendada en su Art. 64d-5 titulado responsabilidad solidaria de adquirentes voluntarios e involuntarios.

Luego de varias instancias procesales, el 6 de septiembre de 2019, la apelada interpone escrito que intitula *Alegato de la parte apelada junta de residentes de Rincón Español*.

Así pues, con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, nos disponemos a resolver la procedencia del recurso de apelación ante nuestra consideración.

-II-

A. La jurisdicción y la legitimación activa

Primeramente, resulta preciso puntualizar que reiteradamente, nuestro Tribunal Supremo ha resuelto que los

¹³ Notificada el 3 de mayo de 2019.

tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, por lo que estamos obligados *motu proprio* a considerar ese asunto antes de acoger o entrar en los méritos de una reclamación. *Muns. Aguada y Agudilla v. JCA*, 190 DPR 122, 132 (2014). La jurisdicción de un tribunal se determina mediante la aplicación de diversas doctrinas que le dan vida al principio de justiciabilidad. Este principio, responde al rol que se le asigna a la Rama Judicial en una distribución tripartita de poderes para asegurar que no actuaremos en áreas que se someten al criterio de las otras ramas del gobierno. *Muns. Aguada y Agudilla v. JCA*, supra, pág. 132.

Una de las doctrinas que dan vida al principio de justiciabilidad es la de la legitimación activa. *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al*, 157 DPR 360, 370 (2002). La *legitimación activa* se define como la razón jurídica que asiste a la parte actora para comparecer ante el tribunal y obtener una sentencia vinculante. Rafael Hernández Colón, *Derecho procesal civil* 109 (5ta. Ed., Lexis Nexis 2010; *MAPFRE v. ELA*, 188 DPR 517, 533 (2013). Así pues, la legitimación de quien promueve la acción se exige en todo proceso judicial. Hernández Colón, *op. cit.*, en la pág. 110. El fin de la doctrina de legitimación activa es que el tribunal se asegure de que la parte promovente de una acción tenga un interés genuino en la resolución de la controversia; al mismo tiempo, ello garantiza que las partes defenderán sus posturas de forma vigorosa y que todos los asuntos pertinentes serán colocados ante la consideración del tribunal. *PIP v. ELA et al.*, 186 DPR 1, 11 (2012). Por lo tanto, los tribunales tenemos el deber ineludible de examinar si una parte posee legitimación activa para incoar un procedimiento judicial o solicitar determinado remedio. *Íd.*

Al respecto, nuestro Tribunal Supremo ha señalado que “[l]a capacidad de una parte para realizar con eficacia actos procesales como parte litigante y comparecer como demandante o demandado, o en representación de cualquiera de ellos, se conoce como *legitimación en causa*. *Col. de Ópticos de P.R. v. Vani Visual Center*, 124 DPR 559 (1989). A su vez, se requiere legitimación activa para ser demandante y pasiva para ser demandado. *Íd.*

Para cumplir con el requisito de legitimación activa, una parte debe demostrar que: (1) ha sufrido un daño claro y palpable; (2) el daño es real, inmediato y preciso, no abstracto o hipotético; (3) existe una relación causal razonable entre la acción que se ejercita y el daño alegado, y (4) la causa de acción debe surgir al amparo de la Constitución o de alguna ley. *Fund. Surfrider y otros v. ARPE*, 178 DPR 563 (2010).

Ahora bien, si la parte litigante es una asociación, ésta tiene legitimación para solicitar la intervención judicial por los daños sufridos por la agrupación y para vindicar los derechos de la entidad. *Col. Ópticos de P.R. v. Vani Visual Center*, *supra*. Así pues, para que una asociación pueda representar los intereses de sus miembros debe cumplir con ciertos requisitos, a saber: (1) los miembros deben tener legitimación activa para demandar a nombre propio; (2) los intereses que se pretenden proteger deben estar relacionados con los objetivos de la organización; y (3) la reclamación y el remedio solicitado no deben requerir la participación individual de los socios en el pleito. *PIP v. ELA*, *supra*, *pág.* 12 (2012); *Lozada Sánchez v. JCA*, 184 DPR 898, 918 (2012). Cabe señalar que, cuando la asociación comparezca en defensa de los intereses de la agrupación, tendrá que demostrar un daño claro, palpable, real, inmediato, preciso, no abstracto o

hipotético a su colectividad. *Fund. Surfrider y otros v. ARPE, supra*, págs. 572-573.

Por último, cuando se cuestiona la legitimación activa de una parte, el juzgador deberá tomar como ciertas las alegaciones del reclamante e interpretarlas desde el punto de vista más favorable a éste. *Crespo v. Cintrón*, 159 DPR 290, 299 (2003). En aras de promover el acceso al foro judicial, los requisitos de la legitimación activa se han interpretado de forma flexible y liberal; de lo contrario, se les estaría cerrando las puertas de los tribunales a aquellas personas y entidades que han sido adversamente afectadas por actuaciones del Estado o de personas particulares. *Íd.* La falta de *standing* da a lugar a la falta de jurisdicción en el tribunal. Por consiguiente, es una condición insubsanable que puede plantearse en cualquier etapa del proceso e incluso por el propio tribunal. *Hernández Torres v. Hernández Colón*, 129 DPR 824 (1992).

De otra parte, el Art. 1 del Reglamento de Administración de la Corporación Junta de Residentes Rincón Español Trujillo Alto, Inc., dispone que:

Las disposiciones de este Reglamento aplicarán a todos los propietarios presenten y futuros, inquilinos, usufructuarios, arrendatarios o concesionarios, o persona alguna natural o jurídica que en cualquier forma resida y/o utilice las facilidades de la urbanización Rincón Español del Municipio de Trujillo Alto, Puerto Rico. Todo residente o propietario será responsable por informar del Reglamento al adquirente o arrendatario.

Por su parte, el Art. 3.2(2) del mismo Reglamento, define

Miembros Junta Residentes de la siguiente manera:

1-[...]

2- Todos los propietarios de residencias, o arrendatarios autorizados mediante declaración jurada ante notario a esos efectos, en la urb. Rincón Español de Trujillo Alto, Puerto Rico.

B. Presunción de corrección de las sentencias de los foros judiciales

Al revisar una determinación de un foro de menor jerarquía, los tribunales revisores tenemos la tarea principal de auscultar si se aplicó correctamente el derecho a los hechos particulares del caso. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770 (2013). Como regla general, los foros apelativos no tenemos facultad para sustituir las determinaciones de hechos del tribunal de instancia con nuestras propias apreciaciones. *Íd* a la pág. 771. De manera que, si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable, ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, págs. 434-435.

Sin embargo, la norma de deferencia esbozada encuentra su excepción y cede cuando la parte promovente demuestra que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con perjuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012). En particular, se entiende que la *discreción* es tener el poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción. *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005). No obstante, el adecuado ejercicio de la discreción está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad". *Ibid.* A esos efectos, nuestro Tribunal Supremo ha enumerado situaciones que constituyen un abuso de discreción:

[c]uando el juez, en la decisión que emite, no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando por el contrario el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez livianamente sopesa y calibra los mismos. *Ramírez v. Policía de P.R.*, 158 DPR 320, 340-341 (2002).

-III-

En el caso que nos ocupa, la controversia medular a resolver es en cuanto el cuestionamiento de los apelantes sobre la legitimación activa (*standing*) de la señora Padilla Piazza; y por ende, la validez de sus actos como presidenta y testigo de la junta de residentes de la Urb. Rincón Español de Trujillo Alto. En apoyo a su contención, los apelantes argumentan que la señora Padilla Piazza no es dueña registral inmobiliaria, por lo cual carece de legitimación activa (*standing*) para fungir como presidenta y como testigo de la junta de residentes de la mencionada urbanización.

Ciertamente, los apelantes evidenciaron su planteamiento por medio de la *Certificación registral* que sometieron en el tribunal. Estos, hicieron constar que de dicho documento que expide el Registro de la Propiedad, no surge que la señora Padilla Piazza sea co-propietaria del inmueble donde reside con su esposo en la Urb. Rincón Español. Por el contrario, los apelantes indicaron que de dicha certificación se desprende que la propiedad donde reside la señora Padilla Piazza le pertenece al esposo de ésta, el Sr. Edwin Mendoza, quien adquirió como soltero la totalidad del inmueble cuando se divorció de su anterior esposa. Es decir, cuando el señor Mendoza compró su propiedad todavía no se había casado con su actual esposa, la señora Padilla Piazza. Por consiguiente, resulta claro concluir que la señora Padilla Piazza es residente pero no propietaria del inmueble donde reside en la

Urb. Rincón Español. Tampoco es arrendataria autorizada en dicha urbanización. Por tanto, al no ser dueña de ninguna propiedad en dicha urbanización ni arrendataria autorizada, su elección como presidenta fue ilegal y nula; así como todas las actuaciones que realizó en representación de la junta de residentes.

Por consiguiente, la falta de *standing* de la señora Padilla Piazza para ocupar el cargo de presidenta y como tal, representar a la junta de residentes en este pleito, da a lugar a que el foro apelado careciera de jurisdicción para atender la *Demanda sobre cobro de dinero* que interpuso la apelada en contra de los apelantes. Véase *Hernández Torres v. Hernández Colón*, supra.

En fin, luego de ejercer nuestro rol revisor, concluimos que el Tribunal de Primera Instancia incidió en la aplicación del derecho en este caso, cuando resolvió a favor de la apelada, su reclamo de cobro de dinero que interpuso en contra de los apelantes; a pesar de no tener jurisdicción para ello. No albergamos dudas, que los apelantes le demostraron al foro apelado de que la señora Padilla Piazza no tenía legitimación activa (*standing*) para ser presidenta de la junta de directores de la Urb. Rincón Español; ni para comparecer y actuar en representación de dicha junta.

Ciertamente, en el caso que nos ocupa, nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos evitará un perjuicio sustancial. A tenor con lo expuesto, resolvemos que es innecesario atender el resto de los errores que se señalan en el presente recurso.

-IV-

Por las razones que anteceden, revocamos el dictamen apelado.

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

El juez Rodríguez Casillas disiente sin opinión escrita.

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