

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

ASOCIACIÓN DE RESIDENTES  
DE CAGUAS REAL &  
MANSIONES DEL GOLF

Demandante-Recurrida

Vs.

ARNALDO LUIS MARRERO  
RODRÍGUEZ Y OTROS

Demandados-Peticionarios

KLCE202000605

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Caguas

Caso Núm.:  
CG2018CV01164  
(704)

Sobre:  
Cobro de Dinero  
(ordinario)

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró Méndez Miró, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2020.

El Sr. Arnaldo L. Marrero Rodríguez (señor Marrero) solicita que este Tribunal revise la *Resolución* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI). En esta, el TPI declaró no ha lugar la solicitud de desestimación que presentó el señor Marrero.

Se deniega la expedición del *certiorari*.

**I. Tracto Procesal**

El 11 de julio de 2018, la Asociación de Residentes de Caguas Real & Mansiones del Golf (Asociación) presentó una *Demanda* en contra del señor Marrero. Indicó que se había establecido una cuota de mantenimiento en la Urbanización Caguas Real & Mansiones del Golf (urbanización) de \$215.00 mensuales. Alegó que el señor Marrero debía \$11,147.50 en pagos atrasados. Solicitó el

pago de lo adeudado, intereses, costas y honorarios de abogado.

Por su parte, el señor Marrero presentó una *Moción Informando Conversaciones Transaccionales y Solicitando Término Adicional para Presentar Alegación Responsiva*.

El 13 de marzo de 2019, la Asociación instó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*. Pidió que se declarara la obligación del pago de las cuotas de mantenimiento, el cual ascendía a \$12,717.75.

El 29 de marzo de 2019, el señor Marrero presentó su *Contestación a Demanda y Reconvención*. Rechazó la autoridad de la Asociación para cobrar las cuotas de mantenimiento. Sostuvo que esta no se constituyó según requería la *Escritura Número 19 "Deed of Declaration of Restrictive Covenant and Conditions"* de 17 de mayo de 2002 (Escritura Núm. 19).<sup>1</sup> Sostuvo que la cuota se estableció de forma voluntaria. Solicitó una indemnización de \$95,000.00 por daños, que se declarara nula la constitución de la Asociación y se ordenara su formación conforme a derecho.

En respuesta, la Asociación presentó una *Contestación a Reconvención*. Argumentó que, debido a la inexistencia de un desarrollador, los titulares organizaron la Asociación para cumplir con la Escritura Núm. 19 y proveer servicios de mantenimiento y seguridad a la urbanización. Señaló que la Asociación es una

---

<sup>1</sup> Según la sección cinco de la Escritura Núm. 19: "The Owners shall form a Unite Owners association for the Project (the "Association") once seventy-five percent (75%) of all Units have been individualized, sold and delivered. All Unit Owners shall belong to the Association. The Association shall be responsible for maintaining and administering the Recreational Facilities and Common Property, including without limitation, the entrance(s) of the Project. In furtherance of the Association's purposes, assessments shall be levied against each Unit in the Project in order to comply with the obligations of the Unit Ownes under this Deed and Deed Number Three (3)." Apéndice de *Petición de Certiorari*, págs. 247-248.

corporación debidamente incorporada y que los titulares diseñaron un reglamento que obliga el pago de las cuotas de mantenimiento.

Posteriormente, el señor Marrero se opuso a la solicitud de sentencia sumaria. En lo pertinente, alegó que la Asociación carece de legitimación activa para el cobro de las cuotas de mantenimiento.

Luego de varios incidentes procesales, el señor Marrero presentó una *Moción para Desestimar por Falta de Jurisdicción ante la Falta de Legitimación Activa de la Asociación de Residentes de Caguas Real y Mansiones del Golf, Inc.* Señaló que la Asociación admitió que se constituyó sin haberse individualizado, vendido y entregado el 75% de las unidades, según requiere la Escritura Núm. 19. Razonó que la Asociación no tiene legitimación activa para cobrar las cuotas de mantenimiento.

En su *Oposición*, la Asociación argumentó que las asociaciones de residentes son válidas si están debidamente incorporadas y constan con la autorización de los residentes.<sup>2</sup> Sostuvo que se adoptó un Reglamento que reconoce su autoridad para, entre otras, cobrar las cuotas de mantenimiento. Relató que, tras el incumplimiento del desarrollador con sus pagos, se efectuó una ejecución de sentencia sobre el proyecto, lo que resultó en problemas con el mantenimiento de las áreas comunes y la seguridad. Añadió que, en

---

<sup>2</sup> Citando a KLAN201500279: "Dicho esto, podemos concluir que la legitimación activa de la corporación litigante para cobrar la deuda en cuestión no necesariamente depende de que hubiera ocurrido la previa disolución de la corporación original. Lo que debió determinar la legitimación activa de la Asociación es si está incorporada y si existe una autorización de los residentes de la urbanización La Campiña, reunidos en asamblea, para que ella actuara como nueva administradora del sistema de control de acceso de la urbanización."

consecuencia, los titulares crearon la Asociación para proveer tales servicios.

El 23 de enero de 2020, el TPI declaró no ha lugar la solicitud de desestimación.

En desacuerdo, el señor Marrero presentó una *Moción de Reconsideración*. Arguyó que la incorporación y la situación con el desarrollador de la urbanización no confieren legitimación a la creación de una asociación que desafía la letra de la Escritura Núm. 19. Indicó que la Asociación no demostró su derecho sobre las cuotas de mantenimiento. A su vez, solicitó una vista argumentativa.

En respuesta, la Asociación presentó una *Oposición a Moción en Reconsideración y Demás Mociones de la Parte Demandada*. Señaló que el señor Marrero emitió pagos por concepto de cuotas de mantenimiento a favor de la Asociación sin objeción alguna. Reiteró que, conforme dispone la Escritura Núm. 19, los titulares establecieron la Asociación, la cual fue debidamente incorporada para manejar los asuntos de mantenimiento y seguridad de la urbanización tras el abandono del desarrollador.

El señor Marrero instó una *Réplica*. Sostuvo que la existencia de pagos previos no confiere legitimación activa. Añadió que estos fueron voluntarios y unilaterales.

El 30 de enero de 2020, el TPI celebró una Vista de Discusión de Moción de Reconsideración, Oposición y Réplica a la Oposición.

Tras varios incidentes procesales, el 30 de junio de 2020, TPI emitió una *Resolución*. Denegó la solicitud

de reconsideración en base a los argumentos orales vertidos en la vista.

Inconforme, el señor Marrero presentó una *Petición de Certiorari* e indicó:

ERRÓ EL TPI AL DENEGAR LA MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN POR FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA.

Por su parte, la Asociación presentó un *Memorando en Oposición a la Expedición del Auto de Certiorari*. Con el beneficio de las comparecencias, se resuelve.

## II. Marco Legal

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal mediante el cual este Tribunal puede revisar un dictamen del tribunal inferior. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Este recurso se distingue por la discreción de este Tribunal para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. *Íd.*, pág. 338. Esto es, distinto a las apelaciones, este Tribunal decide si ejerce su facultad de expedir el recurso. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, limita la autoridad de este Tribunal para revisar las órdenes y las resoluciones interlocutorias del TPI:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 de este apéndice o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios

evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

Sin embargo, la discreción no opera en lo abstracto. En aras de ejercer su facultad discrecional de atender o no las controversias que se le plantean a este Tribunal, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, dispone que se deben considerar estos factores:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Ahora bien, esta regla no constituye una lista exhaustiva y ninguno de estos criterios es determinante por sí solo. *García v. Padró, supra*, pág. 335, n. 15. El Foro Máximo ha expresado que este Tribunal debe evaluar "tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto,

para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio". *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

La interferencia de este foro con la facultad discrecional del TPI solo procede cuando este: "(1) actuó con prejuicio o parcialidad, (2) incurrió en un craso abuso de discreción, o (3) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo". *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000). Así, "las decisiones discrecionales que toma el Tribunal de Primera Instancia no serán revocadas a menos que se demuestre que ese foro abusó de su discreción". *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434 (2013). Ello se debe a que "los foros apelativos no deben pretender administrar ni manejar el trámite regular de los casos ante el foro primario". *Íd.*

La determinación de que un tribunal abusó de su discreción está atada íntimamente al concepto de la razonabilidad. *Íd.*, págs. 434-435. Nuestro Foro Más Alto definió la discreción como "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera". *Íd.*, pág. 435; *IG Builders et al. v. BBVAPR, supra*, pág. 338. Además, explicó que la discreción se "nutr[e] de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna", así como tampoco implica "poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho". *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 435; *Bco. Popular de P.R. v.*

*Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997). Por lo cual, el auto de *certiorari* debe usarse con cautela y solamente por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 18 (1948).

A la luz de esta normativa, se resuelve.

### III. Discusión

En suma, el señor Marrero reitera que la Asociación no se constituyó conforme requiere la Escritura Núm. 19, pues, al formarse, no se habían vendido y entregado el 75% de las residencias. Argumenta que la Asociación no tiene legitimidad activa para reclamar el pago de las cuotas de mantenimiento.

Por su parte, la Asociación sostiene que las circunstancias apremiantes tras la partida del desarrollador hicieron necesaria su constitución para servir y proteger la urbanización. Añade que es una corporación sin fines de lucro debidamente instituida y que cuenta con el aval de los titulares de la urbanización.

Según se indicó en la sección II de esta *Resolución*, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, limita las instancias en las que una determinación interlocutoria es susceptible a la revisión de este Tribunal por conducto de un recurso de *certiorari*. En efecto, este Tribunal puede revisar la denegatoria de una moción de carácter dispositivo, como lo es una denegación a una solicitud de desestimación.

Ahora, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, no opera en el vacío. La expedición del *certiorari* debe anclarse en una de las razones de peso que establece la Regla 40 de este Tribunal, *supra*.



A juicio de este Tribunal, del expediente no se desprende razón alguna para mover su discreción e intervenir con la determinación del TPI.

**IV.**

Por los fundamentos expuestos, se deniega la *certiorari*.

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

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