

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

ASOCIACIÓN DE
PROPIETARIOS Y
RESIDENTES CIUDAD
JARDÍN BAIROA, INC.

Apelantes

v.

JOSÉ ULISES DALMAU
SANTIAGO Y OTROS

Apelados

KLAN201901449

cons.

KLCE202000085

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Caguas

Caso Núm.
CG2018CV01397

Sobre:
Cobro de Dinero
(Regla 60)

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Grana Martínez¹

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de julio de 2021.

I.

El 29 de julio de 2018 la Asociación de Propietarios y Residentes Ciudad Jardín Bairoa, Inc. (APRCJB), presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero al amparo de la Regla 60 de Procedimiento Civil² en contra del Sr. José U. Dalmau Santiago, la Sra. Ingrid D. Alvarado Rodríguez y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (Dalmau-Alvarado).³ Alegó, que Dalmau-Alvarado adeudaba \$12,240.00 por concepto de las cuotas de mantenimiento de la Urbanización; más \$1,224.00 en cargos por mora, para un total de \$13,464.00.⁴ La APRCJB reclamó el pago del balance adeudado, intereses, costas y honorarios de abogado.

¹ Orden Administrativa TA-2020-069 de 21 de febrero de 2020 se designa a la Hon. Grana Martínez en sustitución de la Hon. Surén Fuentes por motivos de su retiro.

² 32 LPRa Ap. V, R. 60.

³ Más tarde, en la vista de estatus celebrada el 10 de septiembre de 2018, la representación legal de APRCJB informó al Tribunal de Primera Instancia que desistían de demandar a la Sociedad Legal de Bienes Gananciales alegadamente compuesta por Dalmau-Alvarado, por no existir tal ente jurídico.

⁴ La deuda aumenta a razón de \$130.00 mensuales más \$13.00 por concepto de cargos por mora de no recibirse pago en o antes del día 10 de cada mes.

Tras múltiples incidencias procesales, el 5 de noviembre de 2018, Dalmau-Alvarado presentó *Moción en Solicitud de Desestimación* al amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil.⁵ Arguyeron, en esencia, que la APRCJB aceptó y cobró determinados cheques ofrecidos como parte de un acuerdo transaccional, configurándose la doctrina del pago en finiquito (*accord and satisfaction*). El 29 de marzo de 2019, el Foro de Primera Instancia denegó dicha solicitud y ordenó la continuación de los procedimientos.⁶

El 3 de abril de 2019 la APRCJB instó *Demanda Enmendada* y modificó el monto de la deuda reclamada. Adujo que la deuda ascendía a \$10,743.10, más \$1,074.31 por concepto de cargos por mora, para un total de \$11,817.41, cuantía que declaró líquida, vencida y exigible. El 28 de mayo de 2019, Dalmau-Alvarado interpuso su *Contestación a la Demanda Enmendada*. En la misma, aceptó que incumplieron con parte de los pagos de las cuotas de mantenimiento y reconocieron la existencia de una deuda por tal concepto. Sin embargo, **objetaron el monto que se le estaba cobrando**, arguyendo que, este incluyó un aumento ilegal en la cuota mensual de mantenimiento que excedía la cantidad de \$100.00 establecida en la *Escritura de Servidumbre de Equidad*.⁷

⁵ 32 LPRA Ap. V, R. 10.2 (5).

⁶ En lo pertinente, véase el anejo 15, págs. 49-63 del apéndice del recurso de Apelación, donde el Foro apelado determinó lo siguiente:

En el caso ante nuestra consideración, la Asociación radica la presente demanda al amparo de la Regla 60 de las de Procedimiento Civil fundamentada, en esencia, en lo contenido en la Escritura de Servidumbre en Equidad constituida entre las partes. Dicha Escritura, entre otras cosas, regula el pago de las cuotas por mantenimiento y acceso controlado de la Urbanización. La cuota establecida fue de \$130 mensuales con un 10% de cargo por demora pasados los 10 días de la fecha establecida. Al firmar esta escritura, el demandado se obligó al pago de las cuotas de mantenimiento y a las consecuencias de su incumplimiento puntual.

Ahora bien, dicha escritura también establece, ser un evidenciado y no controvertido por el demandado, unos cargos adicionales si ante su incumplimiento hay que comparecer al Tribunal hacer valer la obligación contractual. En el caso ante nuestra consideración, ante el incumplimiento la parte se obligó, de ser parte perdidosa, al pago del interés prevaeciente al momento de la Sentencia y al pago de \$5,000.00 en honorarios de abogado.

⁷ Véase: *Contestación a la Demanda Enmendada*, incisos 11 y 14, pág. 97 del apéndice del recurso.

Señalaron, que, solicitaron directamente a la Sra. Génesis Pamblanco, actual Administradora de la Urbanización, los Estados de Cuenta desde el 2011 con la intención de sostener una reunión informada, pero los mismos nunca les fueron entregados.⁸ Aunque Dalmau-Alvarado negó específicamente la cuantía de la deuda,⁹ expresaron que, de existir [la deuda], era por \$100 mensuales, razón por la cual solicitaban, una vez más, los Estados de Cuenta para hacer la conciliación de la deuda, la cual, de existir, ascendía a aproximadamente a \$8,400.00.¹⁰ También reprodujeron, sin éxito, su solicitud de desestimación de la *Demanda* por falta de cumplimiento con una alegada oferta de transacción suscrita entre las partes. Además, alegaron que nunca recibieron la carta de cobro extrajudicial. Por último, afirmaron que desde el año 2018 habían pagado ininterrumpidamente la cantidad de \$100 mensuales.¹¹

De los escritos de las partes, es evidente que la controversia medular trabada no era si existía o no la deuda, sino, a cuánto ascendía su cuantía. Por un lado, la APRCJB reclama una deuda de \$10,743.10 de principal y Dalmau-Alvarado adujo que, de existir alguna deuda, la misma ascendía a \$8,400.00 aproximadamente.

Celebrado el Juicio en su fondo el 12 de septiembre de 2019,¹² el 4 de noviembre de 2019 el Foro primario dictó *Sentencia*. Concluyó que procedía el cobro de dinero presentado por APRCJB; mas no la totalidad de las cantidades que ésta reclamó. Al así

⁸ Id., inciso 16, pág. 98.

⁹ Id., inciso 21, pág. 98.

¹⁰ Id., inciso 26, pág. 99.

¹¹ Id., inciso 27, pág. 99.

¹² Dalmau-Alvarado consignó en el Tribunal de Primera Instancia \$10,241.72, el presunto balance adeudado al 1ro de septiembre de 2019. La prueba testifical de APRCJB consistió en el testimonio de la Sra. Náyade Pereiro, presidenta de la APRCJB y el de la Sra. Maricarmen Alvarado Roig, gerente de operaciones de *Be to Be Property Management*. Por su parte, la prueba documental de dicha parte admitida en evidencia consistió en: (1) *Reglamento sobre el Proceso de Cobro de Cuotas de Mantenimiento*; (2) notificación del *Reglamento* a los residentes; (3) carta de cobro dirigida a Dalmau-Alvarado; (4) acuse de recibo certificado de la carta de cobro; (5) información personal de Dalmau-Alvarado; (6) Estados de Cuenta; y reporte de pagos de mantenimiento.¹² Dalmau-Alvarado no presentó prueba testifical ni documental.

disponer, **condenó a Dalmau-Alvarado al pago de \$1,005.72 por concepto de las cuotas de mantenimiento atrasadas. Eliminó \$9,340.00 de la alegada partida adeudada por falta de prueba y no concedió la partida de \$5,000.00 reclamada por concepto de honorarios de abogado.** Lo anterior, luego de no admitir en evidencia la *Escritura de Servidumbre en Equidad* de donde presuntamente surgía dicha obligación.

En desacuerdo, el 21 de noviembre de 2019, la APRCJB presentó una *Moción en Solicitud de Determinaciones Adicionales de Hechos y Derecho y Reconsideración*. Denegado su pedido el 22 de noviembre de 2019, el 26 de diciembre de 2019, la APRCJB acudió ante nos mediante *Recurso de Apelación*.¹³ Plantea:

ERRÓ EL TPI AL NO EMITIR DETERMINACIONES DE HECHOS ADICIONALES QUE ERAN ESENCIALES A LA CONTROVERSIA TALES COMO DETERMINACIÓN ESPECÍFICA SOBRE LOS MESES QUE SE ADEUDAN, LA CANTIDAD DE CUOTA DE MANTENIMIENTO MENSUAL QUE SE CONSIDERÓ PARA EL CÁLCULO FINAL, Y LA APLICACIÓN DE LOS HONORARIOS DE ABOGADO CONFORME A LA LEY DE CONTROL DE ACCESO.

EL TPI COMETIÓ UN ABUSO DE DISCRECIÓN AL DICTAR SENTENCIA POR UNA CUANTÍA MENOR A LA RECLAMADA EN LA DEMANDA CUANDO LA PROCEDENCIA DE LA DEUDA QUEDÓ EVIDENCIADA CONFORME A DERECHO Y LA PARTE DEMANDADA NO PRESENTÓ PRUEBA ALGUNA DE PAGO NI CONTROVIRTió LA PRUEBA PRESENTADA POR LA DEMANDANTE.

EL TPI COMETIÓ UN ABUSO DE DISCRECIÓN AL DICTAR SENTENCIA POR UNA CUANTÍA MENOR A LA DEUDA ACEPTADA POR LA PARTE DEMANDADA EN SU CONTESTACIÓN A LA DEMANDA (\$8,400.00) Y MENOR A LA CUANTÍA QUE EL PROPIO TRIBUNAL HABÍA DETERMINADO QUE NO EXISTÍA CONTROVERSIA (\$10,241).

EL TPI COMETIÓ UN ERROR EN DERECHO AL NO ADMITIR LA COPIA CERTIFICADA DE LA ESCRITURA DE SERVIDUMBRE EN EQUIDAD, LA CUAL EL PROPIO DEMANDADO ANEJÓ EN SU CONTESTACIÓN A LA DEMANDA ENMENDADA SIN QUE EXISTIERA UNA CONTROVERSIA BONA FIDE SOBRE LA AUTENTICIDAD DE ÉSTA.

¹³ Posteriormente, presentó la transcripción de la prueba oral vertida en el Juicio y un alegato suplementario.

EL TPI COMETIÓ UN CRASO ERROR DE DERECHO AL NO IMPONER LAS COSTAS Y HONORARIOS DE ABOGADO A LA PARTE DEMANDADA SEGÚN LO ESTABLECE LA SECCIÓN 11-B DE LA LEY DE CONTROL DE ACCESO, LA ESCRITURA DE SERVIDUMBRE EN EQUIDAD Y EL REGLAMENTO DE LA ASOCIACIÓN DEMANDANTE.

Antes de que se incoara el recurso de Apelación, el 18 de diciembre de 2019, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Resolución* mediante la cual impuso a Dalmau-Alvarado el pago de \$3,000.00 por concepto de honorarios de abogado y \$280.00 por las costas y gastos del proceso.¹⁴ Igualmente insatisfecha, el 27 de enero de 2020, la APRCJB compareció ante nos mediante *Recurso de Certiorari*. Señala:

EL TPI COMETIÓ UN ABUSO DE DISCRECIÓN AL NO CONCEDER LA CANTIDAD DE \$9,409.00 POR CONCEPTO DE HONORARIOS Y GASTOS LEGALES INCURRIDOS POR LA ASOCIACIÓN DEMANDANTE SEGÚN EVIDENCIADOS MEDIANTE MEMORANDO DE COSTAS Y HONORARIOS Y EN VIRTUD DEL REGLAMENTO DE LA URBANIZACIÓN ADMITIDO EN EVIDENCIA.

EL TPI INCURRIÓ EN UN ABUSO DE DISCRECIÓN AL NO CONCEDER LA CANTIDAD DE \$5,000.00 POR CONCEPTO DE HONORARIOS DE ABOGADO SEGÚN LO ESTABLECE LA ESCRITURA DE SERVIDUMBRE EN EQUIDAD CUYA VALIDEZ Y EFECTO VINCULANTE FUE ADMITIDO POR LA PARTE RECURRIDA Y RECONOCIDO POR EL TPI EN RESOLUCIONES ANTERIORES QUE CONSTITUYEN LEY DEL CASO.

A solicitud de la APRCJB y de conformidad con la Regla 80.1 de nuestro Reglamento,¹⁵ ordenamos la consolidación de ambos recursos. El 13 de marzo de 2020, Dalmau-Alvarado interpuso su *Oposición al Recurso de Apelación*. Luego de evaluar el expediente de autos, contando con el beneficio de la Transcripción del Juicio en su

¹⁴ Impuso los honorarios al palio de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, 23 LPRA § 64d-3(b), que lee como sigue:

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, en cuyo caso el tribunal impondrá al deudor moroso el pago de costas y honorarios de abogado, cuya cantidad será establecida en el reglamento de la asociación de residentes.

¹⁵ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 80.1. La consolidación, de ordinario, ocurre ante el caso de mayor antigüedad, por tanto, ordenamos la consolidación del recurso KLCE20200085 con el recurso KLAN201901449.

fondo, la comparecencia de ambas partes, el Derecho y jurisprudencia aplicable, estamos en posición de resolver.

II.

A.

La Regla 60 de Procedimiento Civil persigue la agilización y simplificación de los procedimientos en acciones de reclamaciones de cuantías pequeñas. Es un mecanismo que facilita el acceso a los tribunales a la vez que brinda justicia rápida, justa y económica en este tipo de reclamación.¹⁶ La mencionada Regla establece:

Cuando se presente un pleito en cobro de una suma que no exceda los quince mil (15,000) dólares, excluyendo los intereses, y no se solicite en la demanda tramitar el caso bajo el procedimiento ordinario, la parte demandante deberá presentar un proyecto de notificación-citación que será expedido inmediatamente por el Secretario o Secretaria. La parte demandante será responsable de diligenciar la notificación-citación dentro de un plazo de diez (10) días de presentada la demanda, incluyendo copia de ésta, mediante entrega personal conforme a lo dispuesto en la Regla 4 o por correo certificado.

La notificación-citación indicará la fecha señalada para la vista en su fondo, que se celebrará no más tarde de los tres (3) meses a partir de la presentación de la demanda, pero nunca antes de quince (15) días de la notificación a la parte demandada. En la notificación se advertirá a la parte demandada que en la vista deberá exponer su posición respecto a la reclamación, y que si no comparece podrá dictarse sentencia en rebeldía en su contra.

La parte demandante podrá comparecer a la vista por sí o mediante representación legal. El tribunal entenderá en todas las cuestiones litigiosas en el acto de la vista y dictará sentencia inmediatamente. Como anejo a la demanda, el demandante podrá acompañar una declaración jurada sosteniendo los hechos contenidos en la demanda o copia de cualquier otro documento que evidencie las reclamaciones de la demanda. Si la parte demandada no comparece y el tribunal determina que fue debidamente notificada y que le debe alguna suma a la parte demandante, será innecesaria la presentación de un testigo por parte del demandante y el tribunal dictará sentencia conforme a lo establecido en la Regla 45. Si se demuestra al tribunal que la parte demandada tiene alguna reclamación sustancial, o en el interés de

¹⁶ Regla 60 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 60; *Primera Cooperativa de Ahorro y Crédito Puerto Rico v. Hernández Hernández*, 205 DPR __ 2020, 2020 TSPR 127 (20 de octubre de 2020), citando a *Asoc. Res. Colinas Metro. v. S.L.G.*, 156 DPR 88, 97 (2002). Además, véase: J. A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal*, 2da ed., Publicaciones JTS, 2011, Tomo V, pág. 1803.

la justicia, cualquiera de las partes tendrá derecho a solicitar que el pleito se continúe tramitando bajo el procedimiento ordinario prescrito por estas reglas o el tribunal podrá motu proprio ordenarlo, sin que sea necesario cancelar la diferencia en aranceles que correspondan al procedimiento ordinario.

Para la tramitación de un pleito conforme al procedimiento establecido en esta Regla, la parte demandante debe conocer y proveer el nombre y la última dirección conocida de la parte demandada al momento de la presentación de la acción judicial. De lo contrario, el pleito se tramitará bajo el procedimiento ordinario.¹⁷

Ahora bien, previo a disponer de una reclamación bajo la precitada Regla, **el tribunal habrá de asegurarse de que la prueba sometida por el demandante sustente que la deuda es líquida y exigible.**¹⁸ Una deuda se considera líquida cuando el monto de lo adeudado es definitivo o puede determinarse con exactitud, ya sea del acuerdo entre las partes o mediante la aplicación de reglas definidas por ley.¹⁹ Una deuda es “líquida” cuando la cuantía de dinero debida es “cierta” y “determinada”.²⁰ Las sumas no líquidas reclamadas tienen que probarse.²¹ Es necesario cumplir con el estándar probatorio toda vez que la alegación en la demanda constituye una mera conclusión legal ya que, si no ha sido liquidada de conformidad entre las partes y aceptada, no existe tal cuenta liquidada.

La deuda es exigible cuando la obligación no está sujeta a ninguna causa de nulidad y puede demandarse su cumplimiento.²² Lo contrario conllevaría que cualquier reclamación se conceda a favor de la parte reclamante sin más. Aun en los casos en que una parte está en rebeldía, la parte reclamante tiene que presentar prueba a su favor sobre la existencia de una deuda líquida y exigible.

¹⁷ Regla 60 de Procedimiento Civil, supra.

¹⁸ *Asoc. Res. Colinas Metro. v. S.L.G.*, supra, pág. 97.

¹⁹ *Feliciano Aguayo v. Mapfre Panamerican Insurance Company*, 2021 TSPR 73.

²⁰ *Ramos y Otros v. Colon y Otros*, 153 DPR 534, 546 (2001).

²¹ *Vizcarrondo Morales v. MVM, Inc.*, 174 DPR 921, 937 (2008).

²² *Guadalupe v. Rodriguez*, 70 DPR 958, 966, 974 (1950).

A este procedimiento expedito “le aplicarán las reglas de procedimiento civil ordinario de manera supletoria, [...] en tanto y en cuanto estas sean compatibles con el procedimiento sumario establecido en dicha regla”. Esto es así, pues el propósito de simplificar los procedimientos y la naturaleza sumaria de la Regla 60,²³ resulta incompatible con algunos de los preceptos de las demás Reglas de Procedimiento Civil. Por ejemplo, en el procedimiento sumario de la referida Regla 60 se prescinde de la contestación a la demanda y del descubrimiento de prueba. Además, éste no considera la presentación de alegaciones tales como la reconvencción y demanda contra terceros, entre otras.²⁴

La comparecencia de la parte demandante a la vista es esencial, pues solo así el Tribunal puede determinar si procede dictar sentencia a su favor.²⁵ En la vista, el demandado puede: demostrar que tiene una defensa sustancial; refutar la prueba presentada por el demandante; o demostrar que la acción es contraria al interés de la justicia. De lo contrario, el tribunal deberá dictar sentencia inmediatamente a favor del demandante.²⁶ Así que, de ambas partes comparecer al juicio, el proceso se torna adversativo y rogado, seguido de la premisa de que las partes, cuidando sus derechos e intereses, son los mejores guardianes de la pureza de los procesos, y de que la verdad siempre aflore.²⁷

En concordancia con lo anterior, la Regla 110 (A) de Evidencia establece que el peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por alguna de las partes.²⁸ En esencia, en el apartado (A) de la precitada Regla se codifica el principio elemental de que en casos civiles la obligación de persuadir

²³ *Supra*.

²⁴ *Primera Cooperativa de Ahorro y Crédito Puerto Rico v. Hernández Hernández, supra; Asoc. Res. Colinas Metro v. S.L.G., supra*, págs. 98-100.

²⁵ *Íd.*

²⁶ *Íd.*

²⁷ *Fundación Surfrider, Inc., v. A.R.P.E.*, 178 DPR 563 (2010).

²⁸ 32 LPRA Ap. VI, R. 110 (A).

la tiene la parte demandante. Por lo tanto, si ninguna parte presentara prueba, prevalecerían la parte demandada --en el ámbito civil--, y el acusado --en el ámbito criminal--.²⁹ El inciso (B) de dicha Regla regula la obligación de presentar evidencia que, de ordinario, recae en la parte que tiene la obligación de persuadir.³⁰ Establece que la obligación de presentar evidencia primeramente recae sobre la parte que sostiene la afirmativa en el asunto en controversia.³¹

Lo expuesto es relevante en el trámite apelativo ante la presunción de corrección que cobija las sentencia dictadas por el Tribunal de Primera Instancia.³² No es de olvidar que los pronunciamientos de los tribunales gozan de una presunción de validez y corrección.³³ Los tribunales revisores estamos obligados a considerar y resolver los casos por el récord elevado del tribunal inferior.³⁴ No estamos autorizados a basar nuestros fallos en hipótesis o conjeturas sobre lo que pasó ante la corte inferior.³⁵ Es decir, meras alegaciones o teorías no constituyen prueba.³⁶ Por tanto, le corresponderá a la parte peticionaria ponernos en condiciones de resolver la controversia y de no hacerlo, tenemos que presumir que es correcta la actuación del juez sentenciador.³⁷

Dicha presunción de legalidad puede rebatirse mediante evidencia demostrativa de que la corte sentenciadora no actuó conforme a derecho.³⁸ Es decir, se presume correcta una sentencia mientras el apelante no demuestre lo contrario.³⁹ Más aún, el

²⁹ E.L. Chiesa, *Reglas de Evidencia de Puerto Rico de 2009*, San Juan, Publicaciones JTS, 2009, pág. 98.

³⁰ Chiesa, *op cit.*, pág. 98.

³¹ 32 LPRA Ap. VI, R. 110 (B).

³² *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820 (2010), *Vargas v. González*, 149 DPR 859, 866 (1999).

³³ *López García v. López García*, 200 DPR 50 (2018); *Cortes Piñeiro v. Sucn. de Cortes Mendialdua*, 83 DPR 685 (1961).

³⁴ *Pueblo v. Pérez*, 61 DPR 470 (1943).

³⁵ *Íd.*

³⁶ *Asociación Auténtica Empl. v. Municipio de Bayamón*, 111 DPR 527 (1981).

³⁷ *Escalera Calderón v. Armenteros*, 74 DPR 11 (1952).

³⁸ *Rodríguez v. Corte*, 59 DPR 652 (1942).

³⁹ *Fernández v. Pastoriza*, 43 DPR 896 (1932); *Municipio v. West India Oil Co.*, 43 DPR 697 (1932).

ejercicio de las facultades discrecionales del Tribunal de Primera Instancia merece nuestra deferencia, por lo que solo debemos intervenir cuando se demuestre que actuó con prejuicio o parcialidad o incurrió en un craso abuso de discreción o se equivocó en la interpretación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo.⁴⁰ El Tribunal de Primera Instancia incurre en abuso de discreción cuando: (1) no se toma en cuenta un hecho material que no podía ser pasado por alto; (2) se le concede gran peso a un hecho irrelevante y se basa la decisión exclusivamente en el mismo; o (3) se considera todos los hechos materiales y se descarta los irrelevantes, pero se sopesan livianamente.⁴¹ Por el contrario, 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.⁴²

En tal sentido, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil,⁴³ establece que las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos. De manera que, como tribunal apelativo no debemos intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos, ni tenemos facultad para sustituir por nuestras propias apreciaciones las determinaciones del tribunal de primera instancia.⁴⁴ La deferencia otorgada al tribunal de primera instancia está predicada en que fue el juez sentenciador el que tuvo la oportunidad de aquilatar toda la prueba presentada, de apreciar los gestos de los testigos, sus

⁴⁰ *Lluch v. España Service*, 117 DPR 729 (1986).

⁴¹ *Ramírez Ferrer v. Policía de Puerto Rico*, 158 DPR 320 (2002).

⁴² *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554 (1959).

⁴³ 32 LPRA Ap. V, R. 42.2.

⁴⁴ *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007); *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.* 148 DPR 420, 433 (1999).

titubeos, dudas o vacilaciones y, por consiguiente, de ir formando gradualmente en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen la verdad.⁴⁵ A los foros revisores no nos corresponde alterar infundadamente las determinaciones de hechos formuladas por el foro juzgador “luego de admitir y aquilatar la prueba presentada durante el juicio”; ni tampoco “descartar y sustituir las determinaciones tajantes y ponderadas del foro de instancia” a base de un examen del expediente del caso.⁴⁶ La parte que cuestiona una determinación de hechos del tribunal de instancia, está obligado a señalar el error manifiesto o fundamentar que existió pasión, prejuicio o parcialidad de dicho foro primario.⁴⁷

Ahora bien, aunque el arbitrio del juzgador de hechos es respetable y merece deferencia, no es absoluto y una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de este Tribunal. Por ello, aunque haya evidencia que sostenga las conclusiones de hecho del Tribunal, si de un análisis de la totalidad de la evidencia este Tribunal queda convencido que se cometió un error, como cuando las conclusiones están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida, las consideraremos claramente erróneas.⁴⁸ En cuanto a la prueba documental, este foro revisor se encuentra en igual posición que el Tribunal de Primera Instancia y está facultado para apreciar la prueba basándose en su propio criterio.⁴⁹

B.

En los primeros tres señalamientos de error incluidos en la *Apelación --KLAN201901449--*, la APRCJB impugna la cuantía que

⁴⁵ J. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Pubs. JTS, 2000, T. II, pág. 685. Véase, además, *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78 (2001).

⁴⁶ *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 65-66 (2009).

⁴⁷ *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. AAA*, 177 DPR 345, 356 (2009).

⁴⁸ *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26, 36 (1996).

⁴⁹ *Dye-Tex P.R., Inc. v. Royal Ins. Co., P.R.*, 150 DPR 658, 662-664 (2000).

concedió el Foro primario. Arguye, en esencia, que dicho Tribunal erró al decretar que la prueba desfilada fue insuficiente para sostener su reclamación. A juicio de dicha parte, el Foro primario se equivocó al concederle \$901.72 de los \$10,241.72 que reclamó por concepto del alegado impago de las cuotas de mantenimiento por parte de Dalmau-Alvarado. Veamos si, en efecto, la prueba ofrecida y admitida por la APRCJB fue suficiente para probar su reclamo.

El Foro primario consignó en su *Sentencia* las siguientes determinaciones de hechos:

1. Los demandados José U. Dalmau Santiago e Ingrid D. Alvarado Rodríguez residen en Ciudad Jardín Bairoa Calle Oviedo #95 Caguas, PR 00727.
2. La Asociación de Propietarios y Residentes Ciudad Jardín Bairoa, Inc. obtuvo el traspaso de la administración por parte del Desarrollador mediante Sentencia Declaratoria en el Caso Núm. E AC2014-0117.
3. Las urbanizaciones que se dieron con el traspaso fue Ciudad Jardín Sur, Ciudad Jardín Norte y Mansiones de Ciudad Jardín.
4. La Asociación de Propietarios y Residentes de Ciudad Jardín Bairoa, Inc. tiene el manejo de la administración de la urbanización desde agosto de 2016.
5. La Sra. Náyade Pereiro es la presidenta de la Asociación de Propietarios y Residentes de Ciudad Jardín Bairoa, Inc. desde el año 2011.
6. Como presidenta, sus funciones son velar por las áreas recreativas, todo el funcionamiento de la administración y buscar las mejores funciones para la urbanización.
7. La Asociación de Propietarios y Residentes de Ciudad Jardín Bairoa, Inc. contrató la compañía *Be to Be* para las gestiones administrativas de la urbanización en el año 2016.
8. El 9 de febrero de 2018, la Asociación de Propietarios y Residentes Ciudad Jardín Bairoa, Inc. aprobó el *REGLAMENTO SOBRE EL PROCESO DE COBRO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO*,⁵⁰ siendo efectivo a la misma fecha.
9. El referido *REGLAMENTO SOBRE EL PROCESO DE COBRO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO* aprobado establece en la Regla 5 el Procedimiento para el Cobro de Dinero, y dispone expresamente:

COBRO EXTRAJUDICIAL

1. La Administración realizará un análisis de las cuentas de los Miembros e identificará aquellos que mantengan balances por

⁵⁰ Exhibit 1.

concepto de Cuotas de mantenimiento vencidas y no pagadas.

2. Una vez la Administración identifique los Miembros que posean balances pendientes por concepto de Cuotas de mantenimiento vencidas y no pagadas, establecerá un orden jerárquico a partir del balance adeudado de mayor a la menor. Además, clasificará las deudas en dos categorías: Deudas preferentes y Deudas Ordinarias.

3. Una vez identificadas las clasificaciones de los Miembros (según la Regla de Procedimiento 5-2), en una acción mensual, la Administración seleccionará cinco (5) Miembros cuyos balances sean mayores en las Deudas Preferentes y a un (1) Miembro cuya Deuda Ordinaria sea la mayor. Procederá a enviar una Carta de Cobro Extrajudicial por correo certificado con acuse de recibo, según aplique. La Asociación se reserva la determinación de incrementar el número de Miembros deudores que puedan estar sujeto al proceso de cobro tomando en consideración el presupuesto asignado y fondos disponibles para cubrir los gastos incidentales de gestionar el proceso de cobro. El listado de Miembros deudores para propósito de la gestión de cobro será actualizado en una base trimestral y se excluirá aquellos deudores que estén acogidos a planes de pagos, estén bajo la protección de la ley de quiebras o que se haya iniciado el proceso de cobro.

4. Los Miembros tendrán un término de 30 días para saldar el balance por concepto de cuotas de mantenimiento vencidas y no pagadas o acogerse a un plan de pago. De no ser así, la Administración referirá el Cobro de la deuda al Abogado de la Asociación.

5. Una vez la Administración refiere el Cobro de la deuda al Abogado de la Asociación, este procederá a radicar la correspondiente acción judicial para el recobro de la deuda.

COBRO POR LA VÍA JUDICIAL

1. Aquellas deudas preferentes se radicarán bajo la Regla 60 de Procedimiento Civil; mientras las deudas ordinarias serán radicadas bajo el mecanismo del cobro ordinario que provee la Ley.

2. En caso de recurrir al Tribunal, el Miembro será responsable no tan solo pagar lo adeudado por concepto de cuotas de mantenimiento vencidas y no pagadas sino también será condenado al pago de los gastos legales incurridos por la Asociación tales como: emplazamiento, sellos y honorarios de abogado.

3. Una vez se obtenga la Sentencia a favor de la Asociación condenando al Miembro al pago de lo adeudado; así como las costas y honorarios de abogado incurridos, la Junta de Directores tomará todas aquellas acciones afirmativas necesarias para la ejecución de la Sentencia.

10. El referido *REGLAMENTO SOBRE EL PROCESO DE COBRO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO* aprobado establece en la Regla 4 las Definiciones, y dispone en lo pertinente:

[...]

c. Cargos por mora- cargos generados por concepto de pago tardío de la cuota de mantenimiento ascendientes al diez por ciento (10%) de la cuantía adeudada.

11. El 26 de marzo de 2018, la Asociación de Propietarios y Residentes de Ciudad Jardín Bairoa, Inc. envió una carta al Sr. José Ulises Dalmau Santiago y a la Sra. Ingrid D. Alvarado Rodríguez sobre: COBRO DE DINERO POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO VENCIDAS Y NO PAGADAS.⁵¹

12. La referida carta fue enviada por correo certificado con acuse de recibo y aparece firmada por Diana D. Dalmau el 31 de marzo de 2018.⁵²

13. El 25 de mayo de 2018, la Junta de Directores de la Asociación de Propietarios y Residentes Ciudad Jardín Bairoa, Inc. envió comunicado a los Propietarios y Residentes de Ciudad Jardín de Bairoa en Caguas informando el *Reglamento de Cobro aprobado*.⁵³

En atención a tales determinaciones de hechos, el Tribunal de Primera Instancia resolvió que existía una deuda ascendente a \$1,005.72 por concepto de las cuotas de mantenimiento atrasadas, pero eliminó \$9,340.00 de la alegada partida adeudada luego de determinar que, a la luz de la prueba desfilada, no se pudo establecer su procedencia. El Tribunal recurrido tampoco concedió la partida de \$5,000.00 reclamada por concepto de honorarios de abogado, tras no admitir en evidencia la *Escritura de Servidumbre en Equidad* de donde presuntamente surgía dicha obligación. El Foro *a quo* expuso en su sentencia, lo siguiente:

Conforme los testimonios vertidos en juicio, tanto de la Sra. Náyade Pereiro, quien es la presidenta de la Asociación de Propietarios y Residentes de Ciudad

⁵¹ Exhibit 3.

⁵² Exhibit 4.

⁵³ Exhibit 2.

Jardín Bairoa, Inc. como de la Sra. Maricarmen Alvarado Roig, quien es la Gerente de operaciones de *Be to Be Property Management*, no se pudo establecer la procedencia de la cantidad de \$9,340.00 que fue transferida de la Administración del Desarrollador. Ambos testigos testificaron que desconocían de dónde procedía dicha cantidad y que tomaron la información durante el proceso de transición del desarrollador a la asociación. Además, de que la parte demandante no logró establecer a qué correspondía dicha cantidad, tampoco puso en posición al Tribunal de determinar que la referida cantidad adeudada corresponde a la parte demandada José U. Dalmau e Ingrid D. Alvarado. No se presentó prueba sobre la forma y manera en que se prepararon los estados de cuentas. El testimonio de la parte demandante se basó en que la información fue recibida como parte de la transición del desarrollador a la asociación. Tampoco podemos establecer que el referido documento cumple con las excepciones a la prueba de referencia. Por lo que, al no saber la procedencia de la referida cantidad, no podemos adjudicársela a la parte demandada José U. Dalmau Santiago e Ingrid D. Alvarado Rodríguez como cantidad adeudada por concepto de cuotas de mantenimiento. Cabe señalar que el Exhibit #7, el cual establece un estado de cuenta sobre la alegada deuda del demandado fue admitida sujeta a la prueba que se presente en juicio. Las cantidades allí establecidas el Tribunal no puede darlas por ciertas ya que no se presentó prueba sobre la procedencia de los \$9,340. Además, entendemos necesario establecer que, aunque la parte demandada José U. Dalmau Santiago e Ingrid D. Alvarado Rodríguez consignaron en el Tribunal la cantidad de \$10,241.72, éstos siempre negaron adeudar dicha cantidad e hicieron la consignación con el propósito de evitar el pleito. Por lo que, de igual manera no estamos obligados a tomar dicha cantidad como cierta. Conforme nuestro ordenamiento jurídico, le correspondía a la parte demandante establecer claramente las cantidades adeudadas por los demandados. Así las cosas, entendemos que en cuanto a la causa de acción de Cobro de Dinero bajo la Regla 60 presentada por la parte demandante, solo procede cobrar las cantidades reclamadas desde agosto de 2016, fecha en que la Asociación de Propietarios y Residentes de Ciudad Jardín Bairoa, Inc. advino a la administración de la urbanización. Conforme el Reporte de Pagos de Mantenimiento, la parte demandante reclama que la cantidad debitada por la parte demandada es de \$15,069.00 y que la parte demandada realizó pagos por la cantidad de \$4,667.28, para un total de \$10,241.72. Al no probar la proveniencia de los \$9,340.00 debemos eliminar dicha partida de la alegada deuda. Por lo que, la cantidad adeudada sería de \$901.72.

Coincidimos con la conclusión a la que llegó el Foro recurrido.

A través de la prueba admitida y creída por dicho Foro, quedó evidenciada la relación contractual entre las partes de epígrafe y la

existencia de una deuda por concepto de la cuota de mantenimiento.⁵⁴ Sin embargo, la APRCJB no presentó evidencia suficiente para justificar la procedencia de la totalidad de la deuda reclamada. Ninguna de las testigos logró acreditar fehacientemente la procedencia de los \$9,340.00.

La Sra. Náyade Pereiro, presidenta de la APRCJB, declaró que ostenta el manejo de la administración de la urbanización de referencia desde agosto de 2016.⁵⁵ La APRCJB obtuvo el traspaso de la administración por parte del desarrollador mediante sentencia declaratoria en el Caso Núm. EAC2014-0117.⁵⁶ La señora Pereiro funge como presidenta de la APRCJB desde el 2011.⁵⁷ Sus funciones consisten entre otras, en velar por el buen funcionamiento de la administración, incluyendo el cobro de la cuota de mantenimiento.⁵⁸ En el 2016, la APRCJB contrató a B2B para que se hiciera cargo de las gestiones administrativas de la urbanización.⁵⁹ El comité de transición recibió de la firma de contabilidad Tort Saadé toda la información relacionada a las finanzas de la urbanización bajo la Administración saliente.⁶⁰ La señora Pereiro testificó que recibió los informes de las cuentas, los libros, de la compañía Tort y Saade.⁶¹ Con esa información en mano, la nueva Administración comenzó el proceso del cobro de las cuotas de mantenimiento vencidas y no satisfechas.⁶² Arguyó que el señor Héctor Burgos, tesorero de la Junta, trabajó con la información y comenzó a adjudicar.⁶³ Testificó que para comenzar las gestiones de cobro validaron la información financiera de los residentes con los Estados de Cuenta que les había

⁵⁴ La parte apelada reconoció la existencia de la deuda desde las etapas tempranas del pleito. Aunque medió un reconocimiento de deuda y una consignación de fondos, la parte apelada siempre negó la cuantía de la alegada deuda.

⁵⁵ Transcripción de la prueba oral (TPO), pág. 34.

⁵⁶ TPO, págs. 34; 49 y 54.

⁵⁷ TPO, pág. 33.

⁵⁸ TPO, págs. 56-57.

⁵⁹ TPO, pág. 64.

⁶⁰ TPO, págs. 62-63.

⁶¹ TPO, pág. 59.

⁶² TPO, pág. 69.

⁶³ TPO, pág. 60

entregado la compañía.⁶⁴ La señora Pereiro testificó que ella se encargaba de las tareas que tenían que ver con las inspecciones a las áreas recreativas, supervisar los suplidores que ya estaban dentro de la administración y trabajando con la Urbanización. Lo financiero lo hacía una tercera persona, el tesorero de la Urbanización de nombre Hugo Burgos.⁶⁵ Respondió que recibía los informes y estaba al tanto de los desarrollos pero quien trabajaba a diario con las gestiones de cobro es el señor Hugo Burgos y la compañía B2B.⁶⁶ Tampoco pudo establecer desde cuándo la cuota de mantenimiento de la Asociación había sido disminuida por no recordar.⁶⁷ Manifestó que en algún momento, que no recordaba, contrataron a la compañía B2B para hacer todas las tareas de administración incluyendo entrar la información de pagos, supervisar los suplidores, atender los residentes en la oficina de administración, enviar la información de las cuotas de mantenimiento tanto a la B2B compañía contable que trabaja esa parte y llevar acabo todo lo que es la papelería y la administración.⁶⁸ Durante el contrainterrogatorio admitió que durante el 2015 a instancias de la asociación se instó a los residentes que dejaran de pagar cuota al desarrollador como una estrategia para que este les entregara la Administración.⁶⁹ Para lograr esos propósitos, se les recomendaba tres alternativas al residente; la primera, entregar el dinero de las cuotas a la Asociación; la segunda, guardar el dinero para entregarlo en una ocasión posterior o la tercera;, consignar el dinero en el tribunal. A preguntas del Juez que presidió el proceso evidenciario, indicó desconocer si Dalmau-Alvarado habían escogido

⁶⁴ TPO, pág. 60.

⁶⁵ TPO, pág. 65. Surge de la transcripción de la prueba oral que el abogado de los demandados objetó la ausencia de conocimiento personal sobre la deuda de los demandados que se pretendía probar con el testimonio de la señora Pereira, por esta manifestar, sin ambages, que era un tercero, quien no testificó ante el tribunal, el que se encargó de validar la deuda.

⁶⁶ TPO, pág. 91.

⁶⁷ TPO, pág. 66.

⁶⁸ TPO, pág. 67.

⁶⁹ TPO, pág. 106 - 108.

entregar el dinero de las cuotas a la Asociación; guardar el dinero para entregarlo en una ocasión posterior o consignar el dinero en el tribunal.⁷⁰ El resto de su testimonio se circunscribió al contenido del *Reglamento sobre el Proceso de Cobro de Cuotas de Mantenimiento*.⁷¹

Esta testigo no declaró sobre el origen y/o naturaleza de la deuda de \$9,340.00. A preguntas del Juez sobre a cuánto ascendía la deuda, la señora Pereira contestó: “[l]a cantidad exacta no la sé, pero son alrededor de diez mil... ¿diez mil doscientos puede ser? Honestamente, exactamente no la sé...”⁷²

La siguiente y última testigo en declarar lo fue la Sra. Maricarmen Alvarado Roig, gerente de operaciones de B2B. Declaró que B2B era custodio de todos los expedientes de residentes y suplidores.⁷³ También tramitaban el cobro y/o facturación de la cuota de mantenimiento, entre otras tareas administrativas.⁷⁴ Sostuvo que trabajaba para B2B desde abril de 2017.⁷⁵ En marzo de 2018, la Administración le cursó una misiva a Dalmau-Alvarado para notificarle que tenían una deuda con la APRCJB y con el fin de que realizaran el pago de la deuda o, en la alternativa, se acogieran a un plan de pago.⁷⁶ A esa fecha, el balance adeudado por concepto de la cuota de mantenimiento era de \$11,720.00.⁷⁷ Tal cantidad no fue tabulada por la señora Alvarado Roig.⁷⁸ Los cómputos provenían de la Administración anterior.⁷⁹ La residencia del referido matrimonio es la número 95.⁸⁰ Los estados de cuenta de la

⁷⁰ TPO, págs. 111-112.

⁷¹ Exhibits 1 y 2.

⁷² TPO, pág. 120.

⁷³ TPO, pág. 163.

⁷⁴ *Íd.*

⁷⁵ TPO, pág. 162.

⁷⁶ TPO, pág. 170. También; véanse: exhibits 3 y 4.

⁷⁷ TPO, pág. 179.

⁷⁸ TPO, pág. 194.

⁷⁹ TPO, pág. 195.

⁸⁰ TPO, pág. 182. También; véase: exhibit 5.

residencia núm. 95 provistos⁸¹ corresponden a marzo de 2017; abril de 2017; mayo de 2017; junio de 2017; septiembre de 2017; noviembre de 2017; diciembre de 2018; febrero de 2019; abril de 2019; junio de 2019; agosto de 2019 y septiembre de 2019.⁸² Declaró que hubo un tiempo que no se enviaban estados de cuenta todos los meses.⁸³ Según explicó la testigo, el propósito de dicho documento es notificar al residente su factura mensual por concepto de la cuota de mantenimiento y su balance u obligación de pago.⁸⁴ A preguntas del abogado de Dalmau-Alvarado, la testigo admitió que el cómputo de la cuantía incluida en los Estados de Cuenta no era preparado por ella,⁸⁵ y que dichos Estados incluían cálculos que provenían de otras compañías ajenas a la que ella trabajaba.⁸⁶ Acto seguido, declaró sobre su contenido y refiriéndose al documento, explicó que “Trans Tort” 0095 correspondía a la cantidad que la compañía que administraba con el Desarrollador saliente les transfirió como deuda de la residencia del señor Dalmau Santiago.⁸⁷ Según el documento de referencia, al 31 de julio de 2016, el señor Dalmau Santiago tenía una deuda con la Urbanización de \$9,180.00.⁸⁸

Tras inquirírsele sobre el reporte de pago de la cuota de mantenimiento,⁸⁹ declaró que preparó el reporte.⁹⁰ En el reporte se detallan todas las facturas e importes satisfechos por el residente.⁹¹ El reporte lo genera un programa de contabilidad.⁹² Explicó que la Administración recibe los pagos de los residentes, los tabula, los lleva al banco y envía esa información al CPA, quien ingresa los

⁸¹ Exhibit 6.

⁸² TPO, págs. 199-200.

⁸³ TPO, pág. 187.

⁸⁴ TPO, pág. 200.

⁸⁵ TPO, pág. 194.

⁸⁶ TPO, pág. 195.

⁸⁷ TPO, pág. 212.

⁸⁸ *Íd.*

⁸⁹ *Exhibit 7*

⁹⁰ TPO, pág. 220.

⁹¹ TPO, pág. 221.

⁹² TPO, pág. 222.

datos al programa.⁹³ Sin embargo, cuando se le inquirió sobre la procedencia de la transferencia de los \$9,340.00, **la testigo manifestó que no podía contestar esa pregunta “porque yo no estaba en ese momento”**. Se le preguntó si esa transferencia había sido producto del trámite descrito y respondió: “[n]o, porque no lo realicé yo”.⁹⁴ Asimismo, se le preguntó si “esos \$9,000.00, ¿eso fue información que usted le dio al contable?” Contestó: “[y]o no le di la información al contable porque yo no estaba en ese momento cuando hicieron esa parte”.⁹⁵ En otras palabras, que no la produjo porque esa deuda se había originado durante la pasada Administración.⁹⁶ Aceptó que los \$10,242.00 reclamados incluían los \$9,340.00 objeto de la transferencia.⁹⁷

Como puede apreciarse, la señora Alvarado Roig tampoco tenía conocimiento personal sobre el origen o procedencia de la deuda de \$9,340.00. Reconoció que no la tabuló ni se produjo durante la incumbencia de su Administración, sino que obedeció a una transferencia de la Administración saliente. En cuanto a las gestiones hechas por Dalmau-Alvarado para el pago de la deuda, la señora Alvarado Roig primeramente atestiguó no recordar y después que refrescó su memoria, admitió que Dalmau-Alvarado había enviado una comunicación en respuesta al Estado de Cuenta, gestiones que no pudo precisar por no haber estado presente en todo momento.⁹⁸ A preguntas del Juez precisó que no tenía conocimiento de que le hubiesen contestado la comunicación a Dalmau-Alvarado en respuesta a la objeción de éstos al Estado de Cuenta.⁹⁹ Afirmó que la Administradora había recibido una carta de

⁹³ TPO, págs. 224-225.

⁹⁴ TPO, pág. 228.

⁹⁵ TPO, pág. 229.

⁹⁶ TPO, pág. 230.

⁹⁷ TPO, págs. 241-242.

⁹⁸ TPO, pág. 234-236.

⁹⁹ TPO, pág. 243.

Dalmau-Alvarado cuestionando los “9 mil trescientos algo” que formaban parte de la deuda.¹⁰⁰

Es importante destacar, que, a pesar de que en el transcurso del juicio el Tribunal incurrió en múltiples errores evidenciarios, estos, **de poder ser revisados**, no acarrearán la revocación total del dictamen. Ello, debido a que, ante la errónea exclusión de evidencia, recaía sobre la parte oferente consignar para récord un adecuado ofrecimiento de prueba como ofrecida y no admitida. No lo hizo. Elaboremos.

En varias instancias, luego de que las partes dirigieran y concluyeran sus interrogatorios --directos y contrainterrogatorios--, el Juez que presidió los procedimientos interrogó a varios testigos sobre aspectos que incidían en la suficiencia de prueba. Sin embargo, se negó a que las partes, específicamente la representación legal de la parte demandante, la APRCJB, repreguntara y ofreciera prueba en atención a las preguntas hechas por el Juez.¹⁰¹ Este, incorrectamente expresó, que ello no estaba permitido por las Reglas de Evidencia.

Ciertamente, el inciso (F) de la Regla 607 de Evidencia,¹⁰² establece que el Tribunal puede llamar a testificar a una persona, hacerle un interrogatorio directo y **permitir que las partes lo contrainterroguen**. Además, el Tribunal puede interrogar a cualquier testigo. Sin embargo, esa discreción de los jueces de preguntar a los testigos debe ejercerse solo a los fines de aclarar las dudas a favor de la búsqueda de la verdad.¹⁰³ Al hacerlo, el juez no

¹⁰⁰ TPO, Pág. 246.

¹⁰¹ T.E., págs., 120-129; 140-160;180-185.

¹⁰² Regla 607 (F) de las de Evidencia, 32 LPRA Ap VI, R. 607(F). Dispone:

La Jueza o el Juez podrá -a iniciativa propia o a petición de una parte- llamar testigos a declarar, lo cual permitirá a todas las partes contrainterrogar a la persona testigo así llamado. La Jueza o el Juez también podrá, en cualquier caso, interrogar a una o a un testigo, sea esta o éste llamado a declarar por la propia Jueza o el propio Juez o por la parte.

¹⁰³ Véase: Informe Reglas de Derecho Probatorio, pág. 339.

puede lacerar su imparcialidad ni sustituir la labor de los representantes legales de las partes.¹⁰⁴

De manera, que, al preguntar a los testigos, el juez se convierte en interpelador más del proceso, sujeto a las mismas reglas aplicables al orden y al modo de los interrogatorios. La norma de permitir a las demás partes en el proceso preguntar a testigos llamados por el juez, aplica de igual forma a los testigos a quienes, culminado su examen por las partes, el juez opta por interrogar. De manera que constituyó un abuso de discreción y un error craso de parte del Foro recurrido, no permitir a la representación legal de la parte demandante interrogar a los testigos interrogados por él ni ofrecer evidencia pertinente a la luz de sus interrogantes.¹⁰⁵

Ahora bien, ésta, como cualquier exclusión errónea de evidencia, solo puede revisarse si la parte oferente realiza una adecuada oferta de prueba como ofrecida y no admitida. La Regla 104(B) de Evidencia establece la obligación del Tribunal de Primera Instancia de permitir que la parte que hace la oferta consigne en el récord la pregunta y la respuesta esperada, pero excluida. Ello es esencial para que los foros apelativos evaluemos la pertinencia y el valor probatorio de la evidencia, así como la aplicación alguna de las causas de exclusión bajo la Regla 403.¹⁰⁶

¹⁰⁴ *Pueblo v. Pabón*, 102 DPR 436, 440 (1974).

¹⁰⁵ Chiesa Aponte define error craso o elemental como aquel error sobre el que “no hay duda, entre juristas bien entendidos, de que el error se cometió. No se trata del alegado error que genera disidencia bien fundada; se trata de error patente u obvio. Si no se trata de un error de esta naturaleza, no cabe invocar el error extraordinario. E.L. Chiesa Aponte, *Tratado de Derecho Probatorio*, República Dominicana, Editora Corripio, 1998, T. II, pág. 1179. En *Pueblo v. Ruiz Bosch*, 127 DPR 762, 787 (1991), el Tribunal Supremo de Puerto Rico elaboró la diferencia entre el error sustancial que acarrea revocación bajo la anterior Regla 4 de 1979 –ahora Regla 105(A)--, y el error extraordinario al que se refiere la derogada Regla 6 de 1979 –ahora Regla 106--. Expresó, que, “la función que debemos llevar a cabo se limita a determinar si -independientemente de la existencia del error craso y perjudicial y la influencia que el mismo pudo tener sobre el juzgador de los hechos- el resultado del caso y la totalidad de las circunstancias en que se dio el mismo resultan ser compatibles con el ideal básico de justicia imperante en nuestra jurisdicción[...].”

¹⁰⁶ *Pueblo v. Gelpí*, 55 DPR 750, 755-756 (1939). Chiesa Aponte, *Tratado de Derecho Probatorio*, op. cit., pág. 1177.

En tal sentido, en la dinámica y práctica de la prueba, las disposiciones reglamentarias de naturaleza procesal incluidas entre las normas de nuestro derecho probatorio a través de la vigente Regla 104 de Evidencia, establecen el procedimiento a seguir ante la admisión o exclusión errónea de evidencia.¹⁰⁷ Exige a la parte contra la que se pretende admitir prueba inadmisibles, objetar oportunamente y por el fundamento correcto. Por el contrario, cuando el tribunal excluye la prueba y resuelve la controversia de admisibilidad, **impone al oferente la obligación de efectuar una oferta de prueba para consignar en el récord la explicación de la naturaleza, pertinencia y propósito de la prueba.** En *Pueblo v. López Rivera*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico explicó que bajo la anterior Regla 5 de Evidencia --actual Regla 105--, objetada una prueba, la parte que la ofrece debe hacer constar en el récord, con toda la amplitud posible, el contenido de la prueba excluida, así como obtener que se haga un récord completo de ella, con el fin de que, al revisarse la determinación, se pueda concluir si la prueba, “de haber sido creída por la corte inferior, hubiera justificado un resultado distinto del caso”.¹⁰⁸ Cuando el ofrecimiento se hace a través del medio de prueba testifical, “la oferta de prueba es crucial pues debe quedar en el récord en que hubiera contado el testimonio excluido, de modo que el tribunal apelativo pueda establecer si el error se cometió y, sobre todo, si se trata de un error sustancial que acarrea revocación”.¹⁰⁹

En *Pueblo v. López Rivera*,¹¹⁰ el Tribunal Supremo de Puerto Rico resaltó que los jueces al excluir prueba, no pueden impedir que la parte afectada por la exclusión haga el correspondiente y adecuado ofrecimiento de prueba para que al recurrirse, el foro

¹⁰⁷ 32 LPRA Ap. VI, R. 104.

¹⁰⁸ 102 DPR 359, 368 (1974).

¹⁰⁹ E.L. Chiesa, op. cit., págs. 1174–1175.

¹¹⁰ *Supra*, pág. 368.

revisor pueda determinar si fue o no errónea la exclusión de prueba y si el perjuicio que pudo haberse sufrido justifica una revocación de la sentencia.¹¹¹ En resumen, secuencialmente se analiza primero, si medió oportuna objeción u **ofreció adecuadamente** la prueba según requerido por la Regla 105. Si no se objetó ni hubo ofrecimiento de prueba, no procede la revisión del dictamen. Segundo, si se objetó u ofreció prueba, se analiza si la admisión o exclusión constituyó error y tercero, de haberse cometido el error, se analiza si fue o no perjudicial.

Como hemos indicado, para que una oferta cumpla adecuadamente con la obligación impuesta bajo el palio de la precitada Regla 104, debe revelar y consignar para el récord: 1) el medio de prueba a utilizar, 2) el hecho que se quiere probar, 3) la explicación de la relevancia de la prueba y, 4) el contenido de la evidencia. Los **medios de prueba**, como primer factor, proveen la información a ser utilizada por el tribunal para recibir la prueba. La identificación adecuada del medio de prueba es fundamental pues la mayoría de las reglas de admisibilidad establecen requisitos, muchas veces distintos para cada uno de ellos, y ambos tipos de reglas en conjunto --las de admisibilidad y las de medios de prueba--, establecen la forma en que se ha de presentar la prueba. La evaluación y cumplimiento de los requisitos propios de cada medio de prueba, así como las reglas de admisibilidad aplicables a todos los medios de prueba, es lo que al final determina la admisibilidad o exclusión de la evidencia.

En cuanto al **hecho que se quiere probar**, es imprescindible precisarlo, pues a la luz de las Reglas 401 y 402 de Evidencia, su adecuada y correcta identificación es lo que permitiría establecer si la prueba es pertinente. A tenor con la Regla 401 de Evidencia, es

¹¹¹ Véase; además: *Pueblo v. Gelpí*, supra.

pertinente la prueba “que tiende a hacer la existencia de un hecho, que tiene consecuencias para la adjudicación de la acción, más probable o menos probable de lo que sería sin tal evidencia”.¹¹² La Regla 402 del mismo cuerpo de normas reglamentarias, dispone que “[l]a evidencia pertinente es admisible excepto cuando se disponga lo contrario por imperativo constitucional, por disposición de ley o por estas Reglas. La evidencia no pertinente es inadmisibles”.¹¹³

La explicación de la **relevancia de la prueba**, por su parte, es lo que determina si la prueba es admisible o no. La relevancia es una cuestión de derecho procesal que resuelve el tribunal y su base es la experiencia humana. Su estándar es si en la experiencia humana la prueba goza por lo menos de una tendencia mínima a hacer más probable o menos probable un hecho en controversia. Dicho de otra forma, es pertinente aquella evidencia con por lo menos una tendencia mínima a hacer la existencia de un hecho, que tiene consecuencias para la adjudicación de la acción, más probable o menos probable de lo que sería sin tal evidencia.

El último **factor --el contenido del ofrecimiento--**, se refiere al mensaje que se comunica a través del medio de prueba. El contenido de cualquier prueba puede presentar, en términos de admisibilidad, problemas de relevancia, de impresión, desorientación, confusión o pérdida de tiempo versus valor probatorio. Según la actual Regla 105 de Evidencia,¹¹⁴ **ninguna determinación de admisión o exclusión de evidencia se dejará sin efecto ni se revocará la sentencia o la decisión por razón de admisión o exclusión errónea de evidencia a menos que al revisarla concluyamos que el efecto de la admisión o exclusión errónea, fue factor decisivo o sustancial.**¹¹⁵ En ese ejercicio

¹¹² 32 LPRA Ap VI, R. 401.

¹¹³ 32 LPRA Ap VI, R. 402.

¹¹⁴ 32 LPRA Ap VI, R. 105.

¹¹⁵ *Pueblo v. Martínez Solís*, 128 DPR 135, 162 (1991).

mental, ignoramos la evidencia erróneamente admitida y consideramos la erróneamente excluida de modo que podamos estimar la posibilidad de que el resultado fuera distinto.¹¹⁶

Así que, al atender un señalamiento de error basado en la admisión o exclusión errónea de evidencia, aunque la parte cumpla con los requisitos establecidos en la Regla 104 de Evidencia, y el error se haya cometido, esto no conlleva la revocación automática de la sentencia apelada.¹¹⁷ Cónsono con lo anterior, para determinar si la evidencia admitida o excluida fue un factor decisivo o sustancial en la sentencia emitida, hay que llevar a cabo un cálculo algo especulativo, en términos de cuál es la probabilidad de que de no haberse cometido el error, el resultado hubiera sido distinto.¹¹⁸ Si el error se considera benigno o no perjudicial -porque la exclusión de la evidencia no hubiese producido un resultado distinto- se confirma el dictamen a pesar del error.¹¹⁹

En este caso, a pesar de que el Foro recurrido erró en no permitir a la representación legal de la parte demandante la APRCJB presentar prueba atinente a las preguntas hechas por él a los testigos, dicha representación legal no realizó un adecuado ofrecimiento de la prueba que pretendía presentar y que el Juez no admitió. Ello, nos impide evaluar si el error cometido resultó ser sustancial que amerite revocar el dictamen recurrido.

A modo de recapitulación, la decisión recurrida se tomó luego de aplicarse el apropiado *quantum* de prueba, esto es, de preponderancia, a base de criterios de probabilidad,¹²⁰ bajo el cual,

¹¹⁶ E.L. Chiesa, Tratado de Derecho Probatorio, República Dominicana, Editora Corripio, C. por A., 1998, Vol. II, pág. 1182.

¹¹⁷ 32 LPRA Ap VI, R. 104.

¹¹⁸ *Izagas Santos v. Family Drug Center*, 182 DPR 463, 484 (2011).

¹¹⁹ *Pueblo v. Santiago Irizarry*, 198 DPR 35, 45 (2017).

¹²⁰ “Posible” es todo lo que no implica contradicción, que en el campo de los hechos puede ser casi cualquier cosa. Lo “probable” tiene connotaciones cuantitativas, es lo que supera el 50 de probabilidad en sentido matemático, es el “more likely than not”, no es lo que meramente pudo haber ocurrido. El campo de las posibilidades es siempre amplio y complaciente y por eso la mera posibilidad, a diferencia de la probabilidad, no puede servir de base para probar un hecho”. Chiesa, Tratado de

quien pretenda cobrar una deuda, como en este caso, debe demostrar que es el acreedor de una deuda vencida, líquida y exigible. La APRCJB no cumplió con dicha obligación probatoria en la acción de cobro de dinero que instó para exigir el cumplimiento de la obligación. Ante ello, “[p]revalece la parte que llevó al ánimo del juzgador la mayor probabilidad de cómo ocurrieron los hechos o cuáles son los hechos...”. De nuevo, en el caso del cobro de deudas, no se trata de aquella deuda en la que puede haberse incurrido o aquella deuda que sean meramente exigidas o facturadas, sino de aquellas que lo más probable existen.

Contrario al criterio disidente, estamos convencidos de que el Juez que presidió los procedimientos aplicó el estándar de prueba adecuado para este tipo de acción. La exigencia de prueba confiable para establecer la deuda que se pretendía cobrar, en nada tiene que ver con el *quantum* de prueba, sino con la suficiencia, confiabilidad, admisibilidad y el valor probatorio de la misma. Precisamente, la representación legal de Dalmau-Alvarado puntualizó el problema de suficiencia de la prueba en cuanto a la deuda. Particularmente, la computación y tabulación de la misma. Señaló la falta de presentación de “ni un documento que sea fehaciente. Que usted pueda descansar. Que tenga una certificación. Que tenga controles. Hubo... Lo que hay aquí son una serie de documentos, juez, que pueden ser producidos con la máxima facilidad. El contenido de esos documentos, que es el cómputo que se representa es lo importante del documento. Y no hay absolutamente nada que permita descansar en esa tabulación, en ese cómputo, en... en ese cobro, si se pagó, si no se pagó. No hay récord que permita hacer eso. Amén, de que también, su señoría, tenemos la porción más grande de la deuda total y completamente en el aire como un cómputo

proveniente de un tercero que no está no ha podido ser contrainterrogado. Que no ha podido establecer sus procesos del cual no se ha establecido sus... los pagos, cómo lo hace, qué hace, de donde salió. Nada, en cuanto a esa cantidad, que es la cantidad más sustancial en esta..., en esta data.”

Sin duda, los testimonios presentados por la APRCJB no pudieron establecer la procedencia de la cantidad de \$9,340 transferida a la Asociación del administrador anterior y objetada por Dalmau-Alvarado. Los propios testigos de la APRCJB declararon desconocer el origen de la deuda. Tampoco cómo se prepararon los Estados de Cuenta admitidos. De nuevo, la prueba ofrecida, conforme los testimonios de la señora Pereiro, Presidente de la Asociación y la señora Alvarado, distan exponencialmente de ser suficientes en derecho para hacer más probable la existencia de la deuda exigida. Recordemos que, no se trata de posibilidad sino de probabilidad. Permitir lo contrario sería igual a validar el cobro de cualquier cantidad o suma de dinero que obre en un Estado de Cuenta sin el testimonio de la persona que, a través de su conocimiento personal, por haber participado en la preparación de los Estados de Cuenta o de las gestiones de cobro, pueda validar los mismos.

III.

Los restantes errores del recurso de *Apelación* y los dos errores incluidos en la petición de *Certiorari* se centran en asuntos relacionados a las costas y honorarios de abogados solicitados por la APRCJB. En cuanto a las costas, la APRCJB plantean que la cuantía concedida es irrazonablemente baja. Respecto a los honorarios de abogado sostiene que, estos procedían según lo requiere la Ley 21,¹²¹ y no bajo las disposiciones de la Regla 44 de

¹²¹ Infra.

Procedimiento Civil,¹²² que exige hacer determinación de temeridad. Expone, que la exclusión errónea de la *Escritura de Servidumbres* impidió que se fijen honorarios de abogado allí establecidos. Le asiste la razón. Veamos por qué.

A.

Primero, en cuanto al reclamo de costas, la Regla 44.1(a) de Procedimiento Civil, cumple con una función reparadora, pues procura resarcir a la parte que resulte victoriosa en el pleito mediante el reembolso de los gastos necesarios y razonables en los que tuvo que incurrir para que su teoría prevaleciera.¹²³ Por consiguiente, dicha disposición reglamentaria evita que el derecho de la parte prevaleciente quede menguado por los gastos que tuvo que incurrir sin su culpa y por culpa del adversario.¹²⁴ Esta norma procesal tiene dos propósitos: “restituir lo que una parte perdió por hacer valer su derecho al ser obligada a litigar” y “penalizar la litigación inmeritoria, temeraria, o viciosa [...]”.¹²⁵ Dicha Regla también tiene un fin de índole disuasivo, al desalentar los pleitos temerarios y superfluos que se llevan a cabo sólo con el propósito de retrasar la justicia.¹²⁶

Debido a que se reconoce el derecho de la parte prevaleciente a recobrar las costas razonables y necesarias en las que incurrió durante el litigio, una vez reclama su pago, la imposición de costas a la parte perdedora es mandatoria.¹²⁷ Si bien el pago es mandatorio, la aludida Regla otorga amplia discreción a los tribunales para fijar la cuantía debida y adjudicar en cada caso cuáles son los gastos

¹²² *Infra*.

¹²³ 32 LPRA Ap. V, R. 44.1(a); *E.L.A. v. El Ojo de Agua Development*, 199 DPR 625 (2018); *Rosario Domínguez v. E.L.A.*, 198 DPR 197, 211 (2017); *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.*, 185 DPR 880, 934 (2012).

¹²⁴ *E.L.A. v. El Ojo de Agua Development*, *supra*; *J.T.P. Dev. Corp. v. Majestic Realty Corp.*, 130 DPR 456, 460 (1992).

¹²⁵ *Auto Servi, Inc. v. E.L.A.*, 142 DPR 321, 3(1997); *Garriga, Jr. v. Tribunal Superior*, 88 DPR 245, 253 (1963).

¹²⁶ *Garriga Jr. v. Tribunal Superior*, *supra*, pág. 253.

¹²⁷ *E.L.A. v. El Ojo de Agua Development*, *supra*; *Rosario Domínguez v. E.L.A.*, *supra*, pág. 212; J. A. Echevarría Vargas, *Procedimiento civil puertorriqueño*, 1era ed. rev., Colombia, [s. Ed.], 2012, pág. 275.

incurridos durante la tramitación del litigio. Como parte de esa discreción, el tribunal evalúa la razonabilidad y determina la necesidad de los gastos detallados.¹²⁸ Esa discreción debe ser ejercida con moderación. El examen de los memorandos de costas en cada caso, especialmente cuando las costas reclamadas sean objeto de impugnación, debe ser en extremo ponderado y cuidadoso.¹²⁹ La razonabilidad de las costas se entenderá dentro de la realidad económica de Puerto Rico; y en cuanto a los gastos personales, además, se tendrá en cuenta la condición económica de las personas concernidas (testigos y litigantes). No obstante, no se aprobarán gastos innecesarios, superfluos o extravagantes.¹³⁰ En cuanto a ello, se ha resuelto que no son costas todos los gastos que ocasiona el procedimiento judicial, sino que se limita a aquellas expensas que el tribunal considere necesarias y razonables.¹³¹ Al respecto, nuestro Tribunal Supremo ha establecido claramente que las costas no son todos los gastos que ocasiona la litigación, por lo cual, no incluirán gastos ordinarios de las oficinas de los abogados de los reclamantes tales como sellos de correo, materiales de oficina, así como transcripciones de récord de vistas que se solicitan por ser convenientes, pero no porque son necesarias para los reclamantes.¹³²

Tampoco, incluyen los gastos de fotocopias, paralegales, ni servicio de mensajero.¹³³ Todos esos gastos participan de la naturaleza de gastos de oficina necesarios para el ejercicio de la profesión de abogado, no recobrables como costas.¹³⁴ Así pues, son gastos recobrables en costas, entre otros, los siguientes: sellos de

¹²⁸ *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.*, supra; *Auto Servi, Inc. v. E.L.A.*, supra.

¹²⁹ *Pereira v. I.B.E.C.*, 95 DPR 28, 79 (1967); *Garriga Jr. v. Tribunal Superior*, supra, pág. 256.

¹³⁰ *Garriga Jr. v. Tribunal Superior*, supra, pág. 257.

¹³¹ *Íd.* pág. 925.

¹³² *Pereira v. I.B.E.C.*, supra, pág. 78; *Garriga Jr. v. Tribunal Superior*, supra, págs. 248 y 257.

¹³³ *Andino Nieves v. A.A.A.*, 123 DPR 712 (1989).

¹³⁴ *Andino Nieves v. A.A.A.*, supra, pág. 718.

presentación de la demanda, gastos de emplazamiento, sellos cancelados para efectuar un embargo y fianza de embargo.¹³⁵ De igual forma, el gasto incurrido en obtener deposiciones es recobrable si son necesarias, aunque no se usen en las vistas del caso.¹³⁶

A la luz de esta normativa, estimamos que las costas concedidas a la APRCJB ascendentes a \$280.00 son razonables. Fueron fijadas dentro de los amplios parámetros de discreción con la que están facultados los tribunales para fijarlas. Ausente abuso de discreción de parte del Tribunal de Primera Instancia, no intervendremos con su determinación.

B.

En segundo lugar, en cuanto a los honorarios de abogados, la Regla 44.1 de Procedimiento Civil provee expresamente para su imposición.¹³⁷ Procede si el Tribunal determina que la parte actuó con temeridad. **No obstante, cuando una materia está regulada tanto por una ley general como por una ley especial, las disposiciones de la ley especial prevalecen sobre aquellas de la ley general.** Así pues, las disposiciones de una ley especial de carácter sustantivo, como lo es la Ley 21,¹³⁸ prevalecen sobre una disposición procesal como lo sería la Regla 44.1 de Procedimiento Civil.¹³⁹

En este caso, el Foro *a quo* impuso honorarios de abogado a tenor con la precitada Regla 44.1 luego de no admitir en evidencia la *Escritura de Servidumbre* de la Urbanización concernida. Dicha *Escritura* establece la imposición de honorarios de abogados que debe satisfacer cualquiera de los residentes de la Urbanización que provoque un pleito judicial en reclamo del pago de sus obligaciones comunales. Un análisis sereno de la controversia nos lleva a

¹³⁵ *Garriga, Jr. v. Tribunal Superior*, supra, págs. 258-259.

¹³⁶ *Pereira v. I.B.E.C.*, supra, pág. 78.

¹³⁷ Supra.

¹³⁸ Infra.

¹³⁹ Supra.

concluir, primero, que fue errónea la exclusión de la copia certificada de la *Escritura de Servidumbre* y segundo, consecuentemente, la imposición de la partida por concepto de honorarios de abogado fue igualmente equivocada. Nos explicamos.

La *servidumbre en equidad* son condiciones restrictivas que limitan el uso de terrenos y que operan a beneficio de los presentes y futuros adquirentes, mediante las que se imponen cargas o gravámenes especiales como parte de un plan general de mejoras para el desarrollo de una urbanización residencial.¹⁴⁰ Para que las servidumbres de equidad sean válidas, es necesario que las mismas cumplan con los siguientes requisitos esenciales: (1) que las limitaciones sean razonables; (2) que se establezca como un plan general de mejoras; y (3) que consten de forma específica en el título y que se inscriban en el Registro de la Propiedad.¹⁴¹ Dicha figura jurídica es de carácter constitutivo, por lo que su validez depende de que las cláusulas restrictivas se hagan constar en escritura pública y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad. Es decir, la servidumbre en equidad es un contrato privado de naturaleza real, pues una vez inscrito, las condiciones impuestas en el referido contrato constituyen derechos reales oponibles *erga omnes*.¹⁴²

Así pues, el efecto directo al inscribir las condiciones restrictivas es que se le da publicidad a las mismas, por lo que se le imputa el conocimiento de las condiciones y limitaciones impuestas a todo adquirente presente y futuro de la propiedad gravada. Debido a ello, aquellas personas que posteriormente adquieran la propiedad aceptan las servidumbres y se obligan a obedecerlas.¹⁴³

¹⁴⁰ *Dorado del Mar Estates Homeowners Association, Inc. v. Weber*, 203 DPR 31 (2019); *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, 167 DPR 255, 262-263 (2006); *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Banco Santander*, 157 DPR 521, 534 (2002); *Glines v. Matta*, 19 DPR 409 (1913).

¹⁴¹ *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, supra, pág. 263; *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Banco Santander*, supra, pág. 535.

¹⁴² *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, supra, pág. 264.

¹⁴³ *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 384 (2003).

En Puerto Rico, las servidumbres en equidad se utilizan mayormente para asegurar la conservación de la configuración arquitectónica o urbanística de los proyectos residenciales. Su propósito principal es preservar el valor, la belleza, la comodidad y la seguridad del reparto residencial.¹⁴⁴ Este tipo de gravamen aunque puede ser impuesto unilateralmente por el dueño urbanizador de una finca, es considerado como un contrato entre las partes, ya sea porque estas acuerdan gravar las propiedades para delimitar su uso o el tipo de edificación que se pueden construir sobre ellas, o porque los futuros adquirentes de la propiedad ya gravada, al conocer de las restricciones inscritas en el Registro de la Propiedad, aceptan someterse a estas.¹⁴⁵

Por otra parte, el Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico dispone que “[s]i los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas”.¹⁴⁶ Por tanto, el criterio más importante para determinar si unas condiciones restrictivas al derecho de propiedad sobre un bien inmueble pueden ponerse en vigor contra un futuro adquirente, es que su texto sea claro y libre de ambigüedades. Esto es así, porque para que tales condiciones puedan constituir una limitación al derecho de propiedad, estas tienen que constituir un aviso suficiente y adecuado a los futuros adquirentes y terceros, de modo que su decisión de adherirse al estado de derecho creado en la escritura matriz sea una informada e inteligente.¹⁴⁷ De modo que, presentada una controversia sobre la validez de las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad, y una vez verificada su eficacia y vigencia, los tribunales deben hacer valer el acuerdo al que las partes aceptaron someterse al adquirir la

¹⁴⁴ *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, supra, pág. 263; *Residentes Parkville v. Díaz*, supra.

¹⁴⁵ *Íd.*, pág. 264; *Residentes Parkville v. Díaz*, supra, pág. 384.

¹⁴⁶ 31 LPRA § 3471.

¹⁴⁷ *Sabater v. Corp. Des. Eco. Del Pastillo, Inc.*, 140 DPR 497 (1996).

propiedad gravada, a menos que el convenio entre las partes fuera contrario a la ley, a la moral o al orden público.¹⁴⁸

Esta norma persigue preservar la autonomía de la voluntad de las partes, reflejada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad.¹⁴⁹ En este sentido, es preciso señalar que ante violaciones a las cláusulas restrictivas de las servidumbres en equidad, los titulares sujetos a estas, pueden, por sí mismos, hacerlas valer a través del recurso de *injunctio*.¹⁵⁰ Sin embargo, en muchos casos son las asociaciones de residentes las que se encargan de velar y dar cumplimiento a las restricciones impuestas por el desarrollador.¹⁵¹

La Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987, conocida como la Ley de Control de Acceso, fue aprobada con el propósito de proveerle a nuestro Isla un mecanismo adicional para combatir la criminalidad y promover la participación de la ciudadanía en la lucha contra el crimen.¹⁵² Esta pieza legislativa persigue, además, mejorar la seguridad y tranquilidad de las comunidades, procurando así una mejor convivencia e interacción comunitaria.¹⁵³

El precitado estatuto dispuso un procedimiento mediante el cual las personas que residan en urbanizaciones, comunidades o calles, cuyas vías públicas no sean utilizadas como acceso de entrada o salida a otras comunidades, puedan solicitar y obtener autorización para establecer un sistema de control de acceso a las calles que se encuentran dentro de su área residencial.¹⁵⁴ Dicho estatuto dispone, entre otras cosas, los requisitos necesarios para solicitar y obtener los permisos para controlar el acceso; las

¹⁴⁸ *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, supra; Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA § 3372.

¹⁴⁹ *Asociación Playa Húcares v. Rodríguez*, supra.

¹⁵⁰ *Íd.*

¹⁵¹ *Íd.*; *Residentes Parkville v. Díaz*, supra; *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, supra.

¹⁵² 23 LPRA § 64 *et seq.*

¹⁵³ *Coop. Oriental v. Cons. Tit. 195 DPR 330, 342* (2016); *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga*, 160 DPR 289 (2003).

¹⁵⁴ 23 LPRA § 64.

notificaciones requeridas para efectuar el trámite de cierre; las consecuencias de violar o incumplir con los requisitos establecidos en la ley; los requisitos para inscribir el control de acceso en el Registro de la Propiedad como un gravamen real sobre el inmueble; el proceso para cancelar dicha inscripción; y las personas obligadas a contribuir económicamente en el mantenimiento del sistema de control de acceso.¹⁵⁵

Sobre la obligación de pago, la Ley de Control de Acceso dispone que toda persona que advenga dueño de un inmueble que fue sometido al régimen de control de acceso por el urbanizador, desarrollador o constructor, estará obligado al pago de cuota.¹⁵⁶ Al respecto, la referida Ley indica lo siguiente:

El propietario que esté en mora será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no efectuar el pago en plazo de quince (15) días a partir de la notificación por correo certificado, se le podrá exigir el pago por la vía judicial, en cuyo caso el tribunal impondrá al deudor moroso el pago de costas y honorarios de abogado, cuya cantidad será establecida en el reglamento de la asociación de residentes.¹⁵⁷

Adviértase, que la imposición del pago de costas y honorarios de abogado por parte del foro sentenciador es directivo y no opcional. El foro que emita su dictamen para resolver una controversia relativa a la deuda por concepto de cuotas de mantenimiento tiene a la vez que fijar las cuantías por costas y honorarios de abogado. La cantidad que se concederá en costas y honorarios de abogado deberá constar en el reglamento de la asociación de residentes que reclama la cantidad. Así lo establece la mencionada ley.

En nuestro ordenamiento jurídico, las costas y honorarios de abogado solamente se otorgan al amparo de una ley que así lo autorice o en su defecto, de un acuerdo entre las partes. La

¹⁵⁵ 23 LPRA § 64a; 23 LPRA § 64b; 23 LPRA § 64d; 23 LPRA § 64d-1; 23 LPRA § 64d-2; y 23 LPRA § 64d-3, respectivamente. También, véanse: *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga*, supra; *Asoc. Ctrl. Acc. C. Maracaibo v. Cardona*, 144 DPR 1, 26 (1997).

¹⁵⁶ 23 LPRA § 64 (d)(4)

¹⁵⁷ 23 LPRA § 64d-3 (b)

imposición de honorarios de abogado surge como medio de sanción por una parte haber obrado con temeridad.¹⁵⁸ Se ha reconocido jurisprudencialmente que los otorgantes de un contrato pueden establecer el pago de honorarios de abogado por medio de una cláusula penal.¹⁵⁹ De esta forma las partes pueden pactar de antemano el pago de honorarios de abogados en caso de iniciarse una acción judicial causada por el incumplimiento de la obligación principal entre las partes.¹⁶⁰ En ausencia de pacto entre las partes, los tribunales tienen la facultad de imponer el pago de honorarios de abogado si una ley aplicable dispone para ello. Por tanto, la Ley de Control de Acceso le impone al residente moroso la obligación de pagar los honorarios de abogado en caso de tener que recurrir a la vía judicial para cobrar la deuda. Siendo una ley especial, sus disposiciones de carácter sustantivo, prevalecen sobre una disposición procesal como lo sería la Regla 44.1 de Procedimiento Civil.¹⁶¹

Evidentemente la prueba documental ofrecida --*Escritura de Servidumbres*--, para probar la obligación de la parte demandada --Dalmau-Alvarado--, de pagar honorarios de abogados en el pleito, era sustancial y determinadamente pertinente. Según definida por las Reglas de Evidencia, *evidencia pertinente* es aquella que tiende a aumentar o disminuir la probabilidad de la existencia de un hecho que tiene consecuencias para la adjudicación de la acción.¹⁶² En esencia, se trata de evidencia que “tiene algún valor probatorio, por mínimo que sea, para adjudicar la acción”.¹⁶³ Por ello, como norma general, la evidencia pertinente es admisible.¹⁶⁴ No obstante, la

¹⁵⁸ Regla 44.1 de Procedimiento Civil, supra.

¹⁵⁹ *Jack's Beach Resort, Inc. v. Cía. de Turismo*, 112 DPR 344, 352-353 (1982).

¹⁶⁰ *Class v. Vehicle Eqmnt. Leasing Co.*, 143 DPR 186, 204-205 (1997).

¹⁶¹ Supra.

¹⁶² *Pueblo v. Santiago Irizarry*, supra, pág. 43.

¹⁶³ *Íd.*

¹⁶⁴ *Íd.*, pág. 44.

evidencia pertinente podrá ser excluida cuando aplique alguna de las reglas de exclusión reconocidas en nuestro ordenamiento.¹⁶⁵

Superado el análisis de pertinencia, obligadamente debemos revisar si el documento ofrecido en evidencia fue debidamente autenticado por su oferente, como requisito previo e indispensable para su admisibilidad. La Regla 901 de Evidencia establece que la autenticación o identificación, como condición previa a la admisibilidad, se satisface por lo general “con la presentación de evidencia suficiente para sostener una determinación de que la materia en cuestión es lo que la persona proponente sostiene”.¹⁶⁶ Sin que se interprete como una limitación, son ejemplos de autenticación o identificación el testimonio por testigo con conocimiento de que una cosa es lo que se alega.¹⁶⁷ Esta etapa se regula por las reglas de evidencia y se autentica una prueba presentando suficiente evidencia que permita concluir razonablemente que la cosa es lo que el proponente dice que es.¹⁶⁸ Hay que tener en cuenta que la autenticación de una prueba no significa que sea admisible. Por el contrario, la prueba autenticada puede ser excluida por alguna regla de evidencia que impida su admisibilidad.¹⁶⁹

La Regla 902 (a) de Evidencia establece que no se requerirá evidencia extrínseca de autenticación como condición previa a la admisibilidad de “[d]ocumentos reconocidos—Documentos acompañados de un certificado de reconocimiento o de prueba, si el certificado cumple con los requisitos pertinentes en ley relativos a certificaciones, particularmente con las disposiciones sobre derecho

¹⁶⁵ *Id.*; *Izagas Santos v. Family Drug Center*, 182 DPR 463 (2011).

¹⁶⁶ 32 LPRA Ap. VI, R. 901 (A).

¹⁶⁷ 32 LPRA Ap. VI, R. 901 (B)(a).

¹⁶⁸ R. Emmanuelli Jiménez, *Prontuario de Derecho Probatorio Puertorriqueño*, Ed. Situm, Inc., 2010, págs. 553 y 557.

¹⁶⁹ *Id.*, pág. 555. Véase, además, E. L. Chiesa, *Tratado de Derecho Probatorio*, (Reglas de Evidencia de Puerto Rico y Federales) República Dominicana, Ed. Corripio, 1998, T. II, págs. 994-995.

notarial. [...]”.¹⁷⁰ El precitado inciso establece la autenticación *prima facie* de los documentos reconocidos; es decir, que llevan un certificado de prueba. Un caso ordinario de autenticación *prima facie* a base de este inciso es el de los documentos que prepara el notario o funcionario con capacidad para autorizar *affidávits* o declaraciones de autenticidad.¹⁷¹

La regla general es que para probar el contenido de un escrito, grabación o fotografía se requiere la presentación del original de éstos.¹⁷² No obstante, con relación a los duplicados, la Regla 1003 de Evidencia, explica que: “[u]n duplicado es tan admisible como el original a no ser que surja una genuina controversia sobre la autenticidad del original o que, bajo las circunstancias del caso, sea injusto admitir el duplicado en lugar del original”.¹⁷³ Por su parte, la Regla 1005 de Evidencia establece que “[e]l contenido de un récord público u otro documento bajo la custodia de una entidad u oficina pública, o un documento unido a un protocolo de una notaria o un notario, puede ser probado mediante copia certificada del original expedida por funcionaria o funcionario autorizado, o mediante copia declarada como correcta o fiel por una persona testigo que la haya comparado con el original. Si ello no es posible, a pesar de las diligencias razonables por parte de la persona proponente, otra evidencia secundaria del contenido del original será admisible”.¹⁷⁴

Bajo esta disposición, se incluyen tres categorías de récords y documentos públicos: (1) el original unido al protocolo del notario; (2) el original bajo la custodia de un funcionario público; y (3) el original registrado en una oficina pública.¹⁷⁵ Es decir, el contenido de documentos o récords públicos se prueba, sin tener que

¹⁷⁰ 32 LPRA Ap. VI, R. 902.

¹⁷¹ Emmanuelli R.; *supra*, pág. 569.

¹⁷² Regla 1002 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 1002.

¹⁷³ 32 LPRA Ap. VI, R. 1003.

¹⁷⁴ 32 LPRA Ap. VI, R. 1005.

¹⁷⁵ Emmanuelli Jiménez, *op. cit.*, pág. 586.

presentar el original, mediante copia certificada del original expedida por un funcionario autorizado o copia declarada correcta o fiel por un testigo que la haya comparado con el original.¹⁷⁶ Esto responde a que por su “gran confiabilidad” la Regla 805 (h) de Evidencia permite su admisibilidad, como excepción a la regla de prueba de referencia.¹⁷⁷ La copia certificada a la que se refiere la Regla es aquélla que puede ser expedida por el funcionario que custodia el récord público.¹⁷⁸

IV.

Con la doctrina expuesta como marco conceptual, concluimos que el Foro primario incidió al excluir la *Escritura de Servidumbres* que la APRCJB solicitó que se admitiera como *exhibit* mediante oferta de prueba, a los fines de evidenciar la procedencia de los honorarios de abogado.

No existe controversia de que Dalmau-Alvarado adquirió la propiedad objeto del pleito, sujeta a la *Escritura Núm. 78 de Servidumbre* otorgada el 5 de diciembre de 2001, ante notario José A. Sadurní Lahens. La validez de la aludida *Escritura* no fue impugnada por Dalmau-Alvarado ni declarada nula por el Tribunal

¹⁷⁶ *Íd.*

¹⁷⁷ *Íd.*, pág. 587. La Regla 805 dispone para las excepciones a la regla de prueba de referencia, aunque la persona declarante esté disponible como testigo

Aun cuando la persona declarante esté disponible como testigo, una declaración no estará sujeta a la regla general de exclusión de prueba de referencia en las siguientes circunstancias:

[...]

(h) Récorde e informes públicos—Cualquier forma de récords, informes, declaraciones o compilaciones de datos de oficinas o agencias gubernamentales que describan:

- (1) Las actividades que se realizan en dicha oficina o agencia;
- (2) los asuntos observados conforme al deber impuesto por ley de informar sobre dichos asuntos, excluyendo, sin embargo, en los casos criminales, cualquier asunto observado por oficiales de policía y otro personal del orden público, o
- (3) en casos o procedimientos civiles y en casos criminales en contra del gobierno, las determinaciones de hecho que surjan de una investigación realizada conforme a la autoridad que confiere la ley.

El informe se excluirá cuando las fuentes de información u otras circunstancias inspiren falta de confiabilidad. [...]. 32 LPRA Ap. VI, R. 805 (h).

¹⁷⁸ Tribunal Supremo de Puerto Rico, Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial, *Informe de las Reglas de Derecho Probatorio*, marzo 2007, pág. 701.

de Primera Instancia. Ello así, sus disposiciones se tornaron vinculantes para las partes.¹⁷⁹

Tampoco existe controversia en cuanto a que dicha *Escritura* establece una penalidad de \$5,000.00 por concepto de honorarios de abogado que debe ser satisfecha si se declara mediante sentencia que una parte incumplió con sus disposiciones.¹⁸⁰ Más aún, la validez y aplicación de esta cláusula penal fue reconocida por el mismo Foro primario en su *Resolución* del 29 de marzo de 2019 y reiterada en su eventual *Resolución* del 8 de julio de 2019.¹⁸¹

Según discutido, la exclusión de la copia certificada de la *Escritura Núm. 78 de Servidumbre en Equidad* fue un craso error de derecho incurrido por el Tribunal de Primera Instancia, toda vez que dicho instrumento público es admisible en virtud de las Reglas 901(a), 902, 1001 y 1005 de Evidencia. Ciertamente, su admisibilidad no requería la comparecencia al Tribunal del notario que la preparó como prueba extrínseca para probar su autenticidad.¹⁸² Además, precisa destacar que, en este caso, la APRCJB, oportunamente, hizo una adecuada oferta de prueba ante la exclusión de la mencionada *Escritura* presentada y que no fue admitida.¹⁸³

Según pudimos justipreciar, la precitada Ley de Control de Acceso dispone expresamente para la imposición de honorarios de abogado al propietario moroso.¹⁸⁴ Por tanto, no se trata de una situación donde deba determinarse temeridad para que proceda la imposición de honorarios de abogado como dispone la Regla 44.1 de

¹⁷⁹ Véanse: incisos 6 y 7 de la *Solicitud de Desestimación de la Demanda* al anejo 23, pág. 100 del Apéndice del recurso de Apelación.

¹⁸⁰ Véase: anejo 55, pág. 273 del Apéndice del recurso de Apelación.

¹⁸¹ Véase: anejo 15, págs. 49-63 y anejo 27, págs. 121-126 del apéndice del recurso de Apelación.

¹⁸² Reglas 902(a) y 1005 de Evidencia. Véanse: TPO, págs. 24-28 y pág. 8 del *Alegato Suplementario* presentado el 13 de febrero de 2020 ante este Tribunal por la APRCJB.

¹⁸³ TPO, págs. 166-167 y pág. 12 del *Alegato Suplementario* presentado el 13 de febrero de 2020 ante este Tribunal por la APRCJB.

¹⁸⁴ *Supra*.

Procedimiento Civil.¹⁸⁵ Es una disposición de ley que provee como remedio, la imposición de gastos legales y honorarios en caso de que sea necesario entablar una acción judicial para el cobro de lo adeudado. Vale hacer la salvedad, de que, los tribunales tienen la facultad para modificar honorarios pactados, pero “únicamente en circunstancias extraordinarias, como medio de templar su excesiva onerosidad”.¹⁸⁶ Dicha modificación solo es permitida cuando es evidente la desproporción entre la infracción del contrato y la pena impuesta.¹⁸⁷ Esta no es la situación en este caso. Aquí, además de haber sido pactados en la Escritura, los honorarios también son razonables.

Conforme a lo anterior, por disposición expresa de Ley, la APRCJB tiene derecho a que se le conceda la cuantía de honorarios de abogado solicitada. Erróneamente, el Tribunal apelado concluyó que la APRCJB no le había colocado en posición de imponer el pago de los honorarios, por no haberse así justificado la suma de \$5,000.00 solicitada. Por tanto, *expedimos* el Auto de *Certiorari* incoado y *revocamos* la *Resolución* recurrida imponiendo \$3,000.00 por concepto de honorarios de abogados bajo las disposiciones de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil. En su lugar, resolvemos que los demandados Dalmau-Alvarado, deberán satisfacer el pago de honorarios de abogados por la suma de \$5,000.00 según mandata la Ley de Control de Acceso y establece la *Escritura Núm. 78 de Servidumbre en Equidad*.

V.

Por los fundamentos expuestos, se *confirma* la *Sentencia* apelada --KLAN20191449--. En cuanto al recurso de *Certiorari* --KLCE202000085--, se *expide* el Auto y se *revoca* la *Resolución*

¹⁸⁵ *Supra*.

¹⁸⁶ *Xerox Corporation v. Gómez Rodríguez*, 201 DPR 945, 961 (2019), citando a *Jack's Beach Resort, Inc. v. Cia. Turismo*, 112 DPR 344, 350 (1982).

¹⁸⁷ *Íd.*

recurrida. Se le impone a la parte demandada recurrida, la suma de \$5,000.00 de honorarios de abogado.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Domínguez Irizarry disiente con opinión escrita.

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

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

ASOCIACIÓN DE
PROPIETARIOS Y
RESIDENTES DE
CIUDAD JARDÍN
BAIROA, INC.

Apelantes

v.

JOSÉ U. DALMAU
SANTIAGO Y OTROS

Apelados

KLAN201901449

CONSOLIDADO

CON

KLCE202000085

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Caguas

Caso Núm.
CG2018CV01397

Sobre:
Cobro de Dinero
(Regla 60)

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Grana Martínez

VOTO DISIDENTE DE LA JUEZ DOMÍNGUEZ IRIZARRY

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de julio de 2021.

I

Respetuosamente disiento de lo resuelto por la mayoría de los miembros que componen el presente Panel. Es mi firme criterio que, al confirmar el dictamen emitido por la sala sentenciadora, ello en cuanto a avalar solo la cantidad de \$1,005.72 que por concepto de deuda de cuotas de mantenimiento resolvió procedente, este Foro soslaya su obligación de intervenir con un pronunciamiento equívoco e injusto. Los documentos que acreditan las incidencias acontecidas ante el Tribunal de Primera Instancia, la evidencia debidamente admitida por el tribunal primario durante la vista, la transcripción de los procedimientos orales, y la naturaleza jurídica del mecanismo estatuido en la Regla 60 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 60, me llevan a apartarme del raciocinio empleado por la mayoría del Panel. Me explico.

Tal cual se expone en la relación de hechos contenida en el dictamen mayoritario, la controversia de epígrafe tiene su génesis en

una acción sobre cobro de dinero al amparo del procedimiento sumario y expedito dispuesto en la Regla 60, *supra*, incoada el 29 de julio de 2018. En la misma, la entidad apelante, Asociación de Propietarios y Residentes Ciudad Jardín Bairoa Inc., reclamó del matrimonio apelado la suma de \$10,743.10 por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas, más \$1,074.31 por los cargos por mora aplicables. Por su parte, en su contestación a la demanda, el matrimonio Dalmau Alvarado, **admitió** la efectiva existencia de la deuda aducida, la cual, a su juicio, “ascendería a la cantidad de \$8,400 aproximados [...]”¹ Acontecidos múltiples trámites, y luego de celebrada la vista en su fondo, el 6 de noviembre de 2019, la sala sentenciadora notificó el dictamen apelado. En esencia, resolvió que la entidad apelante únicamente estaba facultada para recobrar de los apelados el monto adeudado por razón de cuotas de mantenimiento a partir del año 2016, fecha desde la cual advino a la administración de la Urbanización en controversia. Conforme dispuso, la parte apelante no estableció la procedencia de \$9,340 de los incluidos en la cantidad objeto de cobro, proveyendo, así, para que los apelados satisficieran solo \$901.72 por el concepto en cuestión. A dicha suma, el Tribunal de Primera Instancia añadió la cantidad de \$104, correspondiente a los cargos por mora, para un total de \$1,005.72.

Al examinar los méritos del referido pronunciamiento, no puedo sino afirmar que el mismo resulta de un proceso ajeno a la esencia adjudicativa de la Regla 60, *supra*, y a los hechos probados. En principio, entiendo menester destacar ciertas incidencias colaterales acontecidas, que, a la luz de la conclusión emitida por el Tribunal de Primera Instancia, parecen haber sido descartadas por el Adjudicador al dictar su sentencia. Primeramente, tal cual

¹ Véase: Anejo 23, *Contestación a la Demanda Enmendada*, pág.99.

expresé, de la alegación responsiva de los apelados surge un efectivo **reconocimiento de deuda**. Allí, establecieron que, como mínimo, adeudaban una suma aproximada de \$8,400, cantidad que, por mucho, rebasa aquella que finalmente se otorgó. Igualmente, al pronunciarse sobre el asunto, el tribunal primario no tomó en cuenta el hecho indefectible de la **consignación de fondos** efectuada por los apelados, ello por la cantidad de \$10,241.72. Sobre este particular, la moción de consignación correspondiente revela que tal quehacer obedeció a su intención de *liquidar* la reclamación promovida en su contra.² La consignación fue acogida como correcta por el tribunal, apreciación que encuentra apoyo en las expresiones judiciales expuestas, luego del juicio, en la *Orden* del 3 de octubre de 2019. En la misma, el Juzgador aseveró lo que sigue:

[...] [N]os parece que la controversia no es la deuda de la cuota de mantenimiento. [Esta] no solo fue reconocida por el demandado, sino que consignó [...] la cantidad adeudada por ese concepto. La controversia pendiente gira en torno a unos cargos y a los honorarios de abogado. [...]³.

Las referidas expresiones permiten colegir que, en efecto, el Juzgador de hechos conocía que el único asunto respecto al cual debía desempeñar su función adjudicativa era la procedencia, o no, de los honorarios de abogado y los intereses por mora sobre la deuda claramente establecida mediante la referida consignación. De hecho, resaltamos que, de la *Minuta* del 12 de septiembre de 2019, surge que, previo a iniciarse el juicio en su fondo, el representante legal de los apelados expresamente reconoció que “lo que falta[ba] del caso”, era discutir tal asunto, expresiones que, ciertamente, apoyan la antedicha conclusión.⁴

Lo anterior, contrastado con la final disposición del caso mediante la sentencia ante nos apelada, evidencia una errada y, en

² Véase: Anejo 32, *Moción Consignando Fondos* pág. 134.

³ Véase: Anejo 38, pág. 163.

⁴ Véase: Anejo 33, *Minuta*, pág. 136.

cierto punto, sorpresiva incongruencia en la intervención del tribunal con los méritos de la controversia. A lo sumo, el Tribunal de Primera Instancia debió haber provisto para el recobro de la cantidad de dinero consignada por los apelados, todo a tenor con la norma establecida en nuestro ordenamiento civil. No obstante, pese a la efectividad del reconocimiento de deuda pertinente, la inexistencia de disputa al respecto, y habiéndose, sin duda alguna, establecido exigibilidad total de la deuda reclamada conforme dispuesto en la Regla 60, *supra*, el Adjudicador requirió el cumplimiento de un estándar de prueba mayor que el necesario para cobro de dinero. El rigor probatorio impuesto en el caso de marras, ello en cuanto a exigir a la apelante traer al pleito al Desarrollador para establecer la deuda que bajo su administración se acumuló, contradice el propósito y la naturaleza expedita que reviste al mecanismo procesal sumario estatuido en el referido precepto. Por igual, suprime la efectiva ejecución de un derecho de cobro legítimo, cuya procedencia sí se estableció mediante testimonios congruentes y prueba fehaciente sobre sus términos.

En este último contexto, y ciñéndome a la evidencia presentada y admitida durante el juicio en su fondo por parte de la Administración, se hace preciso resaltar que el tribunal primario tuvo ante su consideración los testimonios de las señoras Náyade Pereiro, Presidenta de la Asociación apelante, y Maricarmen Alvarado, Gerente de Operaciones de la compañía de administración *Business to Business Property Management (B2B)*. Estos fueron determinantes para demostrar la extensión de la obligación de los apelados y, por ende, el periodo comprendido dentro de la autoridad de la parte apelante para requerir su saldo total. La declaración de la señora Pereiro evidenció ante el tribunal la facultad de la Asociación para exigir el pago de las deudas al descubierto, incluyendo aquellas acumuladas previo a que se produjera la

transición de la administración de la Urbanización con el Desarrollador. Sobre dicho proceso, la testigo explicó al tribunal cómo ocurrió el traspaso pertinente por conducto de la firma Tort Saadé, quien puso al haber de la entidad compareciente los estados y balances de cuentas de todas las unidades de la Urbanización.⁵ Al abundar, la testigo reafirmó que, una vez efectuada la transición, evento resultante de un previo proceso judicial, se transfirieron a la parte apelante múltiples facultades, entre ellas, las relacionadas a las gestiones de cobro respecto a los residentes morosos.⁶ Sobre ello, y tras ser inquirida en cuanto a la reclamación de autos, la señora Pereiro sostuvo que la misma se originó a base de los estados de cuenta que fueron facilitados por el Desarrollador, haciendo constar así, que, en efecto, los apelados tenían un historial de incumplimiento de pago retroactivo al término durante el cual el Desarrollador administró los intereses de la Urbanización.

Por su parte, mediante su testimonio, la señora Alvarado estableció haber sido la persona que remitió a los apelados la carta de cobro y el estado de cuenta acreditativo de la deuda en disputa, la cual, a marzo de 2018, ascendía a \$11,720. Esta ofreció al tribunal un desglose del impago aducido, todo a tenor con la información contenida en el expediente relativo a la residencia de los apelados. Sobre dicho particular, la testigo afirmó ser la custodia de los expedientes y documentos relacionados a los datos de todas las unidades residenciales de la Urbanización, hecho que, en la presente causa, ciertamente le permitió tener conocimiento personal e inmediato de los términos del incumplimiento objeto de litigio. Por igual, la señora Alvarado corroboró el hecho de que los datos pertinentes a las deudas acumuladas de los residentes se recibieron mediante la debida transición por parte del Desarrollador, y detalló

⁵ Véase: *Transcripción Juicio en su Fondo*, págs. 363-64.

⁶ *Íd.*, págs. 91-92.

ante el tribunal los procesos particulares para conducir las gestiones de cobro aplicables.

Los antedichos testimonios no operaron en el vacío. Durante los mismos, el Tribunal de Primera Instancia admitió en evidencia los estados de cuenta que acreditaban la totalidad de la acreencia en disputa. Los *Exhibits* 6 y 7 de la prueba pusieron de manifiesto la legitimidad del reclamo de cobro aquí en controversia y, en consecuencia, la efectiva procedencia de las cantidades acumuladas por el impago denunciado. En específico, *Exhibit* 6, demuestra que, para marzo de 2017, los apelantes adeudaban una suma de \$10,460 por concepto de cuotas de mantenimiento. Por su parte, de conformidad con el *Exhibit* 7, a septiembre de 2019, existía un balance de deuda de \$10,241.72.⁷

Es mi firme postura que, aun cuando el tribunal admitió en evidencia los estados de cuenta de referencia, no consideró el efecto crucial que sobre la controversia de autos los mismos surten. La data consignada en los aludidos *Exhibits* sustenta las aseveraciones vertidas en juicio, lo que, en conjunto, expone el evidente incumplimiento con las cuotas de mantenimiento. La obligación en controversia ciertamente se originó previo a que la parte apelante y la compañía de B2B advinieran al control de la Urbanización en la que ubica la unidad de los apelados. Sin embargo, contrario a lo resuelto, ello no suprime la legitimación de la Asociación para recobrar de los apelados la totalidad de la deuda en litigio. Ambas testigos firmemente establecieron que la información para dar curso a la presente gestión de cobro fue provista por el Desarrollador al momento de perfeccionarse la transferencia de la administración de la Urbanización. En este contexto, nuevamente se hace preciso señalar que el traspaso de administración pertinente se produjo

⁷ Según surge de la prueba, los apelados efectuaron ciertos abonos al balance de la deuda que fueron especificados ante el Tribunal de Primera Instancia.

mediante una previa intervención de los tribunales sobre la cual el foro apelado tomó conocimiento judicial.⁸ Esto debió haberle resultado bastante al Juzgador como para validar la anterior gestión del Desarrollador respecto a la certificación de las obligaciones de los residentes y, por ende, la procedencia de la acreencia objeto de litigio.

La naturaleza de los procedimientos promovidos al amparo de la Regla 60, *supra*, el estándar evidenciario aplicable a los mismos, y la ausencia de prueba en contrario a lo establecido en la vista en su fondo, debió haber movido el criterio de la mayoría de los miembros del Panel a apartarse de lo resuelto por la sala primaria. Sin embargo, al amparo de una norma de deferencia judicial que en el caso de epígrafe no se justifica, este Foro sostuvo un dictamen incompatible con el propósito del mecanismo de cobro empleado y con los hechos sustentados por la evidencia admitida. La eliminación de la suma de los \$9,340 acumulados durante la administración de la Urbanización por parte del Desarrollador, fundamentada en la equívoca conclusión de ausencia de prueba a los efectos, es incorrecta e injusta. Tanto las testigos, como los estados de cuenta admitidos en evidencia, establecieron el monto de la deuda, así como la efectiva autoridad de la entidad compareciente para exigir el pago debido. Ello, en unión al probado reconocimiento de deuda por parte de los apelados, el cual fue avalado por el propio Tribunal de Primera Instancia, debió haber sido reconocido por este Tribunal para pronunciarse de conformidad con el derecho y la justicia. Así pues, disiento del pronunciamiento emitido por este Tribunal de Apelaciones.

IVELISSE DOMÍNGUEZ IRIZARRY
Jueza de Apelaciones

⁸ *Íd.*, pág. 54.