

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

ASOCIACIÓN DE
RESIDENTES ESTANCIAS
DE CIDRA

Apelante

v.

CARLOS PAGÁN RIVERA
Y OTROS

Apelados

KLAN202100246

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Caguas

Sobre: Cobro de
Dinero

Caso Número:
CD2019CV00422

Panel integrado por su presidenta, la Juez Domínguez Irizarry, el Juez Vázquez Santisteban y la Juez Álvarez Esnard

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 9 de junio de 2021.

La parte apelante, Asociación de Residentes de Estancias de Cidra, comparece ante nos para que revisemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, el 23 de febrero de 2021, notificada a las partes el 26 de febrero de 2021. Mediante la misma, el foro *a quo* declaró *Con Lugar* una demanda sobre cobro de dinero promovida por la parte apelante en contra del señor Carlos Pagán Rivera, su señora esposa, Carmen Vega Claudio y la Sociedad Legal de Gananciales por ambos compuesta (apelados).

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se modifica la sentencia apelada y, así, la misma se confirma.

I

El 2 diciembre de 2019, la parte apelante presentó una demanda en cobro de dinero al amparo de lo dispuesto en la Regla 60 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 60. Mediante la misma, imputó a los apelados adeudar \$3,104.63 por concepto de cuotas de mantenimiento. De este modo y tras afirmar que, pese a haberle requerido el pago correspondiente, estos se negaron a cumplir su

obligación, la apelante solicitó al Tribunal de Primera Instancia que ordenara a los apelados a satisfacer la referida cantidad. Como parte de su súplica, la entidad compareciente también requirió una suma independiente por razón de honorarios de abogados equivalente al treinta y tres por ciento (33%) de la deuda, más las costas y los gastos del pleito.

Así las cosas, el 3 de marzo de 2020, los apelados presentaron su *Contestación a Demanda y Reconvención*. En esencia, negaron que la parte apelante tuviera legitimación activa y personalidad jurídica para promover la causa de epígrafe, así como, también, la liquidez de la deuda reclamada. Al amparo de ello, y mediante reconvención, efectuaron múltiples señalamientos relacionados al manejo indebido de los intereses de los titulares de la Urbanización Estancias de Cidra por parte de la entidad apelante. De este modo, solicitaron al Tribunal de Primera Instancia la desestimación de la demanda, así como que proveyera para que la parte apelante llevara a cabo una asamblea en la que se diera curso a la elección de los nuevos miembros de la Junta de Directores de la urbanización. Igualmente, solicitaron que la condenara al pago de \$20,000 por concepto de daños y perjuicios, \$25,000 por daños al valor de la propiedad, más las costas, intereses y honorarios de abogado.

Tras varias incidencias¹, el 21 de septiembre de 2020, la parte apelante presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. En el pliego, expuso que no existía controversia de hechos alguna respecto a la liquidez y exigibilidad de la deuda reclamada en contra de los apelados. A fin de legitimar su contención, aludió a los términos del Reglamento de la Urbanización y se reafirmó en que los apelados, como residentes, estaban obligados al pago de la cuota de

¹ El 8 de junio de 2020, el Tribunal de Primera Instancia notificó una *Sentencia Parcial* en virtud de la cual desestimó, sin perjuicio, la reconvención promovida por los apelados.

mantenimiento debidamente establecida. De este modo, la parte apelante solicitó que se dispusiera sumariamente del asunto y, en consecuencia, que se ordenara a los apelados a efectuar el pago correspondiente por la cantidad adeudada, más \$60.00 por razón de las costas del pleito y una suma cierta de \$1,024.52 por concepto de honorario de abogado.²

En respuesta, el 19 de octubre de 2020, los apelados presentaron una *Moción Urgente en Cumplimiento de Orden y Solicitando se Declare Sin Lugar la Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. En lo pertinente, plantearon que existía una controversia real respecto a la deuda en disputa, así como, también, en cuanto a la legitimación de la parte apelante. De este modo, solicitaron que se denegara la solicitud de sentencia sumaria promovida por la entidad compareciente.

El 26 de febrero de 2021, el Tribunal de Primera Instancia notificó la *Sentencia* que nos ocupa. Mediante la misma, concluyó que, en efecto, los aquí apelados estaban obligados a lo dispuesto en el Reglamento de la Asociación de Residentes de Estancias de Cidra, ello en cuanto al pago de las cuotas de mantenimiento. De este modo y tras expresar que la prueba documental presentada por la apelante efectivamente estableció la exigibilidad de la deuda objeto de litigio, la sala sentenciadora condenó a los apelados al pago de la deuda reclamada mediante la demanda de epígrafe. Ahora bien, en su dictamen, el foro *a quo* no impuso una partida por

² La parte apelante acompañó su solicitud de sentencia sumaria con la siguiente prueba documental: 1) certificación de deuda respecto a las cuotas de mantenimiento pertinentes a la unidad residencial de los apelados; 2) estados de cuenta reflejando el progreso de la deuda en controversia; 3) carta con fecha del 9 de marzo de 2018 requiriéndole a los apelados el pago de lo hasta entonces adeudado por el concepto en controversia; 4) carta con fecha del 15 de junio de 2017 requiriéndole a los apelados el pago de lo hasta entonces adeudado por el concepto en controversia; 5) *Minuta* de la reunión de residentes de la Urbanización Estancias de Cidra del 29 de abril de 1999; copia del Reglamento de la Asociación de Residentes de Estancias de Cidra; 6) Declaración Jurada suscrita por la señora Omayra Alvarado Cartagena, presidenta de la Junta de Directores de la Urbanización Estancias de Cidra.

concepto de honorarios de abogados. Al respecto, se expresó como sigue:

“[...] en cuanto a la reclamación de cobro que nos ocupa, no hemos encontrado en el Reglamento anejado a la solicitud que nos ocupa, disposiciones que obliguen al pago de gastos legales o de honorarios, por lo cual no los impondremos según solicitados.”³

Inconforme con lo anterior, y luego de denegada una previa moción de reconsideración, el 13 de abril de 2021, la parte apelante compareció ante nos mediante el presente recurso de apelación. En el mismo formula el siguiente señalamiento:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que no procede el pago de honorarios de abogado.

Luego de examinar el expediente de autos, procedemos a expresarnos a tenor con la norma aplicable.

II

La Ley de Control de Tráfico en Áreas Residenciales, Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, 23 LPRA sec. 64 *et seq*, insertó en nuestro esquema estatutario el interés estatal de mejorar la seguridad y tranquilidad de las comunidades, así como de propender a una mejor convivencia e interacción entre los miembros que las componen. *Coop. Oriental v. Cons. Tit. 195 DPR 330, 342* (2016); *Residentes de Sagrado Corazón v. Arsuaga*, 160 DPR 289 (2003). Mediante su aprobación, el legislador facultó a los municipios para expedir los correspondientes permisos para el control del tráfico de vehículos de motor y el uso público de las calles en urbanizaciones y comunidades residenciales públicas o privadas, con un solo acceso de entrada y salida, o con más de uno, siempre que ninguna de sus vías públicas sirva de entrada o salida a otra calle, urbanización o comunidad que no haya solicitado el control de acceso. 23 LPRA sec. 64.

³ Véase: Anejo I, *Sentencia*, pág. 7.

Atinente a la controversia que atendemos, el precitado estatuto, entre otras provisiones, impone a los residentes de urbanizaciones sujetas a un control de acceso la obligación de aportar a una cuota para cubrir los gastos pertinentes a su operación, instalación, mantenimiento y administración 23 LPRA sec. 64d-3(a). Cónsono con ello, delega en el consejo, junta o asociación de residentes la facultad, no solo para imponer y cobrar la cuota que corresponda, sino, también para reclamar por la vía judicial toda deuda relativa a un propietario moroso. *Íd.* Con relación a dicho trámite, la Ley Núm. 21, *supra*, expresamente dispone 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 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.

23 LPRA sec. 64d-3(b) (Énfasis nuestro.)

En este contexto y con relación a la causa de epígrafe, el Artículo 18.4 del Reglamento de la Asociación de Residentes de Estancias de Cidra, respecto a las responsabilidades de los residentes, reza de la siguiente forma:

[...]

18.4- *Efectos del no pago de las cuotas*- Si la cuota no es pagada en o antes de la fecha que se señala, la misma entrará en delincuencia a un interés máximo que permita la ley o un doce por ciento (12%) anual desde la fecha que se deba, más los costos de cobrarla misma, y constituirá un gravamen en la tierra y en sus mejoras, sean del dueño, sus herederos o designatarios. [...] La Asociación puede entablar una acción judicial luego de sesenta (60) días que se mantenga la deuda y ejecutar el gravamen contra la propiedad y se le añadirán los gastos, costas y **honorarios de abogados**. (Énfasis nuestro.)

III

En la presente causa, la parte apelante impugna la sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, solo en cuanto a que

no concedió la partida de honorarios de abogado reclamada. Al respecto, aduce que el foro primario erró al concluir que no existía fundamento legal que justificara la concesión de la referida partida. Habiendo examinado el antedicho señalamiento a tenor con la norma aplicable, modificamos la sentencia apelada.

Al entender sobre los argumentos de la parte apelante, no podemos sino concluir que, tal cual propone, la sala sentenciadora incurrió en error de derecho al no imponer a los apelantes el pago que por concepto de honorarios de abogado la entidad compareciente solicitó. Según esbozáramos, tanto la Ley Núm. 21, *supra.*, como el Reglamento de la Asociación, expresamente estatuyen la concesión de una partida de honorarios de abogado, ello como parte de un proceso judicial en contra de un titular moroso respecto al pago de las cuotas de mantenimiento debidamente establecidas. A tal fin, se provee para que la entidad que representa los intereses de los titulares de la urbanización pueda valerse del correspondiente pago por el concepto en disputa, el cual, por su naturaleza, penaliza aquel patrón de conducta temeraria que lleva a una de las partes a incurrir en los gastos de un litigio. Véase *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 D.P.R. 267 (1998).

Toda vez el tribunal sentenciador concluyó que la prueba sometida a su escrutinio demostró que, en efecto, los aquí apelados, adeudan la suma reclamada en la demanda de epígrafe por cuotas de mantenimiento al descubierto, estaba en la obligación legal de conceder la partida de honorarios de abogado, según la expresa letra de la Ley Núm. 21, *supra.*, así como a las disposiciones reglamentarias que rigen el asunto aquí en controversia. Siendo así, modificamos la sentencia que nos ocupa, ello a los únicos fines de imponer a los apelados el pago de \$1,024.52 por concepto de honorarios de abogado a favor de la parte apelante.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se modifica la sentencia apelada, al único propósito de imponer a los apelados el pago de la cantidad de \$1,024.52 por razón de los honorarios de abogados aplicables en virtud de ley. Por lo demás, la misma se confirma.

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

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