

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I (DJ2019-187G)¹

JUNTA DE CONDÓMINES
CONDOMINIO WILSON 1223

Demandante Apelada

v.

CARMEN DÍAZ EL-HAJ,
SAID ANDRE Y SAMIR
FAHED, AMBOS DE
APELLIDOS EL-HAJ DÍAZ

Demandada Apelante

KLAN202100329

Apelación procedente
del Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de San
Juan

Civil Núm.:
SJ2021CV00436
Sala: 607

Sobre:
Regla 60

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Pagán Ocasio.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de agosto de 2021.

Comparece la señora Carmen Díaz (Sra. Díaz o apelante) y nos solicita que revoquemos la Sentencia del 19 de abril de 2021 del Tribunal de Primera Instancia (TPI) que le ordenó a pagar las cuotas de mantenimiento adeudadas en el procedimiento instado al amparo de la Regla 60 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.60 (Regla 60).

La Junta de Condómines del Condominio Wilson 1223 (la Junta o apelada) presentó una acción en cobro de dinero en contra de la Sra. Díaz, como dueña de dos de los apartamentos del referido Condominio, por incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento y recargo por mora, por la suma de \$10,565.00. Por su parte, la apelante reconoció que dejó de pagar su cuota desde marzo de 2019, puesto que entendía que no se estaba brindando el mantenimiento adecuado al

¹ Mediante Orden DJ 2019-187G, el Panel I quedó constituido por 3 integrantes.

edificio. Luego de celebrar una vista y examinar la prueba presentada por las partes, el TPI concluyó que la Sra. Díaz adeudaba la cantidad reclamada por la Junta y le ordenó pagar la totalidad del monto exigido.

Insatisfecha con la determinación del foro primario, la apelante acude ante nosotros e imputa al TPI los siguientes errores: (1) no convertir el juicio en uno ordinario; (2) dictar Sentencia en ausencia de parte indispensable, y (3) su apreciación de la prueba testifical.

La Regla 60, *supra*, establece que:

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.

...

Si se demuestra al Tribunal que la parte demandada tiene alguna reclamación sustancial, o en el interés de 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.

Como es sabido, el propósito primordial de la citada Regla 60, *supra*, es “agilizar y simplificar los procedimientos en acciones de reclamaciones de cuantías pequeñas para así lograr facilitar el acceso a los tribunales y una justicia más rápida, justa y económica en este tipo de reclamación”. *Asoc. Res. Colinas Metro v. SLG*, 156 DPR 88, 97 (2002). Ahora bien, previo a disponer de una reclamación bajo la Regla

60, *supra*, el tribunal habrá de asegurarse de que la prueba sometida por el demandante sustenta que la deuda es líquida y exigible. *Id.*

Por otra parte, es norma reiterada que los foros apelativos debemos brindar deferencia a las determinaciones de los foros de instancia en cuanto a apreciación de la prueba. *Gómez Márquez v. Periódico El Oriental Inc.*, 203 DPR 783, 793 (2020). Lo anterior corresponde a la convicción de que el juzgador ante quien declara un testigo está en mejor posición para aquilatar su testimonio, no sólo en cuanto a lo que dice, sino también en cuanto a cómo lo dice y la credibilidad que merece. *Id.* Por tal razón, los tribunales de apelaciones no debemos modificar las determinaciones de hechos de un juzgador de instancia a menos que medie pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Id.*

A su vez, una parte indispensable es aquella que tiene un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia y cuyo interés en la cuestión es de tal magnitud, que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos. Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 16.1; *Colón Negrón v. Mun. Bayamón*, 192 DPR 499, 510 (2015) citando a *Cirino González v. Adm. Corrección et al.*, 190 DPR 14, 46 (2014). Siendo así, los intereses de esa parte “podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por una sentencia dictada estando esa persona ausente del litigio”. *Fuentes v. Tribunal de Distrito*, 73 DPR 959, 981 (1952). Por tal razón, el interés al que hace referencia la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, “no es cualquier interés en el pleito, sino que tiene que ser de tal orden que impida producir un decreto sin afectarlo”. *Romero v. SLG Reyes*, 164 DPR 721, 733 (2005). Añade el

Tribunal que debe ser un interés real e inmediato, no meras especulaciones o un interés futuro. *Colón Negrón v. Mun. Bayamón*, 192 DPR 499, 511 (2015) citando a *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 223 (2007).

En ese sentido, la determinación de si una parte es indispensable en el pleito dependerá de las circunstancias particulares de cada caso, incluyendo el tiempo, lugar, las alegaciones, la prueba, los derechos o intereses en controversia y las consecuencias de no unirlo. *Id.*, a las págs. 511-512.

Según discutimos, la norma procesal busca proteger los intereses de la parte ausente de los efectos perjudiciales del dictamen. La comparecencia de los hijos de la Sra. Díaz, copropietarios de uno de los apartamentos en cuestión, en el pleito no hubiera cambiado el hecho comprobado por la apelada de que se adeudaba la suma de \$10,565.00 por concepto de las cuotas de mantenimiento. No existe interés o derecho de los hijos de la apelante que se afecte o lesione radicalmente. Además, según adjudicó el foro primario, la Sra. Díaz incumplió con su deber de presentar las escrituras de las propiedades, a tenor con lo dispuesto por la Ley de Condominios de 2020 y le representó a la Junta ser la única propietaria del apartamento de la Sucesión del difunto esposo de la apelante, el señor Fahed El-Haj Samander.

En particular, el Art. 37 de la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, conocida como la Ley de Condominios, requiere que quien adquiere un título bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, debe notificar a la Junta de Directores, en un periodo de 30 días posteriores a la transacción, la información de contacto para poder ser notificado de todos aquellos asuntos relacionados a su propiedad. Por

consiguiente, el referido artículo dispone que si quien transfiere el título de propiedad incumple con este requisito “seguirá respondiendo de las cuotas de mantenimiento, cuotas especiales, multas, derramas, seguro comunal o cualquier otra deuda que se acumule posterior a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, hasta tanto y en cuanto se cumpla con este requisito de notificación”. *Id.* En ese sentido, la Sra. Díaz, en calidad de copropietaria del apartamento que posee junto a sus hijos, es deudora solidaria con éstos de la cuota de mantenimiento adeudada.

De los hechos determinados por el Tribunal de Primera Instancia—claramente sustentados por el expediente y por la transcripción de la prueba oral—surge que la apelante dejó de pagar las cuotas de mantenimiento de sus dos apartamentos desde marzo de 2019 hasta el mes de diciembre de 2020. Asimismo, conforme a la normativa esbozada, la Regla 60, *supra*, es aplicable a estos hechos por cuanto estamos ante un cobro de dinero menor de \$15,000.00 y la apelante no demostró tener una reclamación sustancial que justifique tramitar esta controversia por la vía ordinaria. Tal como requiere la Regla 60, *supra*, la deuda es líquida porque la cuantía reclamada es cierta y determinada, así como exigible ante su vencimiento. Según previamente advertido, el expediente apoya la apreciación de la prueba que realizó el TPI en este caso y no acusa pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto.

En atención a lo anterior, y en ausencia de jurisprudencia o de alguna otra fuente interpretativa que nos mueva a razonar que la *Sentencia* del TPI no fue correcta en derecho, confirmamos la *Sentencia* apelada.

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

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