

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

ASOCIACIÓN DE
RESIDENTES DE
CAGUAS REAL &
MANSIONES DEL GOLF,
INC.

Apelada

V.

ARNALDO LUIS
MARRERO RODRÍGUEZ Y
OTROS

Apelantes

KLAN202100638

Apelación

Procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de

Caso Civil Núm.:
CG2018CV01164

Sobre: Cobro de
Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y la Jueza Rivera Pérez.¹

Rivera Pérez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de septiembre de 2022.

Comparece el Sr. Arnaldo Marrero Rodríguez (en adelante, Sr. Marrero Rodríguez) y nos solicita que revoquemos la *Sentencia Sumaria* dictada el 12 de julio de 2021 y notificada el 15 de julio de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (en adelante, TPI). Mediante dicho dictamen, se declaró Ha Lugar la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* presentada el 1 de febrero de 2021 por la Asociación de Residentes de las Urbanizaciones Caguas Real y Mansiones del Golf, Inc. (en adelante, Asociación de Residentes). En consecuencia, se declaró Ha Lugar la demanda de cobro de dinero presentada por la Asociación de Residentes y No Ha Lugar la reconvencción presentada por el Sr. Marrero Rodríguez.

Por los fundamentos que exponremos, se confirma la sentencia apelada.

¹ Conforme a la Orden Administrativa OATA-2022-062 emitida el 15 de marzo de 2022, mediante a la cual se designa a la Jueza Rivera Pérez en sustitución del Juez Ramos Torres.

Número Identificador

SEN2022_____

I

El 11 de julio de 2018, la Asociación de Residentes presentó una *Demanda* de cobro de dinero en contra del Sr. Marrero Rodríguez.² En la demanda, la Asociación de Residentes alegó que, al 11 de junio de 2018, el Sr. Marrero Rodríguez, quien era titular del solar A-31 de la urbanización Caguas Real, adeudaba \$11,147.50 por concepto de cuotas de mantenimiento de la urbanización; que la deuda estaba vencida y era líquida y exigible; y que se habían llevado a cabo reclamaciones extrajudiciales para intentar cobrar la deuda, pero que estas habían sido infructuosas. La Asociación de Residentes solicitó como remedio el pago de lo adeudado, más intereses, costas y honorarios de abogado.

El 29 de marzo de 2019, el Sr. Marrero Rodríguez presentó *Contestación a Demanda y Reconvención*, en la que negó las alegaciones hechas en su contra y levantó varias defensas afirmativas.³ Además, este alegó que la Asociación de Residentes no tenía capacidad jurídica por no haberse constituido conforme a lo dispuesto en la Escritura Núm. 19 titulada “*Deed of Declaration of Restrictive Covenants and Conditions*” otorgada el 17 de mayo de 2002 (en adelante, Escritura Núm. 19); y que, por esta misma razón, el Reglamento de Residentes de las Urbanizaciones Caguas Real y Mansiones del Golf que la Asociación de Residentes había aprobado era nulo.

En la reconvención, el Sr. Marrero Rodríguez, en síntesis, le imputó a la Asociación de Residente haberle causado daños al limitar de forma ilegal el uso y acceso a las facilidades de su propiedad. Como remedio, solicitó una indemnización por los alegados daños sufridos, así como que se decretara la nulidad de la constitución de la Asociación de Residente y de los cobros de las

² Apéndice, *Apelación*, págs. 1-3.

³ Apéndice, *Apelación*, págs. 175-183.

cuotas de mantenimientos realizados por esta; se ordenara a que la Asociación de Residentes se constituyera nuevamente, conforme a derecho; y que se le ordenara a la Asociación de Residentes a devolverle el sello del portón de control de acceso y los “beepers” para el acceso a las facilidades recreativas de la urbanización. El 16 de abril de 2019, la Asociación de Residentes presentó *Contestación a Reconvención*.⁴

Luego de varios trámites procesales, el 1 de febrero de 2021, la Asociación de Residentes presentó *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, a la cual se opuso el Sr. Marrero Rodríguez.⁵ En su moción, la Asociación de Residentes alegó, en síntesis, que no existía una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes para que el tribunal dictara sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad de la reclamación de cobro de dinero.

En esa misma fecha, el Sr. Marrero Rodríguez, por su parte, presentó *Moción para que se Dicte Sentencia Sumaria Parcial*, a la cual se opuso la Asociación de Residentes.⁶ En su moción, el Sr. Marrero Rodríguez solicitó, en síntesis, que se dictara sentencia sumaria parcial a su favor desestimando la demanda, declarando con lugar la reconvención y señalando una vista evidenciaría para determinar la extensión de los daños.

Finalmente, el 12 de julio de 2021, notificada el 15 de julio de 2021, el TPI dictó la *Sentencia Sumaria* apelada, mediante la cual se declaró Ha Lugar la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* presentada el 1 de febrero de 2021 por la Asociación de Residentes y, en consecuencia, se declaró Ha Lugar la demanda y No Ha Lugar la reconvención.⁷ En su dictamen, el TPI determinó, en primer lugar,

⁴ Apéndice, *Apelación*, págs. 184-197.

⁵ Apéndice, *Apelación*, págs. 778-812; y 2027-2076.

⁶ Apéndice, *Apelación*, págs. 1347-1387; y 1985-2017.

⁷ Apéndice, *Apelación*, págs. 2107-2124.

Como consecuencia de haberse declarado Ha Lugar la demanda, se condenó al Sr. Marrero Rodríguez “al pago de la suma principal de \$28,768.73 o la que se hubiera acumulado al momento en que se dicte la presente Sentencia, más

que, en este caso, no existía una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que se pudiera dictar sentencia sumariamente. Como cuestión de derecho, concluyó que la Asociación de Residentes tenía legitimación activa para reclamar el pago de las cuotas de mantenimiento de la urbanización; y que, al ser el Sr. Marrero Rodríguez el titular del Solar A-31, estaba sujeto al pago de las cuotas de mantenimiento de la urbanización, conforme a lo establecido en la Escritura Núm. 19, y respondía por la totalidad de la deuda acumulada por concepto de cuotas de mantenimiento.⁸ Asimismo, concluyó el foro primario que la prueba incontrovertida demostró que dicha suma ascendía a \$28,768.73 y aumentaba a razón de \$215.00 mensual, más cargos por demora y \$1,000.00 por concepto de los honorarios de abogado.

Inconforme, el Sr. Marrero Rodríguez acudió ante nos el 16 de agosto de 2021 mediante el presente recurso de *Apelación*, en el cual señala que el TPI erró al:

Primer Error: Concluir que la Apelada tenía derecho a imponer cuotas de mantenimiento al Apelante en contravención a la decisión del Tribunal de Apelaciones en el caso *Rodríguez Santana v. Caguas Real Homeowners Action Comitee, Inc.*, KLCE201300443.

Segundo Error: Declarar con lugar la Moción de Sentencia Sumaria de la Apelada, ignorando por completo las admisiones judiciales y evidenciarias de dicha Parte que refutan los elementos esenciales de su reclamación y que prueban las defensas afirmativas del Apelante.

Tercer Error: Concluir que las “situaciones de este caso” validaban la imposición de cuotas, aunque la

aquella que se continúen acumulando hasta la satisfacción total del pago a razón de \$215.00 mensuales, más los intereses legales al 4.25% y una suma de \$1,000.00 por los honorarios de abogado.” Apéndice, *Apelación*, pág. 2124.

⁸ Ante la situación particular del presente caso, el TPI concluyó que, el hecho de que no se hubiese vendido el setenta y cinco por ciento (75%) de las unidades, no era impedimento para que se constituyera válidamente la Asociación de Residentes. Determinó, además, que la Asociación de Residentes estaba debidamente incorporada en el Departamento de Estado y que su reglamento la facultaba para cobrar las cuotas de mantenimiento de la urbanización. A base de estas determinaciones, el TPI concluyó que la Asociación de Residentes tenía legitimación activa para presentar una acción de cobro de dinero en contra del Sr. Marrero Rodríguez. Por otra parte, luego de evaluar la prueba presentada con respecto a la deuda reclamada en la demanda, el TPI concluyó que el Sr. Marrero Rodríguez era responsable por el pago de esta.

Apelada no era una Asociación de Residentes constituida conforme al contrato entre las partes.

Cuarto Error: No aplicar la doctrina de actos propios y abuso del derecho a la Apelada.

Quinto Error: No resolver que la Apelada estaba impedida de exigir el cumplimiento de la Servidumbre en Equidad bajo la doctrina de contrato no cumplido.

Sexto Error: Dictar Sentencia Sumaria a favor de la Apelada, a pesar de que ésta admitió –porque no se opuso— los 73 hechos de la Sentencia Sumaria Parcial presentada por el Apelante.

Séptimo Error: Determinar que el Apelante adeuda a la Apelada la cantidad de \$28,768.73, más intereses legales al 4.25%.

Octavo Error: Desestimar la Reconvención presentada por el Apelante.

Noveno Error: Imponer al Apelante el pago de honorarios de abogado e intereses.

El 20 de septiembre de 2021, la Asociación de Residentes presentó su *Alegato en Oposición a Recurso*.

Contando con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

II

A.

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, regula todo lo concerniente a la sentencia sumaria. El propósito de este mecanismo es disponer ágilmente de aquellos casos en los que no estén presentes hechos materiales en controversia que requieran de la celebración de un juicio en su fondo. *Rivera Matos et al. v. Triple-S et al.*, 204 DPR 1010, 1024 (2020); *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929, 940 (2018); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

De la prueba que acompaña la moción de sentencia sumaria debe surgir de manera preponderante que no existe controversia sobre hechos medulares del caso. *Zambrana García v. ELA et al.*, 204 DPR 328, 341-342 (2020); *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR

560, 577 (2001). Por ende, cualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria, sino que tiene que ser una que permita concluir la existencia de una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 214.

Reiteradamente, se ha definido que “un hecho material es aquel que, de acuerdo con el derecho aplicable, puede alterar la forma en que se resuelve un caso”. *Zambrana García v. ELA et al.*, supra, pág. 341; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 110 (2015). Así pues, “[e]n ausencia de una controversia de hechos materiales, el tribunal dictará sentencia si procede en derecho”. *Rivera Matos et al. v. Triple-S et al.*, supra, pág. 1024 (haciendo referencia a *Rodríguez García v. UCA*, supra, pág. 940; *Savary et al. v. Mun. Fajardo et al.*, 198 DPR 1014 (2017)).

Por otra parte, se ha señalado que no es aconsejable dictar sentencia sumaria en casos cuyas controversias versan esencialmente sobre asuntos de credibilidad o envuelven aspectos subjetivos, como lo es la intención, propósitos mentales o negligencia. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219. Véase, además, *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294, 301 (1994). No obstante, ello no impide la utilización del mecanismo de sentencia sumaria en reclamaciones que requieren elementos subjetivos o de intención cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219; *Nieves Díaz v. González Massas*, supra, pág. 850.

Finalmente, al evaluar la procedencia de una sentencia sumaria, los tribunales revisores nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia. *Rivera Matos et al. v.*

Triple-S et al., supra, pág. 1025; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 115. De encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, nos corresponde entonces revisar *de novo* si el foro primario aplicó correctamente el Derecho. *Rivera Matos et al. v. Triple-S et al.*, supra, pág. 1025; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, págs. 118-119. Por tanto, “[s]i el juez se convence de que no existe una posibilidad razonable de que escuchar lo que lee no podrá conducirlo a una decisión a favor de esa parte, debe dictar sentencia sumaria.” *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 214.

B.

Es principio reconocido en nuestro ordenamiento que los tribunales solo pueden ejercer su función judicial ante la presencia de casos y controversias reales. *E.L.A. v. Aguayo*, 80 DPR 552 (1958). Este principio de Derecho exige que los pleitos que se presenten ante los tribunales sean justiciables. En varias ocasiones hemos reafirmado que uno de los requisitos de justiciabilidad necesarios para dar paso al ejercicio de la función judicial es el que los litigantes ostenten legitimación activa. *Lozada Sánchez v. A.E.E.*, 184 DPR 898 (2012); *Fund. Surfider y otros v. A.R.Pe.*, 178 DPR 563, (2010); *Crespo v. Cintrón*, 159 DPR 290 (2003). Este requisito permite a los tribunales asegurarse que las partes que promueven un pleito tienen un interés genuino en la resolución de la controversia. A su vez, ello garantiza que las partes defenderán sus posturas de forma vigorosa y todos los asuntos pertinentes serán colocados ante la consideración del tribunal. *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al.*, 157 DPR 360, 371 (2002).

Para cumplir con el requisito de legitimación activa, una parte debe demostrar que “(1) ha sufrido un daño claro y palpable; (2) el daño es real, inmediato y preciso, y no abstracto e hipotético; (3) existe una relación causal razonable entre la acción que se ejercita

y el daño alegado, y (4) la causa de acción debe surgir al amparo de la Constitución o de alguna ley”. *Fund. Surfrider y otros v. A.R.Pe.*, supra, pág. 572.

En el caso de asociaciones o grupos, se ha resuelto que estas tienen legitimación activa para vindicar los daños sufridos por la entidad. *Col. Ópticos de P.R. v. Vani Visual Center*, 124 DPR 559 (1989). Además, la asociación puede comparecer a los tribunales a defender los intereses de sus miembros, aunque esta no haya sufrido daños propios. En ese escenario, se ha establecido que, para (1) el miembro tiene legitimación activa para demandar a nombre propio; (2) los intereses que se pretenden proteger están relacionados con los objetivos de la organización; y (3) la reclamación y el remedio solicitado no requieren participación individual”. *Fund. Surfrider y otros v. A.R.Pe.*, supra, pág. 573.

III

En esencia, en los primeros seis señalamientos de error, el Sr. Marrero Rodríguez cuestiona la legitimación activa de la Asociación de Residentes bajo el fundamento de que esta entidad no se constituyó conforme a derecho. Examinadas *de novo* las respectivas mociones de sentencia sumaria presentadas por las partes, así como la prueba que las acompaña, concluimos que la Asociación de Residentes tiene legitimación activa para entablar la demanda objeto del presente caso.

La Escritura Núm. 19 titulada “*Deed of Declaration of Restrictive Covenants and Conditions*” otorgada el 17 de mayo de 2002 por el titular y desarrollador original de la urbanización, CR Partnership, disponía, entre otras cosas, para la formación de una asociación de titulares y establecía el proceso de transferencia de administración de las facilidades recreacionales y los elementos

comunes del desarrollador a dicha asociación.⁹ Así también, establecía la obligación de los titulares de contribuir con el pago de una cuota de mantenimiento en beneficio de la asociación y de cada uno de los titulares de la urbanización.¹⁰

Ciertamente, en el caso ante nuestra consideración, el proceso de transferencia de la administración de las facilidades recreacionales y los elementos comunes de la urbanización a favor de la Asociación de Residentes fue uno inusual. Sin embargo, a nuestro juicio, ello no desvirtúa su validez. Como parte de dicho proceso de transferencia, Santander Financial Services, Inc., corporación bancaria que adquirió la titularidad de la urbanización luego de que el titular y desarrollador original de la urbanización se acogiera a un proceso de quiebra,¹¹ cedió a favor de la Asociación de Residentes todos sus derechos, título, interés o participación en las facilidades recreativas de la urbanización, mediante la Escritura

⁹ En el Artículo II, Sección 4 de la Escritura Núm. 19 titulada “*Deed of Declaration of Restrictive Covenants and Conditions*” otorgada el 17 de mayo de 2002, se estable lo siguiente:

“Section Four. Recreational Facilities and Common Property. The Recreational Facilities and Common Property will be conveyed, assigned and transferred to the Association when fifty percent (50%) plus one of the Units have been individualized, sold and delivered. Said transfer will be executed by public deed and at no cost to the Association.” Apéndice, *Apelación*, pág. 841.

Por otra parte, en el Artículo II, Sección 5 de la Escritura Núm. 19 titulada “*Deed of Declaration of Restrictive Covenants and Conditions*” otorgada el 17 de mayo de 2002, se estable lo siguiente:

“Section Five. The Association. The Owners shall form a Unit Owners association for the Project (the “Association”) once seventy-five percent (75%) of all Units have been individualized, sold and delivered. All Unit Owners shall belong to the Association. The Association shall be responsible for maintaining entrance(s) of the Project. In furtherance of the Association’s purpose, assessments shall be levied against each Unit in the Project in order to comply with the obligations of the Unit Owners under the Deed Number Three (3).” Apéndice, *Apelación*, págs. 841-842.

¹⁰ En el Artículo II, Sección 6 de la Escritura Núm. 19 titulada “*Deed of Declaration of Restrictive Covenants and Conditions*” otorgada el 17 de mayo de 2002, se estable lo siguiente:

“Section Six. Personal Obligation for Assessments. Each persona who shall become a Unit Owner after the date of this Deed, by acceptance of the deed of individualization and sale for the unit, whether or not it shall be so expressed in any such deed, shall be deemed to covenant and agree for the benefit of the Association and each of the Unit Owners, to pay the assessment levied pursuant to this Deed and Deed Number Three (3) against his or her Unit. [...]”. Apéndice, *Apelación*, pág. 842.

¹¹ Apéndice, *Apelación*, pág. 819.

Núm. 5 titulada “*Segregación, Cesión y Descripción de Remanente*” otorgada el 27 de marzo de 2014.¹²

En el transcurso del tiempo, la Asociación de Residentes, la cual para ese entonces estaba compuesta por un grupo de vecinos que voluntariamente se había unido con el propósito, entre otros, de administrar las urbanizaciones Caguas Real y Mansiones del Golf, Inc., se incorporó en el Departamento de Estado como una corporación sin fines de lucro bajo el nombre de Caguas Real Homeowners Action Committee.¹³ Posteriormente, el certificado de incorporación se enmendó a los fines de cambiar el nombre corporativo a Asociación de Residentes de Caguas Real y Mansiones del Golf, Inc.¹⁴ Además, la Asociación de Residentes aprobó el Reglamento de Caguas Real Homeowners Actions Committee, Inc. y, posteriormente, el Reglamento de Residentes de las Urbanizaciones Caguas Real y Mansiones del Golf.¹⁵ En virtud de estos reglamentos, este ente, entre otras cosas, impuso la obligatoriedad de las cuotas de mantenimiento en cuestión, las cuales, en un principio, se cobraban de forma voluntaria.¹⁶

A base de este resumen de la prueba, concluimos que la Asociación de Residentes se constituyó válidamente y que la administración de las facilidades recreacionales y los elementos comunes de la urbanización fue debidamente transferida a su favor por quien en derecho tenía facultad para así hacerlo. En virtud del el Reglamento de Residentes de las Urbanizaciones Caguas Real y Mansiones del Golf, la Asociación de Residentes está facultada para imponer y cobrar las cuotas de mantenimiento de la urbanización a fin de cumplir con los propósitos para los cuales se constituyó.¹⁷ A

¹² Apéndice, *Apelación*, págs. 1061-1080.

¹³ Apéndice, *Apelación*, págs. 816-818.

¹⁴ Apéndice, *Apelación*, págs. 1030-1060.

¹⁵ Apéndice, *Apelación*, págs. 1240-1255; y 1256-1316.

¹⁶ Apéndice, *Apelación*, págs. 1263-1266; 1300-1301.

¹⁷ Apéndice, *Apelación*, págs. 1263-1266; 1300-1301.

la luz del derecho expuesto, determinamos que dicha entidad tiene legitimación activa para entablar una demanda de cobro de dinero en contra de los titulares que adeuden los pagos de la cuota de mantenimiento de la urbanización.

Por otra parte, en el séptimo señalamiento de error, el Sr. Marrero Rodríguez alega que erró el TPI al “[d]eterminar que el Apelante adeuda a la Apelada la cantidad de \$28,768.73, más intereses legales al 4.24%.” Al respecto, argumenta que la prueba en que el TPI basó su determinación era inadmisibile en evidencia. Para sustentar su alegación, dicha parte trae a consideración que lo expresado por el Sr. José J. Canino Pérez, representante de la Asociación de Residentes, en la declaración jurada suscrita el 28 de enero de 2021 es prueba de referencia.¹⁸ Específicamente, lo expresado en cuanto a la cantidad adeuda por el Sr. Marrero Rodríguez por concepto de cuotas de mantenimiento.¹⁹

Del análisis del dictamen apelado, encontramos que TPI no basó su determinación en cuanto a este asunto específicamente en dicha declaración jurada. Al revisar *de novo* las respectivas mociones de sentencia sumaria presentadas por las partes, encontramos que obra en el expediente prueba que acredita la existencia, liquidez y exigibilidad de la deuda reclamada, la cual no fue controvertida por el Sr. Marrero Rodríguez.²⁰ El Sr. Marrero Rodríguez advino titular del solar A-31 de la urbanización Caguas Real mediante la Escritura Núm. 23 titulada “*Compraventa*” otorgada el 29 de junio de 2006.²¹ Dicha escritura establecía que la propiedad estaba sujeta a condiciones restrictivas y servidumbres en equidad, entre estas, cuotas de mantenimiento.²² Al asumir sus

¹⁸ Apéndice, *Apelación*, págs. 813-814.

¹⁹ *Íd.*, pág. 814.

²⁰ Véase Certificación de Deuda y Carta del Lcdo. Israel Alicea Luciano Apéndice, *Apelación*, págs. 1332-1344.

²¹ Apéndice, *Apelación*, págs. 1317-1331.

²² Apéndice, *Apelación*, págs. 1324 y 1328-1329.

términos y condiciones, el Sr. Marrero Rodríguez se obligó a, entre otras cosas, contribuir con el pago de dicha cuota. Por lo tanto, concluimos que no tiene méritos el error señalado.

En el octavo señalamiento de error, el Sr. Marrero Rodríguez alega que erró el TPI al desestimar la reconvencción. Como reseñamos, en esta, el Sr. Marrero Rodríguez, en síntesis, le imputó a la Asociación de Residente haberle causado daños al limitar de forma ilegal el uso y acceso a las facilidades de su propiedad. Como remedio, solicitó una indemnización por los alegados daños sufridos, así como que se decretara la nulidad de la constitución de la Asociación de Residente y de los cobros de las cuotas de mantenimientos realizados por esta; se ordenara a que la Asociación de Residentes se constituyera nuevamente, conforme a derecho; y se le ordenara a la Asociación de Residentes a devolverle el sello del portón de control de acceso y los “beepers” para el acceso a las facilidades recreativas de la urbanización.

Habiendo determinado que la Asociación de Residentes se constituyó válidamente y que la administración de las facilidades recreacionales y los elementos comunes de la urbanización fue debidamente transferida a su favor, resolvemos que dicha entidad estaba facultada para hacer cumplir lo dispuesto en sus reglamentos con respecto a las penalidades por el incumplimiento con el pago de las cuotas de mantenimiento.²³ Quedó demostrado

²³ Véase, Sección 4, Artículo XIV del Reglamento de Residentes de las Urbanizaciones Caguas Real y Mansiones del Golf la cual dispone lo siguiente:

“El deudor moroso de tres (3) o más cuotas de mantenimiento o su equivalente en otras deudas, tampoco tendrá derecho a utilizar ninguna de las facilidades recreativas o pasivas pertenecientes a la Asociación como tampoco los servicios en calidad de propietario de la Junta de Directores, provisto por las compañías contratadas hasta que no se acredite que está al día en sus pagos o en el plan de pagos. Entre los servicios provistos está la entrada de personas pre autorizadas, autorización previas de entrada mediante llamada telefónica y otros similares provistos por la compañía de seguridad.

Se le podrá denegar además el uso y o reservación de uso de las facilidades recreativas (piscina, gimnasio, salón de actividades, canchas, parque pasivo, participación en actividades organizadas por la Junta de Directores o sus comités. Se le podrá suspender cualquier servicio pagado por la Asociación, tales como

que el Sr. Marrero Rodríguez incumplió con el pago de la deuda por concepto de cuotas de mantenimiento, por lo que la Asociación de Residentes podía válidamente denegarle el uso de las facilidades y servicios de la urbanización. Por lo tanto, determinamos que no procede la reclamación de la reconvención.

Finalmente, en el noveno señalamiento de error, el Sr. Marrero Rodríguez impugnó la imposición del pago de honorarios de abogado. Sin embargo, dicha penalidad está contemplada en el reglamento de la Asociación de Residente, por lo que tampoco tiene méritos este señalamiento de error.²⁴

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma 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

desactivación de sellos electrónicos AVI, llaves electromagnéticas, entre otros. La Junta de Directores podrá tomar las medidas para evitar el uso no autorizado de las facilidades a los deudores al requerir la utilización de un permiso, llaves especiales, uso de candados y otras medidas de naturaleza similar. [...].” Apéndice, *Apelación*, pág. 1300.

²⁴ Véase, Sección 1, Artículo XV del Reglamento de Residentes de las Urbanizaciones Caguas Real y Mansiones del Golf la cual dispone lo siguiente:

“El propietario que esté atrasado por más de tres (3) meses será requerido para que pague, por correo certificado con acuse de recibo, si dentro del plazo de noventa (90) días no realiza el pago, la Asociación exigirá el pago por vía judicial, en cuyo caso el tribunal deberá imponer al propietario moroso el pago de las costas, gastos y honorarios de abogado.” Apéndice, *Apelación*, pág. 1301.