

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

DORADO BEACH EAST  
HOMEOWNERS  
ASSOCIATION, INC.

Apelada

v.

ERNESTO IRIZARRY  
SANTIAGO; GLORIA M.  
VILLAFANE GONZÁLEZ  
Y LA SOCIEDAD DE  
BIENES GANANCIALES  
ENTRE ESTOS

Apelante

ERNESTO IRIZARRY  
SANTIAGO; GLORIA M.  
VILLAFANE GONZÁLEZ  
Y LA SOCIEDAD DE  
BIENES GANANCIALES  
ENTRE ESTOS

Apelante

v.

DORADO BEACH EAST  
HOMEOWNERS  
ASSOCIATION, INC.

Apelada

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Bayamón

CIVIL Núm.:  
D CD2015-2377

Sobre:  
Cobro de Dinero

KLAN202200529

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Ronda Del Toro

**Ronda Del Toro, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2022.

Comparece ante nos, Ernesto Irizarry Santiago, Gloria Villafañe González y la Sociedad Legal de Gananciales (el Sr. Irizarry Santiago y la Sra. Villafañe González o parte apelante) quienes presentan el recurso de apelación mediante el cual solicitan la revocación de la *Sentencia* emitida 3 de junio de 2022,

notificada el 6 del mismo mes y año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, en adelante foro primario o TPI. Mediante esta, el foro primario declaró Ha Lugar la demanda de cobro de dinero presentada por Dorado Beach East Homeowner's Association, Inc. (DBE o parte apelada). Condenó a los aquí apelantes al pago de \$77,514.43 al 3 de mayo de 2019. Esta suma incluye las cuotas de mantenimiento, intereses y penalidades, además de continuar en aumento a razón de \$750.00 mensuales, más los recargos, intereses y/o penalidades que apliquen.

De otra parte, la parte apelante presentó *Reconvención*, a lo cual el foro primario indicó que no procede la reclamación por no probarse los elementos requeridos para la acción de difamación.

Veamos el trasfondo fáctico y procesal de la controversia ante nos. Adelantamos que por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

### **I.**

En el caso ante nuestra consideración, el Sr. Irizarry Santiago y la Sra. Villafañe González, titulares de la propiedad número 320 de Dorado Beach East, fueron incluidos en un "Listado de Residentes con Atrasos de Tres Meses en su Cuenta de Mantenimiento de Dorado Beach East Homeowners Association, Inc. Aprobado en Asamblea Enero 2009". Dicho listado, publicado en el tablón de edictos de DBE, incluía los números de las propiedades que adeudaban tres meses o más en cuotas de mantenimiento. Entre estas se encontraba la número 320, entiéndase, la propiedad del Sr. Irizarry Santiago y la Sra. Villafañe González.

El 15 de abril de 2014, DBE presentó *Demanda* de Cobro de Dinero bajo la Regla 60.<sup>1</sup> Arguyó que la parte apelante adeudaba el pago de las cuotas de mantenimiento desde diciembre del 2013. Consecuentemente, el Sr. Irizarry Santiago compareció por derecho propio y en representación de su esposa, la Sra. Villafañe González, y presentó *Contestación a Demanda y Reconvención*.

Sobre la contestación a la demanda, la parte apelante sostuvo que no adeudaba la cuota de mantenimiento debido a que DBE no estaba cumpliendo con las tareas de mantenimiento.

En la reconvención incluyeron a MAPFRE-Puerto Rico por ser la aseguradora de DBE.<sup>2</sup> En dicha alegación, reclamaron que la parte apelada fue negligente al incluirlos en la lista de deudores, al exhibir dicha lista en el tablón de edictos y al difamarlos por no adeudar la cantidad reclamada, entre otros. Por la alegada negligencia de DBE, solicitaron \$500,000 por los daños causados al publicar el listado sin una debida autorización.

Cabe destacar que en la propia *Contestación a Demanda y Reconvención* la parte apelante acepta que "somos los titulares de la propiedad sita en Dorado Beach East 320".<sup>3</sup>

En el presente caso se celebró una Conferencia con Antelación al Juicio, en la cual se marcaron como identificación los documentos que estaban en controversia y como Exhibit los que estaban estipulados. Además, se entregó un listado de los documentos a utilizarse en juicio y se mantuvieron dos documentos pendientes para actualización.

---

<sup>1</sup> A la fecha de la presentación de la demanda, la deuda era de \$7,027.19.

<sup>2</sup> MAPFRE presentó una solicitud de desestimación por ausencia de prueba que sustentara las alegaciones de la reconvención. Véase, *Sentencia*, Ap. XI a la pág. 45, de la parte apelante.

<sup>3</sup> Véase, *Contestación a Demanda y Reconvención*, Ap. IV a la pág. 10 de la parte apelante.

El juicio se celebró el 7 y 8 de mayo de 2019. Durante el primer día, el Sr. Irizarry Santiago alegó que durante la vista de Conferencia con Antelación a Juicio no se le había provisto copia de los documentos a presentarse en evidencia por la parte apelada. Sostuvo que era deber de DBE entregarlos, por lo que solicita que se eliminen dichos documentos.<sup>4</sup>

El foro primario, en corte abierta, declaró No Ha Lugar la solicitud de la parte apelante, pero acogió la objeción general realizada para fines de apelación. La prueba documental de la parte apelada admitida en juicio consistió de: Escritura número 644 de 23 de octubre de 1996 sobre "Declaration of Rights, Restrictions, Conditions and Constitution of Restrictive Covenants and Establishment of Provision for Dorado Beach Homeowner's Association – Exhibit 1; Carta de cobro de DBE del 17 de abril de 2013 – Exhibit 2; Carta de cobro de DBE del 18 de junio de 2013 – Exhibit 3; Carta de cobro del Lcdo. Reinaldo Cintrón Flores del 18 de julio de 2013 – Exhibit 4; Carta de PHS de 19 de noviembre de 2013 – Exhibit 5; Carta de cobro del Lcdo. Reinaldo Cintrón Flores del 20 de febrero de 2013 – Exhibit 6; Estado de cuenta actualizado del Sr. Ernesto Irizarry – Exhibit 7; Estatutos Dorado Beach Homeowners Association – Exhibit 8; Reglamento de Dorado Beach Homeowners Association – Exhibit 9; Notas de Asamblea 31 de enero de 2009 en la Casa Club – Exhibit 10.

Finalmente, el 3 de junio de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Sentencia* en la que declaró Ha Lugar la demanda de cobro de dinero obligando al Sr. Irizarry Santiago y la Sra. Villafañe González pagar las cuotas de mantenimientos adeudadas. Hasta el 3 de mayo de 2019, la deuda consistía en

---

<sup>4</sup> Transcripción de vistas del 7 y 8 de mayo de 2019, Ap. I a las págs. 19-20 de la parte apelada.

\$77,514.43, y continúa en aumento a razón de \$750.00 mensuales, más los recargos, intereses y/o penalidades que apliquen.

No contestes con esta determinación del Foro de Instancia, la parte apelante acude ante este Tribunal alegando los siguientes errores:

Error Primero: Erró el TPI al admitir en evidencia prueba documental objetada por la parte Apelante conforme a derecho, desde el primer día, antes de empezar el juicio. Ver Sentencia dictada en el pleito, a la página 3, nota al calce 1, "Toda la prueba documental presentada por la parte demandante, fue admitida con la objeción de la parte demandada."

Error Segundo: La parte demandante Apelada no sometió correspondiente certificación registral, ni copia juramentada de las constancias del Registro, lo cual es indispensable para demostrar quienes son los titulares registrales y el cumplimiento con el requisito de inscripción de la Escritura de Compraventa y de la Escritura Número 644 del 23 de octubre de 1996 sobre *Declaration of Rights, Restrictions, Conditions and Constitution of Restrictive Covenants and Establishment of Provision for Dorado Beach Homeowner's Association* en el Registro de la Propiedad para establecer la obligación del pago de cuotas de mantenimiento.

Error tercero: Erró el TPI al admitir en evidencia, sin la pertinente Resolución Corporativa para certificar su vigencia, los Estatutos de Dorado Beach East Homeowners Association, Inc, el Reglamento de Dorado Beach East Homeowners Association, Inc. y las Notas de Asamblea 31 de enero de 2009.

Error cuarto: Erró el TPI al ignorar los hechos dados por admitidos por el propio Tribunal y por la propia DBE HOA, respecto de la Reconvención Enmendada y al no conceder daños conforme a derecho.

## **II.**

### **A. Deferencia al TPI**

En nuestra jurisdicción, la apreciación de la prueba realizada por el Tribunal de Primera Instancia merece gran deferencia por parte de un tribunal apelativo, toda vez que es el foro primario quien tiene la oportunidad de evaluar directamente la prueba

desfilada. Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo, 171 DPR 717 (2007); Rolón v. Charlie Car Rental, 148 DPR 420 (1999); López Vicil v. ITT Intermedia, Inc., 142 DPR 857, 864 (1997). Los tribunales apelativos no están facultados para sustituir las apreciaciones de prueba y credibilidad de los testigos que realicen los tribunales de primera instancia por los propios. Rolón García y otros v. Charlie Car Rental, Inc., 148 DPR 420, 433 (1999). Si la determinación emitida tiene base razonable en los hechos y derecho, y no se perjudican los derechos sustanciales, ésta se mantiene.

Esta normativa sólo cederá si se establece que en las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia medió pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. Suárez Cáceres v. C.E.E., 176 DPR 31, 68 (2009); Ferrer v. Conagra Foods PR, 175 DPR 799, 811 (2009); Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo, supra, pág. 741. Por ello se concluye que, en ausencia de error, pasión, prejuicio y parcialidad, la apreciación de la prueba hecha por el Tribunal de Primera Instancia será respetada, no debe ser cuestionada, y el foro apelativo no prescindirá de las determinaciones tajantes y ponderadas del foro de instancia. Argüello López v. Argüello García, 155 DPR 62 (2001); Trinidad García v. Chade, supra, (2001); Rolón García y otros v. Charlie Car Rental, 148 DPR 420 (1999).

Sin embargo, cuando del examen de la prueba se desprende que foro primario descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o fundamentó su criterio en testimonios improbables o imposibles, se ha justificado la intervención del foro apelativo con la apreciación de la prueba realizada por el tribunal sentenciador. C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez, 100 DPR 826, 830 (1972). Por eso una apreciación errónea de la prueba no tiene

credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal apelativo. Rivera Pérez v. Cruz Corchado, 119 DPR 8 (1987).

### **B. Revisión de Sentencia**

En cuanto a la revisión de una sentencia o resolución, el foro apelativo está limitado a: (1) considerar exclusivamente los documentos presentados ante el Tribunal de Primera Instancia, entiéndase, no se pueden añadir exhibits, deposiciones o affidávit ni se pueden sugerir teorías nuevas o **invocar asuntos nuevos en la apelación**; (2) el tribunal apelativo únicamente puede establecer si hay o no una controversia de hechos materiales y determinar si la aplicación del derecho es la correcta. Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308, 334-335 (2004) (énfasis nuestro).

### **C. Principio de Inscripción**

Nuestro ordenamiento jurídico establece que, como regla general la inscripción de los derechos reales en el Registro de la Propiedad es declarativa. Entiéndase, que el derecho real no nace en el registro, pues la inscripción no da ni quita derechos. U.S.I. Properties, Inc. v. Registrador, 124 DPR 448 (1989). A diferencia de otros derechos reales en que la inscripción es constitutiva. En este caso estos derechos requieren que sean inscritos para que nazcan a la vida jurídica y queden constituidos, como lo son las servidumbres en equidad. Al constar inscritos en el Registro de la Propiedad son oponibles ante terceros y sin inscripción las restricciones carecen de existencia jurídica como derecho real.

### **III.**

Procedemos a discutir en conjunto los primeros 3 errores planteados por estar estos íntimamente relacionados.

El Tribunal de Primera Instancia tiene la tarea de adjudicar las controversias de los casos presentados ante sí. Para ello, evalúan el valor probatorio de la prueba presentada, el comportamiento de los testigos, sus reacciones, utilizan como base el expediente y, finalmente, aplican el derecho correspondiente. Esta apreciación de la prueba tiene deferencia de los foros apelativos y solo se podrá intervenir si se demuestra la existencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto.

Sobre los primeros señalamientos de error, el Sr. Irizarry expuso que erró el foro de instancia: (1) al admitir la prueba documental objetada por éste, (2) al no someter una certificación registral para demostrar quienes son los titulares registrales de la propiedad 320 de Dorado Beach East ni certificación que demuestre la inscripción de la escritura de compraventa y escritura 644, la cual establece la servidumbre en equidad y obligación de pago de mantenimiento, y (3) al admitir en evidencia los Exhibits 8 y 9 sin una Resolución Corporativa.

Durante el primer día de juicio, la parte apelante hizo una objeción general a los documentos que iban a ser presentados por la parte apelada. Arguye que estos no le habían sido entregados durante la Conferencia con Antelación a Juicio y, por lo tanto, solicitaba que no se permitiera presentarlos en evidencia.<sup>5</sup> Así mismo, objetó el "Estado de Cuenta Actualizado", Exhibit 7, y el Listado de Residentes los cuales fueron enviados por correo electrónico el día antes de comenzar el juicio. En la vista, el TPI resolvió que estos últimos documentos habían sido enviados cumpliendo con una orden del TPI y a modo de cumplir con la

---

<sup>5</sup> Exhibits 2,3,4,5,6 y 7 de la parte demandante/apelada.



obligación continua de informar. Por ende, no eran prueba tardía o sorpresiva, como este alegaba.

El TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de eliminar los documentos. Ello a razón de que ya estos habían sido intercambiados durante el descubrimiento de prueba, y habían sido discutidos durante la Conferencia con Antelación a Juicio. Igualmente, el foro primario indicó que del expediente surge que se le notificaron los documentos.

El Sr. Irizarry Santiago no presentó prueba que impugne o que rebata la presunción de corrección sobre lo determinado en la vista y sobre la existencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto que haya cometido el foro primario al admitir dicha evidencia. Le conferimos la deferencia que merece a la apreciación de prueba realizada por el TPI.

Es imperante reiterar, que el Sr. Irizarry Santiago y la Sra. Villafañe González, en la contestación a la demanda, dan por admitido que ellos son los titulares de la propiedad 320. Nuestro Tribunal Supremo estableció que "la admisión, aceptación o confesión de hechos en una controversia judicial desempeña una función probatoria: hace prueba contra su autor, releva a la otra parte de la obligación de probarlos, y, generalmente, obligan al juzgador a fallar con arreglo a los hechos admitidos, aceptados o confesados". Ocasio v. Díaz, 88 DPR 676, 702 (1963). Por lo tanto, en el presente caso, DBE no tenía que probar que ellos eran los titulares, puesto a que la parte apelante ya lo había establecido. Como bien planteó el juez Rebollo López en su opinión disidente: "ante admisión de parte, relevo de prueba". Pueblo v. Rexach Benítez, 130 DPR 273, 342 (1992).

Por otra parte, sobre la Escritura 644, la parte apelada presentó copia certificada con fecha de 23 de octubre de 1996, y

fecha de inscripción del 20 de diciembre de 2000. Esto para establecer de donde surgía la obligación del pago de las cuotas de mantenimientos que se adeudan.

No es necesario que la parte apelada, además de presentar copia certificada la cual refleja la inscripción de escritura, pruebe la vigencia de la escritura antes mencionada. Si el Sr. Irizarry Santiago considera que dicha escritura no tiene vigencia, es este quien tiene el peso de la prueba. A lo cual falló al no demostrarlo ni ante el TPI ni en su escrito de apelación.

Al momento de admitirse como Exhibit la Escritura 644, no hubo objeción por la parte apelante. La objeción fue levantada al finalizar el testimonio de la Sra. Menéndez Vega, administradora de DBE, quien declaró sobre la deuda de mantenimiento y su precedente, la Escritura 644. La transcripción del juicio refleja que el Sr. Irizarry Santiago mantuvo la objeción inicial sobre eliminación de documentos, más no levantó objeción respecto a la vigencia de la copia certificada de la escritura de servidumbre.

Así mismo, al momento de admitir como Exhibit el Reglamento y Estatutos de Dorado Beach East Homeowners Association, la parte apelante no objetó ni alegó la necesidad de presentar una Resolución Corporativa para certificar la vigencia de los documentos y su autenticación.

Estos últimos dos señalamientos de errores han sido levantados por primera vez ante el foro de apelaciones. Por esta razón, estamos impedidos de considerarlos ya que nunca se formularon ante el foro primario.

Por todo lo antes esbozado, no erró el foro primario al admitir la prueba documental y al condenar a los apelantes el pago de la deuda de mantenimiento probada en el presente caso.

Así mismo, por la discusión de los primeros tres errores, resulta innecesario adentrarnos en la discusión del cuarto error señalado por la parte apelante.

**IV.**

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la *Sentencia* emitida el 3 de junio de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón.

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