

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

CALIDAD DE VIDA  
VECINAL, INC.

Apelante

v.

NYDIA ESTHER GREEN  
LÓPEZ, Y OTROS

Apelado

KLAN202200921

*APELACIÓN*  
procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala Municipal de San  
Juan

Civil número:  
SJ2022CV00167

Sobre:  
Cobro de Dinero  
Regla 60

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Bonilla Ortiz y el Juez Monge Gómez.<sup>1</sup>

Monge Gómez, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de febrero de 2023.

Compareció ante este Tribunal la parte apelante, Calidad de Vida Vecinal, Inc. (en adelante, “CVV” o la “Apelante”) mediante recurso de apelación presentado el 21 de noviembre de 2022. Nos solicitó la revocación de la *Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de San Juan (en adelante, el “TPI”), el 19 de octubre de 2022, notificada y archivada en autos al día siguiente. Mediante el referido dictamen, el TPI denegó una solicitud de reconsideración interpuesta por CVV de la *Sentencia* dictada por dicho foro el 23 de septiembre de 2022, notificada y archivada en autos el 4 de octubre de 2022.

Por los fundamentos que exponaremos a continuación, se *revoca* la *Sentencia* apelada.

I.

El caso ante nuestra consideración inició el 12 de enero de 2022, con la presentación de una “**Demanda**” de cobro de dinero, al amparo del procedimiento sumario dispuesto en la Regla 60 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 60, por parte de CVV en contra de la parte apelada,

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa OATA-2023-001, se designó al Hon. José Johel Monge Gómez en sustitución del Hon. Ángel R. Pagán Ocasio, para entender en los méritos del recurso de epígrafe.

Sra. Nydia Esther Green López, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ella y Rafael Alonso (en adelante, la “señora Green López” o la “Apelada”). Alegó la Apelante que la señora Green López era dueña de una propiedad ubicada en la Calle Cacique Núm. 2012 en la Urbanización Ocean Park del Municipio de San Juan (en adelante, el “Inmueble” o la “Propiedad”). Sostuvo que la Apelada advino titular del Inmueble por virtud de herencia testada de la Sra. Mariana Green Berdecía, quien falleció el 6 de marzo de 1996 (en adelante, la “Causante”).

Asimismo, expuso que la Apelada advino dueña de la Propiedad posterior a la constitución del régimen de control de acceso de la Urbanización Ocean Park (en adelante, la “Urbanización), aprobado por la Asamblea Municipal de San Juan en el año 1994.<sup>2</sup> Aclaró CVV que la Causante no había consentido al cierre de la Urbanización antes de la formalización del sistema. Argumentó que con la aprobación de la Ley Núm. 182-2016, que enmendó la hoy derogada Ley de Control del Acceso del 1987, Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, 23 LPRA sec. 64 *et seq.*, se incluyeron a los herederos como adquirientes voluntarios, en la misma capacidad que cualquier tercero que adquiere la titularidad de una propiedad sometida al control de acceso de una urbanización y, por tanto, se le impuso a dicho heredero la obligación del pago de las cuotas de mantenimiento.

Arguyó que, como consecuencia de esta enmienda, la señora Green López tenía la obligación de pagar las cuotas de mantenimiento mensuales de la Urbanización desde septiembre del 2016, fecha en que se aprobó la Ley Núm. 182-2016, por haber adquirido la titularidad de la Propiedad mediante herencia. Añadió la Apelante que con la aprobación de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, 21 LPRA sec. 7001 *et seq.*, se reafirmó que el único adquiriente involuntario lo es el acreedor hipotecario que en cobro de su

---

<sup>2</sup> Véase, Apéndice del recurso de apelación, págs. 50-56.

crédito adquiere un inmueble dentro de una urbanización sometida al control de acceso.

Fundamentada en lo anterior, CVV alegó que la señora Green López, a la fecha de la presentación de la *Demanda*, le adeudaba la cantidad de \$10,213.49, por concepto de cuotas de mantenimiento dejadas de pagar y penalidades, más el 10% en intereses por mora hasta su pago total. Además, expuso que la referida deuda incrementaría por \$120.00, más penalidades por cada mes que la señora Green López continuara con su incumplimiento de pago del mantenimiento, conforme a lo legalmente establecido por la Asociación de Residentes. Finalmente, expuso que, conforme a la Sección 2 del Artículo III del Reglamento de la Urbanización, la Apelada tenía que pagar una cantidad de 10% de cuota de reinstalación, que incrementaría mientras el incumplimiento continuara y la deuda de cuotas de mantenimiento siguiera acumulándose.

Expedida y diligenciada la Citación-Notificación, el 22 de febrero de 2022, la señora Green López presentó "**Contestación a Demanda**". En esencia, negó todas las alegaciones esgrimidas por CVV e invocó como defensa que ninguna ley tendrá efecto retroactivo para perjudicar derechos adquiridos, al amparo de legislación anterior. Sostuvo que la Ley Núm. 182-2016 era de carácter prospectivo y desde el momento en que heredó el Inmueble se convirtió en la única titular del mismo. Arguyó que en ese entonces el estado de derecho vigente establecía que no estaba obligada a pagar cuotas de mantenimiento porque adquirió por herencia de persona que no había aceptado el cierre de la Urbanización. Así pues, expuso que para todos los efectos de la Ley Núm. 182-2016, tenía que considerarse como la dueña original de la propiedad, ya que al momento de la aprobación del estatuto no estaba en carácter de heredera, sino como una titular.

Luego de varios trámites procesales impertinentes, entre los que figuró la conversión del pleito a uno ordinario, el TPI señaló vista para el 18 de julio de 2022. Llegado el día de la vista, ambas partes expresaron que

no existían controversias de hechos esenciales y que lo que restaba era determinar si la señora Green López era responsable del pago de las cuotas de mantenimiento de la Urbanización, a raíz de la aprobación de la Ley Núm. 182-2016. A esos efectos, el foro primario les concedió a las partes hasta el 19 de agosto de 2022, para presentar memorandos de derecho.

El 19 de agosto de 2022, CVV presentó "**Moción de Sentencia Sumaria**". Argumentó que con la aprobación de la Ley Núm. 282-2016, la Asamblea Legislativa implementó en nuestra jurisdicción que los adquirentes voluntarios de propiedades sometidas al sistema de control de acceso, les recae la obligación de pagar y aportar al sostenimiento del control del mismo mediante el pago de las cuotas de mantenimiento. Asimismo, expuso que el término adquirente voluntario incluyó no sólo a los que advengan titulares de propiedades bajo control de acceso, sino que, a todo comunero mediante una participación alícuota en común proindiviso, sin limitarse a los herederos o legatarios. Expuso que estos adquirentes tendrían las mismas responsabilidades de pago de las cuotas de mantenimiento de la propiedad concerniente desde el momento que advengan titulares o comuneros, como si fueran propietarios adquirentes.

Procedió entonces a argumentar que un Panel Hermano de este Tribunal resolvió una controversia similar en G.H.S., Inc. v. Sucesión De Roberto Edmond Lincoln Walker, caso núm. KLAN201700497. Expuso que allí se resolvió que los demandados adquirentes por herencia tenían que pagar las cuotas de mantenimiento desde el 10 de septiembre de 2016 (fecha de aprobación de la Ley Núm. 182-2016), pero no estaban obligados a pagar cuotas anteriores a dicha fecha, aplicando los efectos de la referida enmienda prospectivamente. En fin, alegó que la radicación de la "**Demanda**" por parte de CVV era conforme lo resuelto por el Panel Hermano en G.H.S., Inc. v. Sucesión De Roberto Edmond Lincoln Walker, *supra*.

El mismo 19 de agosto de 2022, la señora Green López presentó “**Moción en Solicitud de Desestimación**”. Expuso que la enmienda incorporada por la Ley Núm. 182-2016, afectó a toda persona que heredó o advino titular de una propiedad, a partir de la vigencia del estatuto. Sostuvo que el lenguaje utilizado no estuvo dirigido a las personas que fueran propietarias desde antes de la vigencia de la enmienda a la Ley. De igual forma, la Apelada expresó que la intención legislativa fue diferenciar la aplicabilidad de la Ley Núm. 182-2016, al establecer la frase “que advenga titular de la propiedad” y que si el Legislador hubiese querido aplicarlo de igual forma al adquirente, conforme las disposiciones anteriores a la enmienda, el lenguaje utilizado hubiera sido “desde que advino titular de la propiedad” o “comenzarán a pagar desde la vigencia de esta Ley los que hayan advenido titular de la propiedad mediante la legislación anterior”.

Presentadas las correspondientes mociones en oposición, el TPI emitió *Sentencia* el 23 de septiembre de 2022, notificada y archivada en autos el 4 de octubre de 2022. Mediante la misma, el foro primario declaró Ha Lugar la moción de desestimación presentada por la señora Green López y desestimó la “**Demanda**” incoada por CVV. De igual forma, aclaró que los hechos que dieron lugar a la Sentencia emitida por el Panel Hermano en G.H.S., Inc. v. Sucesión De Roberto Edmond Lincoln Walker, *supra*, eran altamente distinguibles, puesto que la señora Green López advino titular de la Propiedad antes de que entrara en vigor la Ley Núm. 182-2016.

En cambio, sostuvo el foro primario, que en el referido caso los herederos no habían aceptado sus correspondientes participaciones al momento de entrar en vigor el estatuto. Además, expresó que la Ley Núm. 182-2016 no era de aplicación retroactiva y que la responsabilidad de pago aplicaría a aquél que adviniera titular de la propiedad. Finalmente, expresó el foro *a quo* que, aún si se acogiera la interpretación de CVV, sus propios actos impedían reclamar el cobro a la Apelada. Toda vez que renunció a

ello al dejar de cobrar las cuotas de mantenimiento por más de 25 años y que la aprobación de la Ley Núm. 182-2016, no tiene el efecto de revivir reclamos que nunca se presentaron en contra de un vecino de la comunidad.

Inconforme, el 19 de octubre de 2022, CVV presentó solicitud de reconsideración que fue denegada por el TPI el 20 de octubre de 2022. Aún insatisfecha, el 21 de noviembre de 2022, la Apelante presentó recurso de apelación, en el que le imputó al foro de instancia la comisión de los siguientes errores:

- A. ERRÓ EL HONORABLE TPI AL DICTAR SUMARIAMENTE SENTENCIA DESESTIMANDO LA DEMANDA CUANDO CONCLUYE QUE EL CASO DEL TRIBUNAL DE APELACIONES CITADO EN LA DEMANDA ES “ALTAMENTE DISTINGUIBLE” DEL PRESENTE CASO PORQUE **“ya había advenido a ser titular de la propiedad al momento de entrar en vigor la ley 182-2016”** Y QUE APLICARLE LE ENMIENDA SERÍA UNA IMPERMISIBLE APLICACIÓN RETROACTIVA DE LA MISMA.
- B. ERRÓ EL HONORABLE TPI AL DICTAR SENTENCIA SUMARIAMENTE DESESTIMANDO LA DEMANDA MEDIANTE LA SIGUIENTE CONCLUSIÓN DE DERECHO: **“sus propios actos le impiden reclamar el cobro a la Sra. Green López no forme parte de, ni está adscrita a, la Asociación de Vecino. La promulgación de la Ley 182-2016 no tiene el efecto de revivir reclamos que nunca se presentaron en contra de un(a) vecino (a) de la comunidad. Ello, independientemente de la forma o manera en que este (a) haya advenido a ser titular de la propiedad”** IGNORANDO EL CONCEPTO DE PRESCRIPCIÓN, APLICANDO ERRÓNEAMENTE LA DOCTRINA DE ACTOS PROPIOS [Y] OMITIENDO CONSIDERAR QUE EN DICHO TÉRMINO NO SE HABÍA ACTUADO PORQUE LA INTERPRETACIÓN DE ESTE HONORABLE TRIBUNAL ASÍ LO HABÍA DECIDIDO. ES DECIR, EN NINGÚN MOMENTO HUBO DEJADEZ O RENUNCIA.

El 20 de diciembre de 2022, la Apelada presentó su alegato en oposición. En esencia, reprodujo los mismos planteamientos esgrimidos ante el foro de instancia en su **“Moción en Solicitud de Desestimación”**. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II.

A.

Recientemente, se aprobó en nuestra jurisdicción la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto

Rico”, 21 LPRA sec. 7001 *et seq.* Conforme a la exposición de motivos, dicha pieza legislativa se aprobó con el fin ulterior de atender las necesidades de los gobiernos de los ayuntamientos mediante el establecimiento de una estructura municipal adaptada a los tiempos modernos, para que se renueven y busquen alternativas reales ante el nuevo escenario mundial al que se enfrentan. Como parte de esta nueva estructura gubernamental a nivel de los municipios, se derogó la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, conocida como la “Ley de Control de Acceso de 1987” (en adelante, la “Ley de Control de Acceso”), 23 LPRA sec. 64e *et seq.* (derogada) y se incorporaron sus disposiciones al Código Municipal.

Para poder disponer de los señalamientos de error planteados por CVV mediante el recurso de apelación que nos ocupa, es de particular importancia exponer ciertas disposiciones que estuvieron consagradas en la derogada Ley de Control de Acceso y su intención legislativa, ello en vista de que el Código Municipal consignó casi idénticamente las disposiciones del derogado estatuto. Veamos.

La Ley de Control de Acceso fue aprobada con el fin de proveerles a los ciudadanos de nuestro País “un mecanismo adicional para combatir la criminalidad y de promover la participación activa de la ciudadanía en la lucha contra el crimen”. Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga, 160 DPR 289, 300 (2003). Cónsono con ello, la referida pieza legislativa establecía un procedimiento para que toda persona que residiera en urbanizaciones, comunidades o calles solicitara la instalación de un sistema de control de acceso para controlar el tráfico de vehículos en las calles de sus lugares de residencia. Íd., págs. 300-301.

Así, dicho estatuto les brindaba a los municipios de Puerto Rico la facultad de conceder permisos para el control del tráfico vehicular en las vías de urbanizaciones, siempre y cuando se cumpliera con los requisitos dispuestos en ley. Una vez se autorizaba tal petición y se instalara un sistema de control de acceso, el consejo, junta o asociación de residentes

quedaban facultados para imponer una cuota a los residentes de dicha urbanización para sufragar los costos y gastos de instalación, operación y mantenimiento de dicho sistema. 23 LPRA sec. 64d-3 (derogada). La derogada Sección 11 de la Ley de Control de Acceso disponía la obligación de pago de dichas cuotas y sobre quiénes recaía dicha obligación.

Mediante la aprobación de la Ley Núm. 182-2016, sobrevenida el 10 de septiembre de 2016, se instituyó en nuestro ordenamiento el concepto “propietario adquirente de una finca” dispuesto en el inciso 3 de la derogada Sección 11 de la Ley de Control de Acceso. Dicha enmienda tuvo el propósito de actualizar la Ley de Control de Acceso a “los cambios económicos, demográficos, culturales y sociológicos del siglo XXI”. Véase, Exposición de Motivos de Ley Núm. 182-2016. Específicamente, fue la intención legislativa “aclarar [para] el récord de forma firme e inequívoca, el alcance de lo que es un adquirente bajo la ley, destacando el deber de todo propietario adscrito a un control de acceso a aportar al sostenimiento económico del mismo”. Con ello en mente, se dispuso que “[m]ediante esta iniciativa Legislativa [Ley Núm. 182-2016] se aclara que grupo de personas deben contribuir proporcionalmente a los gastos por el control de acceso, tal como fuera un propietario adquirente. Íd. (énfasis suplido). Fue en ese entonces, que se incluyeron como parte del concepto “propietario adquirente de una finca” a “aquella persona que no sea propietario adquirente pero que advenga titular de la propiedad o comunero mediante participación alícuota en común proindiviso, sin limitarse a los herederos o legatarios”. Véase, Art.1 de la Ley Núm. 182-2016.<sup>3</sup>

De lo anterior, surge claramente que fue la intención del legislador que todo propietario adquirente de una residencia dentro de una urbanización que se beneficie de un sistema de control de acceso tenía la

---

<sup>3</sup> Sobre este particular, debemos establecer que al adoptar las enmiendas a la Ley de Control de Acceso mediante la Ley Núm. 182-2016, se cometió un error al disponer los cambios que se instituirían estarían incorporados a la Sección 10, sin embargo, las referidas enmiendas se establecieron a la Sección 11 del estatuto. A pesar de esta particularidad, ni nuestro análisis ni el efectuado por el TPI sufre cambios en la esencia de la interpretación de las controversias que venimos a adjudicar.



obligación de pagar las cuotas impuestas para el mantenimiento de tal sistema. Conviene entonces, para propósitos del análisis de las distintas disposiciones de la Ley de Control de Acceso, hacer la diferenciación de los propietarios o dueños de fincas **al momento de la implantación del sistema de control de acceso en sus urbanizaciones** de aquéllos que al momento de advenir titulares de la propiedad **ya estaba sometida al sistema de control de acceso**. Es decir, para el legislador fue importante establecer la diferencia entre los propietarios que vivían sus propiedades sin el control de acceso y que al momento en que todavía eran dueños se quiso implantar el mismo, de los que advinieron propietarios y ya estaba presente el control de acceso, denominados en el tracto legislativo como “propietarios adquirentes de la finca”. Por ello, precisa visitar las disposiciones de la derogada Sección 16 de la Ley de Control de Acceso que establecía la norma en cuanto al titular del inmueble cuando se proponía someter la propiedad al sistema de control de acceso. A esos efectos, la referida Sección disponía lo siguiente:

Los propietarios que **no autorizaron expresamente** el establecimiento del sistema de control de acceso **no estarán obligados al pago de cuotas para el establecimiento, operación, mantenimiento o remoción de dicho sistema excepto en aquellos casos en que se comprometan a dichos pagos mediante contrato escrito**. 23 LPRC sec. 64g (derogada) (énfasis suplido).

El Tribunal Supremo tuvo la oportunidad de analizar el alcance de dicha disposición legal en Alonso Piñero v. UNDARE, 199 DPR 32 (2017). En dicha ocasión, el máximo foro judicial expuso que la Ley de Control de Acceso establecía “que la solicitud de autorización para controlar el acceso a la urbanización, calle o comunidad debía ser adoptada por 3/4 de los propietarios de las viviendas. Aclaró que dicha autorización debía *hacerse constar expresamente por escrito bajo la firma de cada propietario*”. Íd. pág. 40 (énfasis en el original). De conformidad con lo anterior, entendió el Tribunal Supremo que la obligación de pago de las cuotas de mantenimiento no se le impuso a todo miembro de la comunidad, calle o urbanización en que se implantara el régimen de control de acceso. Íd., pág.

41. Se concluyó, pues, que “[e]sa obligación no se atribuyó a aquellas personas que **se opusieron a la implantación del sistema, es decir, a quienes no lo habían autorizado expresamente**”. *Íd.*, págs. 40-41 (énfasis suplido). Ello cimentado en la importancia y el respeto que revestía la opinión de aquellos propietarios que se opusieron a la implantación del control de acceso. *Íd.*, pág. 41. En suma, concluyó el Tribunal en Alonso Piñero v. UNDARE, *supra*, que:

Los propietarios que *no autorizaron expresamente* el establecimiento del sistema de control de acceso no est[án] obligados al pago de cuotas para el establecimiento, operación, mantenimiento o remoción de dicho sistema excepto en aquellos casos que se comprometan a dichos pagos mediante *contrato escrito*. En el caso de que estuviera presente esta última circunstancia, estableció que estos estarían “sujetos a las obligaciones y disposiciones de la sec. [11] de este título. *Íd.*, pág. 42 (énfasis en el original).

Debemos enfatizar en que, con la aprobación del Código Municipal y la consecutiva derogación de la Ley de Control de Acceso, se mantuvieron prácticamente inalteradas las disposiciones legales que regulaban el sistema de control de acceso en nuestra jurisdicción. Así pues, permaneció el concepto del propietario al que hacía referencia la Sección 16 de la Ley de Control de Acceso, así como el término “propietario adquirente de una finca” que establecía la Sección 11 de dicho derogado estatuto, por virtud de la aprobación de la Ley Núm. 182-2016. Véanse, Artículos 3.010 y 3.015 del Código Municipal, 21 LPRC secs. 7420 y 7425, respectivamente. Por tanto, para propósitos del análisis de la intención legislativa que el recurso ante nuestra consideración nos invita a efectuar, el tracto legislativo de la Ley de Control de Acceso es esencial para nuestra adjudicación.

#### B.

Si bien es cierto que, como regla general, en nuestra jurisdicción rige el principio de la irretroactividad de las leyes, este precepto no es absoluto. Así surge del texto del Artículo 9 del Código Civil de 2020, el cual establece que “[l]a ley no tiene efecto retroactivo, excepto cuando se dispone expresamente lo contrario. El efecto retroactivo de una ley no puede perjudicar los derechos adquiridos al amparo de una ley anterior”. 31 LPRC

sec. 5323. Este principio está enraizado en que esta es la única manera en que el legislador puede lograr la transformación de ciertas situaciones jurídicas que no se adaptan a los tiempos. Lo contrario equivaldría a mantener el espectro social atado a una circunstancia particular perpetuamente, lo cual impide un desarrollo concertado. “[E]l ordenamiento jurídico se resiste a ser inmovilizado en un momento histórico preciso, toda vez que por su propia naturaleza ‘ordena relaciones de convivencia humana, y deben responder a la realidad de cada momento como instrumento de progreso y perfeccionamiento’”. J.M. Suárez Collía, El principio de irretroactividad de las normas jurídicas, Madrid, Actas, 2<sup>da</sup> ed. revsd., 1994, pág. 56.

El Tribunal Supremo ha establecido que una ley puede tener efecto retroactivo si así surge claramente de la intención legislativa, de manera expresa o tácita. Asoc. Maestros v. Depto. Educación, 171 DPR 640, 648 (2007); Rodríguez v. Retiro, 159 DPR 467, 476 (2003); Nieves Cruz ex rel. v. Universidad de Puerto Rico, 151 DPR 150, 158 (2000). Ahora bien, nuestro máximo foro judicial ha resuelto que “aunque en una ley no se haya dispuesto expresamente su efecto retroactivo, procede su aplicación retroactiva cuando dicha interpretación resulta la más razonable de acuerdo con el propósito legislativo”. Junta de Relaciones del Trabajo v. Autoridad de Energía Eléctrica, 133 DPR 1, 14 (1993).

Indistintamente de lo anterior, en aquellos casos en que la ley disponga su efecto retroactivo o así surja de la intención legislativa, ésta no podrá afectar derechos adquiridos por las partes en virtud de la legislación anterior. Los derechos adquiridos son la “consecuencia de un hecho idóneo, al producirlos en virtud de la ley vigente en el tiempo en que el hecho ha sido realizado, y que se han incorporado al patrimonio de la persona”. Suárez Collía, *op cit.*, pág. 55. Ahora bien, no toda circunstancia legal en virtud de la vigencia de una ley anterior es un derecho adquirido para propósitos de restringir la retroactividad, expresa o tácita, de una ley posterior.

[P]ara que pueda hablarse de derechos adquiridos propiamente tal es necesario que se trate de situaciones subjetivas, cuya extensión y alcance son determinados por **un acto o negocio jurídico, no directamente por la ley, que se limita a hacer posible la conclusión de ese acto o negocio (un contrato, por ejemplo)**. Este negocio singular e individual no puede ser afectado por la norma posterior. En cambio, las situaciones jurídicas objetivas (por ejemplo, el régimen de la propiedad) pueden ser modificadas por leyes posteriores. J. Santos Briz y otros, Tratado de Derecho Civil, 1<sup>era</sup> Ed., Barcelona, Editorial Bosch, S.A., 2003, Tomo I, pág. 294 (énfasis suplido).

**Así pues, sostenemos que no se puede interpretar que un derecho adquirido es aquel conjunto de facultades que la ley anterior permitía que los ciudadanos ejerciesen, puesto que ello sería el estado de derecho objetivo que la nueva ley intenta cambiar.** En cambio, un derecho adquirido en su contexto consumado las partes descansaron en el estado de derecho que regía al amparo de la ley anterior.

**Por ello, es indispensable que se diferencie la mera expectativa del derecho, de los derechos adquiridos que ya entraron en el patrimonio de los sujetos involucrados.** M. Albaladejo, Derecho Civil, 11<sup>ema</sup> Ed., Barcelona, Editorial Bosch, 1989, Tomo I, Volumen I, pág. 204. Así, “[l]a ley (irretroactiva) nueva alcanza, pues, a los derechos que se adquieran en el futuro y a las facultades, expectativas [...] que se tenían a tenor de la ley antigua”. M. Albaladejo, Instituciones de Derecho Civil, Barcelona, Editorial Bosch, 1961, pág. 90.

Se hace indispensable, pues, distinguir entre derechos adquiridos propiamente de facultades legales o expectativas jurídicas. “[E]l primero ha de ser regulado por la ley antigua, mientras que las segundas, por la ley nueva, porque sólo el primero se puede decir que ha entrado definitivamente **al patrimonio de la persona**”. J. Castán Tobeñas, Derecho Civil Español, Común y Foral, 2<sup>da</sup> ed. revsd., T. 1, Vol. 1, Ed. Reus, S.A., 2005, pág. 637 (énfasis suplido). Es evidente que la figura del “derecho adquirido” se constituye como algo que le **pertenece a un individuo particular**, porque forma parte del patrimonio de ese individuo. **Nótese que un derecho adquirido no se refiere a que la norma bajo la cual el**

**individuo adquirió el derecho tenga que permanecer inalterada con el paso del tiempo. El “derecho adquirido” surge porque el individuo particular cumplió con las condiciones requeridas para obtener el derecho, en el momento que lo adquirió.** La doctrina de “derecho adquirido” no es contraria a la existencia de derechos cuya vigencia temporal es limitada. Íd.

C.

Es principio elemental de hermenéutica que a toda ley se le dará la interpretación que mejor responda a los propósitos que persigue. Los tribunales debemos interpretar la ley como un ente armónico, de manera que se les dé sentido racional a sus disposiciones y supliendo las posibles deficiencias cuando esto fuere necesario. Sucn. Álvarez v. Secretario de Justicia, 150 DPR 252, 276 (2000). Es por ello que sólo hay una regla que es “absolutamente invariable”, a saber, que debe hacerse cumplir la verdadera intención y deseo del poder legislativo. Pueblo v. Zayas Rodríguez, 147 DPR 530, 549 (1999). “En otras palabras, la regla de oro en materia de interpretación de leyes es que el objeto principal de todas las reglas de hermenéutica no es conseguir un objetivo arbitrario preconcebido, sino dar efecto al propósito del legislador.” Íd.

El Artículo 19 del Código Civil de Puerto Rico de 2020, dispone que “[c]uando la ley es clara y libre de toda ambigüedad, su texto no debe menospreciarse bajo el pretexto de cumplir su espíritu”. 31 LPRA sec. 5341. No obstante, los tribunales estamos facultados a interpretar las leyes cuando, entre otras cosas, éstas no son claras o concluyentes sobre algún punto en particular, cuando de deba suplir alguna laguna contenida en ésta o cuando la justicia así lo requiere. Alonso García v. S.L.G., 155 DPR 91, 98-99 (2001). En esa misma línea doctrinal, debemos utilizar todos los medios que estén a nuestro alcance para concretizar la intención del legislador al aprobar un estatuto.

En el ejercicio de interpretación legislativa, los foros judiciales estamos compelidos a examinar las motivaciones sociales que inspiraron al

legislador al aprobarlas. Col. Ópticos P.R. v. Pearle Vision Center, 142 DPR 221, 228 (1997). En el proceso de imprimirle sentido a una ley, los tribunales no podemos perder de perspectiva la necesidad de que el resultado al que se arriba se ajuste al examinado por el legislador al promulgarla. Ranger American v. Loomis Fargo, 171 DPR 670, 682 (2007). “[L]as disposiciones de una ley deben ser examinadas e interpretadas de modo que no conduzcan a resultados absurdos, sino a unos armoniosos. Pardavco, Inc. v. Srio. de Hacienda, 104 DPR 65, 71 (1975).

A luz de las anteriores pautas legales, analicemos las controversias planteadas en el recurso ante nuestra consideración.

### III.

En su primer señalamiento de error ante nos, CVV argumentó que el TPI erró al concluir que la Ley Núm. 182-2016 no era de aplicación a la Apelada, toda vez que esta última advino titular antes de la aplicabilidad de dicho estatuto y que, por dicha circunstancia, se le estaría aplicando la misma retroactivamente. Igualmente, la Apelante está inconforme con la interpretación que le dio el foro de instancia a lo resuelto por el Panel Hermano en el caso de G.H.S., Inc. v. Sucesión De Roberto Edmond Lincoln Walker, *supra*, pues entiende que al presentar la *Demanda* estuvo en cumplimiento específico con lo allí resuelto.

Tal y como expusimos en los acápites precedentes, la adjudicación en los méritos de la controversia planteada en el primer señalamiento de error esgrimido por CVV requiere que efectuemos un análisis de la intención legislativa al promulgar la Ley Núm. 182-2016. En ese proceso, es necesario que le demos un sentido racional a las disposiciones de las enmiendas que produjeron la Ley Núm. 182-2016, que fueron incorporadas a la Ley de Control de Acceso. Lo anterior, con el objetivo de suplir las posibles deficiencias cuando esto fuere necesario. Sucn. Álvarez v. Secretario de Justicia, *supra*, pág. 276. Partimos de la premisa de que no encontramos que exista un vacío en la intención del legislador a la hora de aprobar la Ley Núm. 182-2016.

De conformidad con el tracto legislativo de la Ley de Control de Acceso, cuyas disposiciones fueron incorporadas al Código Municipal, nuestra Asamblea Legislativa entendió indispensable imprimirle claridad al grupo de personas que debían contribuir proporcionalmente a los gastos por el control de acceso. A esos efectos, el legislador expuso claramente la necesidad de que se entendiera que un propietario adquirente debía ser responsable por el pago de las cuotas de mantenimiento **de una propiedad que, al ser adquirida, estuviera sujeta a dicho régimen.** Véase, Exposición de Motivos de la Ley Núm. 182-2016. Es decir, mediante la Ley Núm. 182-2016, la Legislatura entendió propio incluir dentro del concepto “propietario adquirente de una finca” a aquellos comuneros que adviniesen dueños de una propiedad sometida al sistema de control de acceso por virtud de un derecho hereditario. Véase, Art. 1 de la Ley Núm. 182-2016.

En otras palabras, al efectuar un análisis de dicha enmienda, **vemos cómo se quiso hacer la diferenciación de lo que constituía el dueño al momento en que se implantó el sistema de control de acceso, de aquel propietario de una finca que estuviera ya sometida al sistema cuando se convirtió en titular del inmueble o lo que es igual para propósitos de la Ley Núm. 182-2016, el propietario adquirente de la misma.** Dicha distinción no fue inconsistente con las disposiciones de la Ley de Control de Acceso porque uno de los principios medulares que regían al momento de la aprobación de la Ley Núm. 182-2016, incorporadas actualmente al Código Municipal, era no transferirle el peso del pago de las cuotas de mantenimiento a aquellos titulares de fincas que no consintieron a la implementación del sistema de control de acceso en un principio. Por ello, las expresiones del Tribunal Supremo en Alonso Piñero v. UNDARE, *supra*, a los fines de reiterar la normativa expresa en la Sección 16 de la entonces vigente Ley de Control de Acceso a los efectos de que “[l]os propietarios que *no autorizaron expresamente* el establecimiento del sistema de control de acceso no est[án] obligados al pago de cuotas para el establecimiento, operación, mantenimiento o remoción de dicho sistema excepto en aquellos

casos que se comprometan a dichos pagos mediante *contrato escrito*". Íd., pág. 42 (énfasis en el original).

Entonces, si analizamos las expresiones de nuestro máximo intérprete de la ley, en unión a las propias disposiciones de la derogada Sección 16 de la Ley de Control de Acceso, junto a la enmienda promovida por la Ley Núm. 182-2016, sostenemos que no existe otra conclusión cónsona con el objetivo legislativo de que erró el TPI al desestimar la "**Demanda**". Examinadas comprensivamente las disposiciones de las enmiendas que introdujo la Ley Núm. 182-2016, notamos que el "propietario adquirente de una finca" era considerado aquél que adviniese titular de una propiedad, ya sea por cualquier negocio jurídico a título oneroso o gratuito o aquél que se convierte en dueño por disposición hereditaria. Entonces, a nuestro juicio, indistintamente del momento en que este "propietario adquirente de una finca" se convirtiera titular de una propiedad ya sometida al régimen de control de acceso, por operación de ley estaba obligado a contribuir a los pagos de las cuotas de mantenimiento del sistema, a partir del 10 de septiembre de 2016. Interpretar lo contrario, sería concluir que fue la intención del legislador extenderle la protección que le ofrecía la derogada Sección 16 de la Ley de Control de Acceso a los dueños que en un principio no consintieron a la implantación del sistema a los posteriores propietarios adquirentes de fincas sometidas desde el momento en que se perfeccionó la adquisición o la titularidad; indistinto de que dicha titularidad fuera por vía de una herencia.

Conforme las partes expresaron ante el foro de instancia, no existe controversia sobre los hechos en el caso. Así pues, procede que evaluemos el planteamiento principal que esbozó la señora Green López ante nuestra consideración, a los efectos de que aplicarle la enmienda producida por la Ley Núm. 182-2016 equivale a una aplicación retroactiva de un estatuto, puesto que ella advino titular de la propiedad antes de la efectividad de la Ley. Ciertamente, si analizamos de primera mano dicho planteamiento parecería que, en efecto, ello es así. No obstante, dicha conclusión es



contraria a la intención del legislador. De ahí que coincidimos con la interpretación que le imprimió el Panel Hermano en G.H.S., Inc. v. Sucesión De Roberto Edmond Lincoln Walker, *supra*, en cuanto a que la Ley Núm. 182-2016 no distinguió entre los adquirentes, sean estos titulares o comuneros, o si hubiera estado o no eximida la finca del pago, por virtud del derecho que ostentaba quien les transmitió la titularidad.

Al analizar la exposición de motivos de la Ley Núm. 182-2016, vemos cómo la Asamblea Legislativa atendió el vacío jurídico en que se encontraban las asociaciones de residentes, cuando intentaban reclamar el pago de cuotas de mantenimiento a los herederos de Causantes morosos o eximidos del pago. A esos fines, expresamente incluyó la obligación de los comuneros de participaciones alícuotas en común proindiviso, incluyendo a las comunidades hereditarias y legatarias, al pago de los costos de mantenimiento para el control de acceso. De ese modo, los propietarios adquirentes mediante herencia estarían automáticamente obligados al pago de los gastos de mantenimiento para el control de acceso porque ya al momento de su adquisición o de obtener la titularidad de la propiedad, la misma estaba sometida al régimen. **La protección del pago de las cuotas de mantenimiento, conforme la derogada Ley de Control de Acceso, estaba reservada únicamente para el propietario que no consintió a la implantación del sistema en un principio.**

Nótese que la señora Green López advino titular de la propiedad por virtud de una herencia en el año 1996 y los autos reflejan que el sistema de control de acceso se implementó en la Urbanización Ocean Park en el año 1994. Por lo que no existe duda de que, para propósitos de la enmienda, ella es considerada una propietaria adquirente y de ahí nació a la vida jurídica su obligación de pago de las cuotas de mantenimiento.

Ciertamente, estamos contestes con la teoría de la Apelada, a los efectos de que la Ley Núm. 182-2016 no fue concebida para su aplicación retroactiva. El argumento principal de su recurso de oposición ante nos y en su solicitud de desestimación ante el TPI fue que advino propietaria del

Inmueble antes de la vigencia de la Ley Núm. 182-2016 y, por tanto, la aplicación de la enmienda que introdujo esta última no se le podía aplicar. Somos conscientes de las disposiciones del Código Civil de que la ley no tiene efecto retroactivo, excepto cuando se dispone expresamente lo contrario. Asimismo, conocemos que el efecto retroactivo de un estatuto no puede perjudicar los derechos adquiridos, al amparo de una ley anterior. Art. 9 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5323. De ahí que surja la primera interrogante, ¿se le transfirió a la señora Green López el derecho adquirido perpetuo que la Ley de Control de Acceso le reconocía a la Causante a no pagar cuotas de mantenimiento cuando advino titular del Inmueble? La contestación es en la negativa. Contestar lo contrario iría en contra del objetivo legislativo consagrado en la Ley Núm. 182-2016.

La interpretación de la doctrina de derechos adquiridos expuesta en los párrafos anteriores no apoya la extensión perpetua del derecho a no pagar cuotas de mantenimiento que tenía la Causante a la Apelada. Adviértase que el concepto “derecho adquirido” está atado a un aspecto subjetivo que se le reconocía a **una persona en particular**. Éste se caracteriza por nacer a la vida jurídica en el estado de derecho que regía al amparo de una ley anterior. De ahí que se haga indispensable diferenciar la mera expectativa de un derecho de los derechos adquiridos que entraron al patrimonio de los sujetos involucrados. M. Albaladejo, *op. cit.*, pág. 204.

En su interpretación del tracto legislativo de la Ley de Control de Acceso, la señora Green López sostuvo que debido a que adquirió la titularidad de la Propiedad antes de la aplicabilidad de la enmienda, no se podía interpretar que era responsable de los pagos de las cuotas de mantenimiento desde el 10 de septiembre de 2016, fecha en que advino vigente la Ley Núm. 182-2016. Fíjese que su análisis equivale a que el derecho adquirido que la derogada Sección 16 de la Ley de Control de Acceso le reconocía a la Causante debía serle extensivo *ipso facto*, a pesar de la intención legislativa de que aquel que obtuviera la titularidad de un bien inmueble como parte de un derecho hereditario fuera considerado

“propietario adquirente de una finca” anteriormente sometida al régimen de control de acceso, a partir de septiembre de 2016.

Es justo sobre este punto que cobra importancia distinguir entre lo que es un derecho adquirido de los que son facultades legales o expectativas jurídicas. Conforme a la doctrina, el derecho adquirido es aquel que ha entrado al patrimonio de una persona por operación de una ley antigua. Castán Tobeñas, *op. cit.*, pág. 616. **El “derecho adquirido” surge porque el individuo particular cumplió con las condiciones requeridas para obtener el derecho en el momento que lo adquirió.** La idea central es que, efectivo un momento dado, la parte dueña del derecho haya cumplido con todos los actos que se requerían de su parte, dada la norma para adquirir el derecho. **Íd. Nótese que un derecho adquirido no se refiere a que la norma bajo la cual el individuo adquirió el derecho tenga que permanecer inalterada con el paso del tiempo.**

En el contexto del caso de autos, no albergamos duda de que la Causante sí tenía un derecho a que no se le cobraran las cuotas de mantenimiento, toda vez que la entonces vigente Sección 16 de la Ley de Control de Acceso le reconocía esa facultad por no haber consentido al sistema de acceso controlado en la Urbanización. Igualmente, somos conscientes de que hasta el 10 de septiembre de 2016, se podía entender que cualquier persona que adquiriera un bien inmueble sometido al régimen de control de acceso, cuyo dueño anterior tenía un derecho a no pagar las cuotas de mantenimiento, también podía beneficiarse de dicho privilegio.

Sin embargo, al aprobarse la Ley Núm. 182-2016, dicho panorama cambió. La Asamblea Legislativa quiso actuar ante cuestionamientos sobre “el cobro de cuotas de mantenimiento a los herederos de una persona fallecida que es propietaria de una residencia que forma parte de esta dinámica”. Véase, Exposición de Motivos de la Ley Núm. 182-2016. Por ello, entendió que era preciso “aclarar el récord de forma **firme e inequívoca**, [sobre] el alcance de lo que es adquirente bajo la ley, **destacando el deber de todo propietario adscrito a un control de acceso a aportar al**

**sostenimiento económico del mismo**". Íd. (énfasis suplido). A base de lo anterior, expuso el legislador que "[m]ediante esta iniciativa Legislativa se aclara qué grupo de personas deben contribuir proporcionalmente a los gastos por el control de acceso, tal como fuera un propietario adquirente". Íd. De ahí que se incluyeran a los herederos o legatarios que adquirieran una porción alícuota en común proindiviso como parte de las personas que venían obligadas al pago de las cuotas de mantenimiento de una propiedad sometida al régimen. Véase, Art.1 de la Ley Núm. 182-2016.

Entonces, ¿están fundamentados los argumentos jurídicos expuestos por la señora Green López en un derecho adquirido o en una mera expectativa legal? Entendemos que la Apelada esgrimió sus planteamientos ante nos basándose en una mera expectativa legal. Nada en la exposición de motivos de la Ley Núm. 182-2016 conduce a la conclusión de que fue la intención de la Asamblea Legislativa transferirle el derecho adquirido a no contribuir al pago del sostenimiento del control de acceso a todos aquellos herederos o legatarios que adquirieron su titularidad sobre un bien sometido al régimen antes de la puesta en vigor de dicho estatuto o lo que es igual, que quedarían eximidos del pago de las cuotas de mantenimiento porque la persona que les transfirió el derecho hereditario tenía derecho a no pagarlas.

Por tanto, en ausencia de una expresión inequívoca a esos efectos, no podemos eximir del pago de las cuotas de mantenimiento a la señora Green López, a partir de septiembre de 2016, como lo procuró CVV en su "**Demanda**". Lo contrario sería negar la transformación de cierta situación jurídica que el legislador persiguió con la Ley Núm. 182-2016 (aclarar quiénes eran considerados propietarios adquirentes y la responsabilidad de éstos en el sostenimiento del sistema de control de acceso) y mantener una circunstancia particular perpetuamente que impida un desarrollo concertado. Véase, Suárez Collía, *op. cit.*, pág. 54. Imprimirle la interpretación del tracto legislativo que busca la Apelada sería ignorar el propósito claro de la Asamblea Legislativa al expresar que:

La enmienda tiene el objetivo de reafirmar la intención legislativa tras la aprobación de la Ley Núm. 21 [Ley de Control de Acceso], **para hacer viable su implantación a las exigencias de estos tiempos y así garantizar la continuidad de los sistemas de control de acceso**". Véase, Exposición de Motivos de la Ley Núm. 182-2016 (énfasis suplido).

Establecido lo anterior, ¿estamos ante un escenario sobre la aplicación retroactiva de un estatuto que afecta un derecho adquirido de la señora Green López? La contestación es que no. La Apelante no persigue el cobro de las cuotas de mantenimiento debidas desde que la Apelada advino ser la dueña del Inmueble, o sea, desde el 1996. CVV persigue el pago de lo debido desde septiembre de 2016, cuando ya era efectiva la Ley Núm. 182-2016. Por tanto, no estamos ante un panorama de aplicación de retroactiva de la Ley Núm. 182-2016, simplemente estamos ante un cuadro legal que cambió a partir de una fecha cierta (septiembre de 2016), el cual, en ausencia de un derecho adquirido de la parte que alega su aplicación retroactiva, procede respetar la intención legislativa al promoverse el cambio que pretendido mediante la aprobación de la Ley Núm. 182-2016. Más aún cuando el fin ulterior de la "**Demanda**" es recobrar las cuantías alegadamente adeudadas por la señora Green López a la Apelante desde septiembre de 2016, por concepto de cuotas de mantenimiento de la Urbanización.

Sobre esta particular, conviene citar las expresiones de nuestro Tribunal Supremo en Ocasio v. Díaz, 88 DPR 676 (1963), al reconocer que:

[L]a absoluta retroactividad del derecho positivo sería la muerte de la seguridad y de la confianza jurídica; pero también sabemos que **la absoluta irretroactividad sería la muerte del desenvolvimiento del derecho. El respeto a los derechos adquiridos, a los hechos consumados, a las situaciones ya existentes, no se opone al establecimiento de reformas sociales ni a leyes que se dan en vista de situaciones pasadas**. La tendencia moderna, tanto en la doctrina como en la legislación, consiste en limitar todo lo posible el principio de la irretroactividad, excepto en materia de contratos, que en muchos países, como en Alemania, se mantiene, no obstante, en toda su pureza. Íd., págs. 728-729 (énfasis suplido).

En suma, somos de la opinión de que erró el TPI al interpretar que debido a que la Apelada ya había advenido a ser titular de la Propiedad al

momento de entrar en vigor la Ley Núm. 182-2016, por vía de un derecho hereditario, no se le podía aplicar dicha enmienda por ser una aplicación retroactiva de la misma. Nuestra conclusión está guiada por el principio de que nuestro ordenamiento jurídico procura prevenir la inmovilización del sistema. Concluir lo contrario, equivaldría a ignorar el fin ulterior que condujo al legislador a incorporar la Ley Núm. 182-2016, al entender que la Ley de Control de Acceso no respondía a la realidad social del momento.

Máxime cuando no estamos ante un panorama en el que se afectaría un derecho adquirido de la señora Green López, puesto que el derecho aquí reclamado estaba atado a la persona de la Causante y no a la Apelada, una vez advino vigente la Ley Núm. 182-2016. Sobre este particular, debemos consignar que la aplicación prospectiva de la Ley Núm. 182-2016, por parte de CVV implica que la señora Green López se benefició de no contribuir al sostenimiento del sistema de control de acceso de la Urbanización por espacio de 20 años. Mediante la Ley Núm. 182-2016, el legislador pretendió remediar un vacío jurídico que existía en nuestro ordenamiento sobre el cobro de cuotas de mantenimiento a los herederos de una persona fallecida que es propietaria de una residencia que forma parte del sistema de control de acceso. Preservar dicha intención es nuestra obligación como intérpretes de la ley. Véase, Exposición de Motivos de la Ley Núm. 182-2016.

Por otro lado, en su segundo señalamiento de error, CVV le imputa al foro de instancia alejarse de nuestras pautas normativas al interpretar que sus propios actos le impedían reclamar el cobro a la Apelada porque ésta no forma parte de, ni está adscrita a la Asociación de Vecinos de la Urbanización y que la promulgación de la Ley Núm. 182-2016, no tuvo el efecto de revivir reclamos que nunca se presentaron en contra de un vecino de la comunidad. Ello, independientemente de la forma o manera en que éste hubiera advenido ser titular de la propiedad.

Habiendo expresado nuestra postura en torno a la interpretación efectuada por el foro apelado en cuanto a que la señora Green López

formaba parte de los dueños que venían obligados al pago de las cuotas de mantenimiento, por virtud de la vigencia de la Ley Núm. 182-2016, indistintamente de la forma en que advino titular, pasamos a analizar si la doctrina de actos propios es aplicable al caso de marras.

La conducta de una persona que genera expectativas en quien percibe una actuación de buena fe, generando confianza en la apariencia de los actos, puede obligarla a realizar prestaciones que incluso vayan en contra de sus manifestaciones. O.C.S. v. Universal, 187 DPR 164, 172 (2012). En nuestra jurisdicción, se ha adoptado la normativa de equidad conocida como la doctrina de los actos propios. “El propósito de la regla es mantener la relación jurídica como fue creada, no permitiendo al obligado su voluntaria contravención’.” Íd., pág. 173 (énfasis suplido). Se ha reconocido que la aplicación de esta doctrina es la excepción y no la norma. De ahí que se señale la analogía de dicha doctrina con la de “estoppel” desarrollada en el derecho inglés porque:

[E]vita que el sujeto al que es imputable el acto unilateral pueda actuar en contradicción con su voluntad declarada. Siendo este “ir contra los propios actos” un principio general de Derecho, de validez universal, fluye espontáneamente del precepto del Art. 6 del Código Civil instruyendo que[,] **en defecto de ley aplicable al caso**, el tribunal resolverá conforme a equidad, que quiere decir que se tendrá en cuenta la razón natural de acuerdo con los principios generales del derecho, y los usos y costumbres aceptados y establecidos. Int. General Electric v. Concrete Builders, 104 DPR 871, 878 (1976) (énfasis suplido).

Es decir, la acepción en la que ha sido aplicada la doctrina de actos propios está enmarcada en la inexistencia de un precepto legal aplicable que busca mantener una relación jurídica creada, basado en el principio de la buena fe.

Sin embargo, coincidimos con CVV, en cuanto a que el TPI erró al entender aplicable la doctrina de actos propios al caso de autos, porque la señora Green López llevaba más de 25 años siendo titular de la Propiedad, toda vez que en su interpretación se abstrajo de la defensa de prescripción de las acciones que establece nuestro Código Civil.

La prescripción es una defensa que se invoca contra quien no ejerce un derecho o acción dentro del plazo de tiempo previsto en la ley. Art. 1189 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9481. El requisito medular para que la prescripción surta su efecto, es pues, el decursar del término provisto por la ley. Art. 1191 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9483.

En cuanto a la prescripción extintiva, el plazo o término provisto por la ley para el ejercicio de un derecho o acción juega un rol esencial en instrumentar el interés del estado en la solución rápida de las controversias. Por esto, el plazo dispuesto está predicado en el objetivo de (1) proteger al deudor de reclamaciones tan remotas que lo posicionen en un estado de indefensión y (2) estimular el pronto reclamo de las obligaciones legales y procurar, por tanto, la tranquilidad del obligado contra la pendencia indefinida de una acción legal en su contra. Cintrón v. E.L.A., 127 DPR 582, 588-589 (1990). La prescripción es una institución que se fundamenta “en el imperativo de castigar la inercia en el ejercicio de los derechos” para con ello, evitar litigios de difícil adjudicación por su antigüedad. Zambrana Maldonado v. E.L.A., 129 DPR 740, 751 (1992). Así es que “la prescripción extintiva está basada en una presunción ‘iuris tantum’ de abandono, que admite prueba en contra, la existencia de una voluntad manifestada y probada, contraria a la prescripción, destruye aquella presunción, quedando impedida su consumación”. Íd., pág. 752.

El Artículo 1814 del Código Civil de 2020 establece que “[l]os términos prescriptivos, de caducidad o de usucapión que estén transcurriendo en el momento en que este Código entre en vigor, tienen la duración dispuesta en la legislación anterior; pero si el término queda interrumpido después de la entrada en vigor de este Código, su duración será la determinada en este”. 31 LPRA sec. 11719. Por tanto, para propósitos del caso de autos, el término prescriptivo que tenía la CVV para instar su reclamación en cobro de dinero es aquél dispuesto en el Código Civil de 1930. A esos efectos, el Artículo 1866 del derogado Código Civil disponía que prescriben a los cinco (5) años las acciones para exigir el



cumplimiento de los pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves. 31 LPRA sec. 5296.

Siendo ello así, fue a partir del 10 de septiembre de 2016, que comenzó decursar el término prescriptivo que tenía la CVV para reclamarle a la señora Green López el pago de las cuotas de mantenimiento presuntamente debidas. Así pues, tenía hasta septiembre de 2021, para interrumpir el plazo prescriptivo extrajudicialmente o para presentar su “**Demanda**”. De conformidad con el expediente electrónico del caso, en marzo de 2021, CVV alegó haber cursado a la Apelada una carta procurando el pago de las cuotas de mantenimiento a partir de septiembre de 2016.<sup>4</sup> Dicha alegación fue constatada por la Apelada en su alegato en oposición.<sup>5</sup>

A base de lo anterior, no existe espacio para concluir que CVV actuó en contra de sus propios actos. Nuestro estado de derecho vigente establece que se recurrirá a dicha doctrina cuando no exista precepto legal que regule el asunto. Conforme hemos establecido en los párrafos anteriores, la causa de acción del cobro de las cuotas de mantenimiento que alega tener la Apelante prescribía a los cinco (5) años. Véase, Art. 1866 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5296. Según adelantado, CVV tenía hasta el mes de septiembre de 2021, para interrumpir el término prescriptivo para incoar dicha reclamación. Habiendo la señora Green López reconocido que recibió la carta de cobro en marzo de 2021, no existe margen a dudas de que CVV no abandonó su causa de acción y procedió a mantener vivo su reclamo dentro del plazo que el Código Civil le reconoce para reclamarle a la Apelada por las cuotas de mantenimiento presuntamente debidas.

Por tanto, la conclusión a la que arribó el TPI sobre que la Apelante estaba impedida de presentar su reclamación porque ello equivale a actuar en contra de sus propios actos no encuentra cabida, toda vez que CVV le

---

<sup>4</sup> Véase, Apéndice del recurso de apelación, págs. 12-14.

<sup>5</sup> Véase, Alegato de la parte apelada, pág. 12.

reclamó el pago de las cuotas a la señora Green López extrajudicialmente y dentro del plazo que la ley le confería. Colegir lo contrario, sería no reconocerle el derecho que establece el Código Civil a incoar dentro del término su causa de acción.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, se *revoca* la *Sentencia* apelada y se devuelve el caso ante el TPI para la continuación de los procedimientos, de conformidad con el presente dictamen.

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