

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO PARQUE
TERRANOVA

Apelada

v.

JOSÉ D. SANTIAGO;
LISANKA LEBRÓN Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Apelante

KLAN202201027

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Guaynabo

Caso Núm.
GB2019CV00500

Sobre:
Cobro de Dinero
Ordinario

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de febrero de 2023.

I.

El 2 de abril de 2019, el Consejo de Titulares del Condominio Parque Terranova (Consejo), presentó ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guaynabo, una *Demanda* sobre cobro de dinero contra el Sr. José Santiago, la Sra. Lisanka Negrón¹ y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales, compuesta por ambos (Esposos demandados).² Se alegó que los esposos demandados, titulares del Apartamento D-108 del Condominio Parque Terranova, adeudaban \$23,272.18 por concepto de cuotas de mantenimiento vencidas, suma que continuaba aumentando a razón de \$120.00 mensuales. Solicitaban, además, \$6,000.00 en concepto de honorarios de abogados, gastos e intereses.

¹ Se hace constar que, de los autos del TPI surge un error clerical en el epígrafe respecto al nombre de una de las partes, aquí demandada-apelante. En lugar de Lisanka Lebrón, el nombre correcto, y como debe leer, es Lisanka **Negrón**. Véase, incisos 2.2 y 3.1 de la *Contestación a la Demanda*. Apéndice de *Apelación*, pág. 4.

² Apéndice de *Apelación*. págs. 1-3.

El 26 de junio de 2019, el matrimonio Santiago-Lebrón comparecieron por derecho propio y presentaron su *Contestación a la Demanda*.³ En síntesis, negaron la mayoría de las alegaciones, alegaron incumplimiento con el Reglamento del Condominio y la Ley de Condominios por parte del Consejo e impugnaron la liquidez y exigibilidad de la deuda alegada por el Consejo por falta de auditorías de esta.⁴

El 6 de agosto de 2019, el Consejo cursó un *Primer Pliego de Interrogatorios y Producción de Documentos y Requerimiento de Admisiones*. El 16 de agosto de 2019, los esposos demandados presentaron *Moción: Controversia Sobre Representación Legal del Consejo de Titulares del Condominio Parque Terranova*.⁵ Mediante la misma, el matrimonio Santiago-Lebrón planteó que el Consejo incumplió con el Art. 38-E de la derogada Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958,⁶ estatuto vigente al momento de la presentación de la *Demanda*. Dicho estatuto requería que la representación legal contratada por el Consejo fuese ratificada mediante asamblea dentro de un término de treinta (30) días desde la presentación de la acción. A la luz de ello, los esposos demandados objetaron los mecanismos de descubrimiento de prueba cursados por el Consejo.

Ante el incumplimiento con las contestaciones a los mecanismos de descubrimiento de prueba, el 25 de octubre de 2019, el Consejo presentó *Moción para Solicitar que se den por Admitidos los Requerimientos*.⁷ Luego de varios desarrollos procesales, el 17 de enero de 2020, notificada el 23 del mismo mes, el Tribunal de

³ Íd., págs. 4-18.

⁴ Aun cuando el documento se titulaba *Contestación a la Demanda*, el mismo fue considerado como una *Contestación a Demanda y Reconvención*. Véase, Ap. de Apelación, pág. 112, nota al calce 1.

⁵ Íd., págs. 19-25.

⁶ 31 LPRA §1293b-4A. (**Derogada**).

⁷ Entrada Núm. 8 al expediente digital en SUMAC, Caso Civil Núm. GB2019CV00500.

Primera Instancia emitió una *Orden*, mediante la cual pautó Vista Argumentativa para el 20 de febrero de 2020.⁸

El 31 de enero de 2020, el matrimonio Santiago-Lebrón presentó un *Moción sobre Omisión de Notificaciones de Mociones Presentadas*.⁹ En dicha comparecencia, señalaron que no cuentan con acceso al Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC) y que el Consejo conocía que ellos residían fuera de Puerto Rico. Por ello le imputaron al Consejo no haberles notificado dos mociones presentadas a través de SUMAC. Además, informaron solo haber recibido el descubrimiento de prueba cursado por el Consejo, mediante correo electrónico.

Ante dicho señalamiento, el 6 de febrero de 2020, notificada el mismo día, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Orden*. Dispuso que “[d]e conformidad con el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos, en estos momentos no es posible emitir notificaciones electrónicas a partes que comparecen de forma *pro se*.” Sin embargo, aludió a la que, en la alternativa “está disp[on]ible para aquellos casos que son presentados en el sistema TRIB.”¹⁰

Celebrada la Vista Argumentativa, el 10 de marzo de 2020, notificada al día siguiente, el Tribunal emitió una *Sentencia*.¹¹ En suma, desestimó sin perjuicio la causa de acción del Consejo por haber incumplido con las disposiciones del Art. 38-E de la derogada Ley de Condominios. Ante dicho fallo, el 25 de marzo de 2020, el Consejo presentó una *Moción de Reconsideración*. Adujó, entre otras cosas, que no correspondía la desestimación de la causa de acción sino la concesión de un término para que se diera cumplimiento a las disposiciones del Art. 38-E.¹²

⁸ Ap. de *Apelación*, pág. 36.

⁹ *Íd.*, págs. 37-38.

¹⁰ Entrada Núm. 24 al expediente digital en SUMAC, Caso Civil Núm. GB2019CV00500.

¹¹ *Íd.*, págs. 39-45.

¹² *Íd.*, págs. 46-52.

Así, el 4 de agosto de 2021, notificado el 13 de dicho mes, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Resolución* declarando con lugar la solicitud de *Reconsideración*, dejó sin efecto la *Sentencia* de 10 de marzo de 2020 y, en su consecuencia, ordenó al Consejo a cumplir con el Art. 38-E,¹³ en un término de noventa (90) días.¹⁴

El 23 de noviembre de 2020, compareció el Consejo mediante *Moción Urgente en Cumplimiento de Orden y Para Informar*.¹⁵ En lo pertinente, notificó que, el 24 de septiembre de 2020, se celebró una Asamblea Extraordinaria y se aprobó por unanimidad la continuación de la representación legal del abogado suscribiente, así como el proceder con la causa de acción contra el matrimonio Santiago-Lebrón. El 24 de noviembre de 2020, notificada al día siguiente, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Orden* dando por cumplido el mandato del Tribunal y ordenó la continuación de los procesos.¹⁶

Luego de múltiples eventos procesales, y en lo pertinente al recurso ante nos, el 28 de marzo de 2022, el Consejo presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*.¹⁷ Sostuvo que, debido a que los esposos demandados habían incumplido con los mecanismos de prueba cursados, se entendían por admitidas las admisiones cursadas. Entendió que ello, junto a la prueba que acompañó la *Moción*, evidenciaba que el matrimonio Santiago-Lebrón había incumplido con el pago de las cuotas de mantenimiento. Por lo tanto, el Tribunal estaba en posición de emitir sentencia sumaria, a su favor.

Por su parte, el 19 de mayo de 2022, el matrimonio Santiago-Lebrón presentó su *Moción [en] Oposición a Sentencia Sumaria*.¹⁸

¹³ 31 LPRA §1293b-4A. (**Derogado**).

¹⁴ Apéndice de *Alegato de la Parte Apelada*, pág. 1.

¹⁵ Ap. de *Apelación*, págs. 53-58.

¹⁶ Entrada Núm. 37 al expediente digital en SUMAC, Caso Civil Núm. GB2019CV00500.

¹⁷ Ap. de *Apelación*, págs. 59-78.

¹⁸ *Íd.*, págs. 79-109.

Arguyeron que no procedía la disposición sumaria del caso ya que la *Moción* solicitando sentencia sumaria no fue acompañada de una declaración jurada. Plantearon que en ningún momento habían negado la existencia de la deuda reclamada, sino que impugnan la cuantía que pretendía cobrar el Consejo. Además, sostuvieron que la deuda no era líquida ni exigible y que dictar sentencia sumaria en su contra, sería contrario al debido proceso de ley pues no se les permitía descubrir prueba.

Transcurrido adicionales sucesos procesales, el 26 de septiembre de 2022, notificada al día siguiente, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia*.¹⁹ En lo pertinente, dispuso:

[e]l presente caso la parte demandada en tres años no utilizó ningún mecanismo de descubrimiento de prueba. Por el contrario, no cumplió con las contestaciones al Requerimiento de Admisiones y al Interrogatorio enviado por la parte demandante. No puede ahora alegar que se violarían sus derechos si se emite sentencia sumaria en su contra ya que estos han ignorado constantemente las Reglas de Procedimiento Civil y nuestro ordenamiento jurídico.

Tomando en consideración lo antes mencionado no cabe duda de que los demandados adeudan al Condominio Parque Terranova el pago de los gastos de administración y conservación correspondientes al apartamento D-108 por lo que se ordena a los demandados al pago de la suma de \$30,779.73 más la suma de \$7,500.00 en honorarios de abogado.²⁰

Inconforme, el 7 de octubre de 2022, el matrimonio Santiago-Lebrón presentó *Moción de Reconsideración*.²¹ En gran medida, volvieron a levantar como argumento la invalidez de la representación legal del Consejo, a tenor con el Art. 38-E.²² Además, solicitaron que se paralizaran los procedimientos por el foro primario carecer de jurisdicción para atender el asunto. Según ellos, era el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) el foro administrativo con jurisdicción exclusiva para dirimir las controversias de los Condominios.

¹⁹ Ap. de *Apelación*, págs. 112-123.

²⁰ *Íd.*, pág. 123.

²¹ *Íd.*, págs. 124-144.

²² 31 LPRC §1293b-4A. (**Derogado**).

Mediante *Resolución* de 23 de noviembre de 2022, notificada el día 29 del mismo mes, el Tribunal de Primera Instancia declaró “No Ha Lugar” la solicitud de *Reconsideración*.²³ Todavía en desacuerdo, el 16 de diciembre de 2022, el matrimonio Santiago-Lebrón recurrió ante nos mediante recurso de *Apelación*. Sostienen:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL AL PREJUZGAR QUE SE HABÍA NOTIFICADO A LAS PARTES DE ACUERDO CON LA REGLA 67.1.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL AL TOMAR COMO CIERTO QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL TENÍA LEGITIMACIÓN PARA; COMPARECER, EXPONER, SOLICITAR REMEDIOS, SOMETER ESCRITOS Y ACTUACIONES JURÍDICAS CUANDO NO HABÍA EVIDENCIADO FEHACIENTEMENTE SU RATIFICACIÓN Y CONTRATACIÓN POR EL CONSEJO.

ERRÓ [SIC] EL HONORABLE TRIBUNAL AL CONVERTIR UN PROCESO DE COBRO DE DINERO ORDINARIO A UNO SUMARIO CUANDO LOS DEMANDADOS-APELANTES IMPUGNAMOS LA LIQUIDEZ Y EXIGIBILIDAD DE LA DEUDA COMO DEFENSA AFIRMATIVA FORMULADAS Y AL PREJUZGAR EL CUMPLIMIENTO DE LA REGLA 36.3 (A)(1)-(4) DE PROCEDIMIENTO CIVIL.²⁴

Por su parte, el Consejo compareció ante este Tribunal mediante *Alegato de la Parte Apelada*. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, el Derecho y la jurisprudencia aplicable, procedemos a resolver.

II.

A.

El mecanismo de sentencia sumaria provisto por la Regla 36 de Procedimiento Civil, permite la solución justa, rápida y económica de los litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, es decir, de aquellos hechos que puedan afectar el resultado de la reclamación bajo el derecho sustantivo aplicable.²⁵ De manera que, cuando los documentos no controvertidos que acompañan la moción de sentencia sumaria

²³ Íd., pág. 145.

²⁴ *Apelación*, pág. 19.

²⁵ 32 LPRA Ap. V, R. 36; *Ferrer y otros v. PRTC*, 209 DPR ___ (2022) [Sentencia]; *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN San Juan*, 208 DPR 310 (2021); *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664 (2018); *Bobé et al. v. UBS Financial Services*, 198 DPR 6 (2017).

demuestran que no hay una controversia de hechos esenciales y pertinentes, se prescinde de la celebración de un juicio y por lo tanto, únicamente resta aplicar el Derecho.²⁶

Para prevalecer por la vía sumaria, la parte promovente deberá presentar prueba incontrovertible sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción.²⁷ Con ese fin, deberá desglosar los hechos que alega no están en controversia con referencia específica a la prueba admisible y sustancial que lo sustenta.²⁸ Por el contrario, ante una solicitud de sentencia sumaria el promovido no deberá tomar una actitud pasiva ni descansar solamente en sus alegaciones. Este debe controvertir la prueba presentada por el promovente, mediante contestación detallada y específica sobre aquellos hechos pertinentes acompañada de prueba admisible, y así demostrar que existe una controversia real y sustancial que debe dilucidarse en un juicio.²⁹ Si el promovido se cruza de brazos, se expone a que le dicten sentencia sumaria en su contra sin la oportunidad de un juicio en su fondo.³⁰ Ahora bien, si el promovido no contraviene la prueba presentada en la solicitud de sentencia sumaria, no necesariamente significará que procede automáticamente la concesión de la sentencia.³¹ Esto es así porque la sentencia sumaria puede dictarse a favor o en contra del promovente, según proceda en Derecho.³² Es decir, se debe cumplir con el criterio rector de que los hechos incontrovertidos y la evidencia de autos demuestren que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente.³³

²⁶ *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, 205 DPR 796, 808-809 (2020); *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20, 41-42 (2020); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015).

²⁷ *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010).

²⁸ *León*, 204 DPR, págs. 41-42; *Roldán*, 199 DPR, pág. 679.

²⁹ *Abrams Rivera v. ELA*, 178 DPR 914, 933 (2010); *Piovanetti v. S.L.G. Touma, S.L.G. Tirado*, 178 DPR 745, 774 (2010).

³⁰ *León*, 204 DPR, págs. 41-42

³¹ *SLG Fernández-Bernal*, 208 DPR, pág. 337; *Piovanetti*, 178 DPR, pág. 774.

³² *Rosado*, 205 DPR, pág. 809; *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563 (1997).

³³ *Rosado*, 205 DPR, pág. 809.

Respecto a la revisión de las sentencias sumarias que nos ocupan, este Tribunal de Apelaciones habrá de utilizar los mismos criterios que el tribunal sentenciador.³⁴ No podemos considerar evidencia que las partes no presentaron en el Tribunal de Primera Instancia. Las partes que recurren a un foro apelativo no pueden litigar asuntos que no fueron traídos a la atención del foro de instancia. Aunque tenemos facultad para revisar si existe una controversia real sobre los hechos materiales, no podemos adjudicarlos. Ello compete al foro primario luego de celebrado el juicio en su fondo.

De igual forma, como Foro apelativo intermedio tenemos la obligación de examinar *de novo* la totalidad de los autos, a la luz más favorable al promovido.³⁵ Esto, pues solo procede dictar sentencia sumaria en casos claros y cualquier duda sobre los hechos materiales debe resolverse en contra de la parte promovente.³⁶

B.

Por exigencia del debido proceso de ley, en todo procedimiento adversativo es esencial la notificación adecuada de todos los incidentes procesales relevantes al proceso.³⁷ La Regla 67 de Procedimiento Civil reglamenta lo concerniente a la notificación y presentación de escritos. Primero, la Regla 67.1 regula cuándo se requiere la notificación. Así, dicha disposición reglamentaria establece lo siguiente:

Se notificará a todas las partes toda orden emitida por el tribunal y **todo escrito presentado por las partes. La notificación se efectuará el mismo día en que se emita la orden o se presente el escrito.**

No será necesario notificar a las partes en rebeldía por falta de comparecencia, excepto que las alegaciones en que se soliciten remedios nuevos o adicionales contra dichas partes se les notificarán en la

³⁴ *Meléndez*, 193 DPR, pág. 116.

³⁵ *Íd.*, pág. 117.

³⁶ Audiovisual *Lang*, 144 DPR, pág. 575.

³⁷ *Hernández v. Secretario*, 164 DPR 390, 396 (2005).

forma dispuesta en la Regla 4.4 o, en su defecto, por la Regla 4.6, para diligenciar emplazamientos.³⁸

Por su parte, la Regla 67.2 regula la **forma** en que deben notificarse los escritos judiciales. La precitada Regla establece que siempre que una parte haya comparecido al pleito representada por un abogado, la notificación se remitirá al abogado, a menos que el tribunal ordene que se le notifique a la propia parte. Así pues, la notificación al abogado o a la parte se efectuará entregándole copia o enviándole copia por correo, fax **o correo electrónico a la última dirección que se haya consignado en el expediente por la parte que se representa por derecho propio** o a la dirección del abogado que surja del registro del Tribunal Supremo para recibir notificaciones.³⁹ Desde *Jusino v. Masjuán*,⁴⁰ nuestro Tribunal Supremo ha dispuesto que, como norma general, toda notificación se dirige “a la parte cuando sea ella exclusivamente la que tenga a su cargo la defensa del pleito, y en los demás casos, al abogado en el pleito o procedimiento”.⁴¹

De igual forma, la Regla 65.3 de Procedimiento Civil, establece lo relativo a las notificaciones hechas por el tribunal. En particular, y cónsono con lo dispuesto en la Regla 67.2, la Regla 65.3 dispone que el Secretario o la Secretaria notificará, cuando aplique, a la representación legal de las partes a la dirección que surja del registro del Tribunal Supremo para recibir notificaciones. **Si la parte se representa por derecho propio, se le notificará a la última dirección que haya consignado en el expediente.**⁴²

Asimismo, la Regla 67.6, referente a la presentación y notificación de escritos por medios electrónicos, dispone, en lo pertinente, que

³⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 67.1 (Énfasis suplido).

³⁹ Íd., R. 67.2 (Énfasis suplido).

⁴⁰ 46 DPR 501 (1934).

⁴¹ Íd., pág. 503.

⁴² 32 LPRA Ap. V, R. 65.3(b).

[...] El envío electrónico a la dirección o portal establecido por el Juez Presidente del Tribunal Supremo de Puerto Rico para cada Secretaría del Tribunal General de Justicia constituirá la presentación de escritos en el tribunal y en la Secretaría a la que se refiere estas Reglas. **La presentación electrónica del escrito constituirá, a su vez, la notificación que debe efectuarse entre abogados, abogadas y partes que se autorrepresentan.**⁴³

Por último, vale destacar las expresiones del Tribunal Supremo, a los efectos de que la comparecencia de las partes “por derecho propio, por sí solo, no justifica que incumplan con las reglas procesales”.⁴⁴

III.

Según adelantamos, al evaluar la concesión de una sentencia sumaria, nos encontramos en la misma posición que los tribunales recurridos. Al realizar una revisión *de novo*, examinamos si la solicitud de sentencia sumaria presentada por el Consejo, así como la oposición presentada por los esposos demandados, cumplen con el mandato establecido en la Regla 36 de Procedimiento Civil.⁴⁵

En ese sentido, notamos que, en la solicitud de sentencia sumaria presentada por el Consejo, en cumplimiento de la exigencia estatutaria, enumeró los hechos sobre los cuales entendía no existían controversia y, para ello, acompañó prueba documental que a su juicio sustenta sus alegaciones. Asimismo, al revisar la moción en oposición a sentencia sumaria radicada por los esposos demandados, concluimos que cumplieron con su respectivo deber. En específico, expusieron los hechos que entendían en controversia, acompañados de prueba documental, que a su entender sustentaron las alegaciones que fueron esbozadas.

Resuelto lo anterior, nos encontramos en posición de dirimir si fueron cometidos los errores alegados en la *Apelación*. Veamos.

⁴³ Íd., R. 67.6. (Énfasis suplido).

⁴⁴ *Febles v. Romar*, 159 DPR 714, 722 (2003).

⁴⁵ Íd.

A.

En su primer señalamiento de error, el matrimonio Santiago-Lebrón sostienen que el Foro *a quo* erró al determinar que se había notificado a las partes conforme lo requiere la Regla 67.1 de Procedimiento Civil. Por su parte, el Consejo, en su *Alegato de la Parte Apelada*, reconoce que en el presente caso no se notificaron oportunamente varias mociones. No obstante, plantea que esto no tuvo efecto en las determinaciones del Tribunal, ya que el Foro apelado concedió tiempo suficiente para que los esposos demandados se expresaron sobre los escritos si fuera necesario. Sostiene que la falta de notificación de un escrito podría conllevar la imposición de sanciones por parte del tribunal, pero no impide que el tribunal resuelva las controversias ante su consideración.

Para atender el presente señalamiento de error, examinamos acuciosamente las constancias del expediente SUMAC ante el Foro primario. Revisado el mismo, encontramos varias instancias en las que el matrimonio Santiago-Lebrón levantó señalamientos de falta de notificación adecuada por parte del Consejo. La primera, el 31 de enero de 2020, señalaron que el Consejo no notificó la presentación de su *Moción en Cumplimiento de Orden y en Oposición a "Mocion Inju[n]ction (Servidumbre en Equidad)"*⁴⁶ del 26 de diciembre de 2019.⁴⁷ Acto seguido, el 6 de febrero de 2020, el Tribunal recurrido atendió el señalamiento mediante *Orden* donde expresó lo siguiente:

De conformidad con el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos, en estos momentos no es posible emitir notificaciones electrónicas a partes que comparecen de forma pro se. La alternativa está disp[on]ible para aquellos casos que son presentados en el sistema TRIB.⁴⁸

⁴⁶ Entrada Núm. 19 al expediente digital en SUMAC, Caso Civil Núm. GB2019CV00500.

⁴⁷ Entrada Núm. 23 al expediente digital en SUMAC, Caso Civil Núm. GB2019CV00500.

⁴⁸ Entrada Núm. 24 al expediente digital en SUMAC, Caso Civil Núm. GB2019CV00500.

Además, el 7 de febrero de 2020, el Foro primario emitió otra *Orden* mediante la cual aclaró lo siguiente: “Parte demandante debe notificar mociones presentadas a parte demandada, así como la parte demandada a la demandante.”⁴⁹

Ante subsiguientes señalamientos análogos de falta de notificación, el Tribunal de Primera Instancia atendió nuevamente el tema a través de su *Resolución* del 29 de marzo de 2022, notificada el día siguiente. En lo pertinente dispuso que:

Una de las ventajas del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC) es la notificación automática de toda comparecencia de una parte a la otra. No entendemos las razones de los demandados para alegar lo siguiente: “Los demandados somos domiciliados en el estado de New Jersey, por derecho propio y no tenemos acceso a someter mociones electrónicamente”. Véase página 3 de la comparecencia registrada en SUMAC #69. Sin embargo, debemos señalar que en esta misma comparecencia manifiestan que enviaron al demandante, mediante correo electrónico, los documentos relacionados con el Interrogatorio y Requerimiento de Admisiones presentado por el demandante. **En este caso, al igual que en otros bajo el SUMAC, la radicación electrónica es suficiente notificación. Por lo tanto, las solicitudes relacionadas a la alegada falta de notificación se declaran No Ha Lugar.** La solicitud para el reembolso de gastos se declara No Ha Lugar. **Deberán los demandados utilizar el correo electrónico, que suscriben en sus mociones, para la presentación de estas.**⁵⁰

En otra instancia, el 23 de junio de 2022 y luego de haberse presentado la solicitud de sentencia sumaria y la correspondiente oposición, los esposos demandados presentaron una nueva moción imputando falta de notificación en cuanto a dos mociones adicionales del Consejo.⁵¹ La primera, una *Moción para Informar y Solicitando Término*.⁵² A través de esta, el Consejo meramente

⁴⁹ Entrada Núm. 26 al expediente digital en SUMAC, Caso Civil Núm. GB2019CV00500.

⁵⁰ Entrada Núm. 81 al expediente digital en SUMAC, Caso Civil Núm. GB2019CV00500.

⁵¹ Entrada Núm. 90 al expediente digital en SUMAC, Caso Civil Núm. GB2019CV00500, Anejo 2, *Moción Informando Reincidencia por Falta de Notificación a los Demandados*.

⁵² Entrada Núm. 67 al expediente digital en SUMAC, Caso Civil Núm. GB2019CV00500.

solicitó la posposición de la presentación del informe de conferencia con antelación a juicio hasta después de que se dilucidara la solicitud de sentencia sumaria pendiente. La segunda, una *Moción para Oponernos a Solicitud de Dese[s]timación y Solicitando Término para Replicar “Moción Oposición a Sentencia Sumaria.”*⁵³ Mediante la misma, el Consejo solicitó un término para replicar la moción en oposición a la solicitud de sentencia sumaria de la parte demandada.

Ante la insistencia del matrimonio Santiago-Lebrón, el 23 de agosto de 2022, el Foro primario emitió una nueva *Orden* expresando lo siguiente: “Nada que disponer. Véase determinación número 3 en la Resolución del 29 de marzo, notificada el 31 de marzo de 2022. **El asunto sobre notificación qued[ó] ya atendido.**”⁵⁴

Como reseñamos anteriormente, según la Regla 67.2 de Procedimiento Civil, nuestro ordenamiento reconoce que la notificación de los escritos judiciales presentados por las respectivas partes se podrá efectuar enviándole copia por correo electrónico a la última dirección que se haya consignado en el expediente por la parte que se representa por derecho propio. Un estudio del expediente revela que, en la última página de la *Contestación a la Demanda*, quedó consignado un sólo correo electrónico debajo de la firma del Sr. José Santiago y la Sra. Lisanka Negrón: *pc_josesant@hotmail.com*.⁵⁵ Dicha dirección electrónica continuó siendo plasmada en los subsiguientes escritos presentados por los esposos demandados. A partir del primer señalamiento de falta de notificación adecuada, y atendido el asunto por el Foro *a quo*, el Consejo certificó haber notificado al referido correo electrónico el

⁵³ Entrada Núm. 89 al expediente digital en SUMAC, Caso Civil Núm. GB2019CV00500.

⁵⁴ ⁵⁴ Entrada Núm. 99 al expediente digital en SUMAC, Caso Civil Núm. GB2019CV00500.

⁵⁵ Ap. de *Apelación*, pág. 18.

matrimonio Santiago-Lebrón cada uno de los subsiguientes escritos que presentó ante el Tribunal. A la luz de ello, suscribimos lo dictado por el Foro primario en múltiples ocasiones ante planteamientos de insuficiencia en las notificaciones. No se cometió el primer error señalado.

B.

En su segundo señalamiento de error, el matrimonio Santiago-Lebrón arguye que erró el Foro recurrido al aceptar la representación legal del Consejo sin que se haya evidenciado fehacientemente su ratificación según lo requiere el Art. 38-E de la derogada Ley de Condominios. Por su parte, el Consejo plantea que el Tribunal de Primera Instancia, ante el mismo señalamiento de error, paralizó los procedimientos y concedió un término para que se cumpliera con el requisito de ratificación. Añade que la referida confirmación ocurrió de forma unánime en Asamblea, quedando así subsanado el defecto señalamiento por los esposos demandados. Además, sostiene que, si el matrimonio Santiago-Lebrón no estaban de acuerdo con dicha determinación, pudieron recurrir ante este Tribunal y optaron por no hacerlo.

Nuevamente, precisa remitirnos a las constancias de lo acaecido ante el Foro primario. Según se había adelantado, el 4 de agosto de 2021, notificado el día 13 del mismo mes, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Resolución* mediante la cual dejó sin efecto la *Sentencia* de 10 de marzo de 2020 que desestimó la causa de acción del Consejo por haber incumplido con las disposiciones del Art. 38-E. Acto seguido, ordenó al Consejo a cumplir con el Art. 38-E, en un término de noventa (90) días.⁵⁶

El 23 de noviembre de 2020, compareció el Consejo mediante *Moción Urgente en Cumplimiento de Orden y Para Informar*.⁵⁷ Dicha

⁵⁶ Apéndice de *Alegato de la Parte Apelada*, pág. 1.

⁵⁷ Ap. de *Apelación*, págs. 53-58.

Moción fue acompañada de dos documentos adjuntos: i) una Convocatoria [a] Asamblea Extraordinaria del Consejo de Titulares y ii) la Minuta de dicha Asamblea Extraordinaria.⁵⁸ La Convocatoria, fechada el 15 de septiembre de 2020, pautaba la Asamblea Extraordinaria para el 24 de septiembre de 2020, a las 7:00 pm mediante el mecanismo de videoconferencia. Entre otras cosas, estipulaba que:

La agenda para discutirse en la Asamblea será la siguiente:

1. Apertura de la reunión
2. Determinación de titulares presentes
- 3. Informar sobre acción de cobro de dinero judicial sobre titular de Apartamento D-108**
- 4. Ratificación de acción judicial y contratación de representación legal**
5. Clausura

Por su parte, la *Minuta*, en lo pertinente a la controversia ante nos, refleja lo siguiente:

La Presidenta explica que desde hace años el titular del Apt. 108D, ha dejado de pagar su cuota de mantenimiento adeudando \$27,688.18. El caso fue referido al Lcdo. Villanueva desde el 2017 y se presentó una demanda en el tribunal de Guaynabo caso civil núm. GB2019CV00500 por la deuda que en aquel momento era de \$23,272. El proceso se ha dilatado porque los demandados residen fuera de la Isla y se han defendido por derecho propio.

Tras la exposición de hechos, el Lcdo. Villanueva explica los pormenores del caso y detalla que al consignar la deuda en el tribunal, se le solicitó que el Consejo de Titulares debía ratificar su representación legal para poder continuar a cargo del caso. Además, explicó que los demandados han hecho argumentos de todo tipo pero que nunca han establecido que no reconocen su deuda.

[...] El Lic. Villanueva sostiene que las opciones que tenemos para recuperar el dinero son diversas incluyendo el embargo de los bienes de los demandados. Se hace énfasis en la importancia de ratificar su representación legal para continuar al siguiente paso y cumplir con lo solicitado por el tribunal.⁵⁹

En cuanto a la votación, se consignó lo siguiente:

⁵⁸ Íd., págs. 55-58.

⁵⁹ Íd., pág. 57.

La Presidenta agradece la comparecencia [sic] virtual de todos y su participación. Les comunica que deberán emitir su voto en o antes del 30 de septiembre y dejarlo en el buzón de administración para su conteo. Establece que es de vital importancia para darle camino al proceso legal y lograr que los demandados paguen la deuda que ha afectado grandemente los recaudos del Condominio.

Votación: El 30 de septiembre a las 5:30, se contabilizaron 16 votos y todos a favor.⁶⁰

La *Minuta* consta firmada por la Presidenta y la Secretaria Interina de la Junta, Daysi Ocasio Rodríguez y Nancy Padilla Mercado, respectivamente.

Ante la *Moción Urgente en Cumplimiento de Orden* [...], el 24 de noviembre de 2020, notificada al día siguiente, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Orden*. La misma expresó: “Se da por cumplida la Orden del Tribunal y se ordena la continuación de los procesos.”⁶¹ Es decir, luego de haberse presentado la Convocatoria y la *Minuta* de la Asamblea Extraordinaria junto con la referida *Moción*, el Foro primario entendió que se evidenció de manera fehaciente, y dentro del término de noventa (90) días concedido, la ratificación de la representación legal conforme lo requería el Art. 38-E de la derogada Ley de Condominios. A la luz de los antes reseñado, estamos de acuerdo con el Foro primario en el Consejo evidenció la ratificación de la representación legal. Por ende, quedó así otorgada la “legitimación para comparecer”. Ello así, el Tribunal de Primera Instancia no cometió el segundo error señalado.

C.

En última instancia, el matrimonio Santiago-Lebrón levantan como tercer señalamiento de error, que el Tribunal de Primera Instancia dispuso de la controversia sumariamente. Sostienen, en síntesis, que el Consejo, al presentar su *Moción de Sentencia*

⁶⁰ Íd., pág. 58.

⁶¹ Entrada Núm. 37 al expediente digital en SUMAC, Caso Civil Núm. GB2019CV00500.

Sumaria, incumplió con las exigencias de la Regla 36.3(a) en sus incisos (1) al (4).⁶² Veamos.

La Regla 36.3(a) de Procedimiento Civil, establece que una moción de sentencia sumaria se notificará a la parte contraria y contendrá, en lo pertinente al error señalado: 1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos en controversia; (3) la causa de acción respecto a la cual se solicita el dictamen sumario; y (4) una relación concisa y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con referencia a cualquier documento o evidencia donde se establecen estos hechos.⁶³

De una somera lectura de la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por el Consejo, resulta fácil dar constancia del cumplimiento en cuanto a los primeros tres incisos de la Regla 36.3(a). Entiéndase, se planteó el asunto en controversia, la causa de acción respecto a la cual se solicitaba la sentencia sumaria y se expuso la carencia de alegaciones de la parte contraria al no haber contestado los mecanismos de descubrimiento de prueba cursados. En cuanto al inciso (4) de la referida Regla, junto con su moción solicitando dictamen sumario, el Consejo acompañó los siguientes documentos:

- 1) Primer Pliego de Interrogatorios y Producción de Documentos y Requerimiento de Admisiones cursado por el Consejo;⁶⁴
- 2) un correo electrónico dirigido a *pc_josesant@hotmail.com* con fecha de 6 de agosto de 2019 acreditando la notificación del Interrogatorio por parte de la representación legal del Consejo;⁶⁵
- 3) un estado de cuenta con fecha de 3 de abril de 2019;⁶⁶

⁶² 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(a).

⁶³ Íd.

⁶⁴ Ap. de *Apelación*, pág. 69-74.

⁶⁵ Íd., pág. 68.

⁶⁶ Íd., pág. 75.

4) una carta de cobro de cobro cursada por el representante legal del Consejo al Sr. José Santiago, con fecha de 15 de mayo de 2017;⁶⁷

5) una certificación de deuda expedida por la administración del Condominio por la suma de \$30,779.73;⁶⁸ y

6) una tabla que refleja la deuda mensual acumulada para el Apt. D-108 desde febrero del 2012 hasta abril del 2022.⁶⁹

Más, y según requiere el aludido inciso (4), el Consejo esbozó doce (12) hechos que, a su entender, no estaban en controversia, haciendo referencia a cada uno de los documentos antes señalados.⁷⁰ Ante ese panorama, es forzoso concluir que el Consejo cumplió con los requisitos estatutarios que impone la Regla 36.3(a). Si bien es cierto que los esposos demandados aluden al hecho de que el Consejo no incluye una declaración jurada en apoyo de su solicitud, una lectura íntegra de la precitada Regla aclara que la declaración jurada es solo una de las opciones de prueba admisible que tiene el promovente al presentar su solicitud de sentencia sumaria.⁷¹

Habiendo transcurrido casi tres (3) años desde que se cursaron los requerimientos de admisiones sin que los mismos fueren contestados, el Foro primario dio por admitidos todos los requerimientos bien admitidos.⁷² Ante ello, en conjunto con la prueba que acompañó la solicitud de sentencia sumaria, el Tribunal de Primera Instancia estaba en perfecta posición de emitir sumariamente su sentencia a favor del Consejo. A la luz de todo lo anterior, concluimos que el Tribunal de Primera Instancia no cometió el tercer error señalado.

⁶⁷ Íd., pág. 76.

⁶⁸ Íd., pág. 77.

⁶⁹ Íd., pág. 78.

⁷⁰ Íd., pág. 60.

⁷¹ Ante el señalamiento de carencia de una declaración jurada, el Consejo presentó *Réplica a "Moción Oposición a Sentencia Sumaria"* e incluyó una declaración jurada del Presidente de la Junta de Directores que certificaba la deuda acumulada por la parte demandada. Véase, Ap. de *Alegato de la Parte Apelada*, pág. 19; Entrada Núm. 96 en SUMAC.

⁷² Ap. de *Apelación*, pág. 122.

D.

Por último, aunque no fue objeto de señalamiento de error, en su súplica, los esposos demandados nos solicitan que ordenemos al Foro primario paralizar los procesos hasta tanto se dirima en DACO la controversia ante nos. Entienden que es DACO el foro que ostenta la jurisdicción exclusiva sobre controversias como la presente. No le asiste la razón.

El Reglamento de Condominios, Reglamento Núm. 6728, del 2 de diciembre de 2003, vigente durante los hechos que dieron lugar a la presente controversia⁷³, regula la jurisdicción del DACO en cuanto a este particular. Dicho cuerpo reglamentario reza que **quedan excluidos de la jurisdicción del DACO** “las querellas entre titulares o **cuando el Consejo de Titulares** o el Director o la Junta de Directores **entable reclamación contra uno o varios titulares o residentes del condominio. La jurisdicción para ventilar estas acciones corresponderá al Tribunal de Primera Instancia.**”⁷⁴

En el presente caso, estamos ante una acción de cobro de dinero instada por el Consejo de Titulares del Condominio Parque Terranova en contra de titulares de dicho condominio.⁷⁵ Según señalamos, la jurisdicción para ventilar este tipo de acciones corresponde al Tribunal de Primera Instancia, quedando excluido el DACO.

⁷³ La análoga disposición relativa a la jurisdicción del DACO, permaneció inalterada cuando se aprobó el Reglamento de Condominios, Reglamento Núm. 9386, del 6 de junio de 2022, con fecha de vigencia de 6 de julio de 2022. Véase, Regla 23.

⁷⁴ Sección 26, Reglamento Núm. 6728 del DACO. (Énfasis suplido).

⁷⁵ Si bien es cierto que la Ley de Condominios -vigente al momento de la presentación de la *Demanda*- establece que las impugnaciones de asambleas por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el DACO, en el caso de marras no existe querrela alguna presentada por los demandados que requiera la paralización ante el foro judicial. Más, dicha acción prescribe a los dos años de haberse notificado el acuerdo impugnado y requiere que el querellante acredite que está al día en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con el Consejo de Titulares, que estuvo presente o representado en la reunión en que se tomó el acuerdo que impugna y que no votó a favor del mismo. Por ello, resulta forzoso concluir que la referida disposición no es aplicable, según parecen aducir los demandados. Véase, Artículo 42, 31 LPRA § 1293f, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958 (**Derogada**).

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se *confirma* la *Sentencia* recurrida.

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