

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

CONSEJO DE TITULARES
CONDominio VERDE MAR
Apelado

v.

REBECCA ISIS
CARRASQUILLO DE JESÚS

Apelante

KLAN202300230

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Carolina

Caso Número:
CA2021CV03144

Sobre: Cobro de
dinero - Ordinario

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Rivera Marchand y la Jueza Aldebol Mora

Rivera Marchand, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de mayo de 2023.

Comparece ante nosotros la Sra. Rebecca Isis Carrasquillo De Jesús (Sra. Carrasquillo o apelante) mediante un recurso de apelación presentado el 17 de marzo de 2023. Solicita que dejemos sin efecto la *Sentencia Sumaria Parcial*¹ que emitió y notificó el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (TPI o foro primario) el 18 y 19 de enero de 2023, respectivamente. En ella, denegó la solicitud de desestimación de la Sra. Carrasquillo y la condenó a pagar las cuotas de mantenimiento que adeuda al Consejo de Titulares del Condominio Verde Mar (Consejo de Titulares o apelado).

Por las razones que expondremos a continuación, confirmamos el dictamen apelado. Veamos.

I.

El 17 de noviembre de 2021, el Consejo de Titulares presentó una *Demanda* en contra de la Sra. Carrasquillo, sobre cobro de dinero y violaciones a la Escritura Matriz del Condominio Verde Mar (Condominio). Sostuvo que, la Sra. Carrasquillo es titular del

¹ Anejo 1.

Apartamento Núm. 501 (Apartamento) y del Local Comercial Núm. 103 (Local Comercial) del Condominio. Arguyó que, en violación a la Escritura Matriz, la Sra. Carrasquillo realizó cambios en el diseño estructural del Apartamento, sin la correspondiente autorización del Consejo, sin planos de un ingeniero y en ausencia de los permisos de las agencias gubernamentales pertinentes. Adujo, además, que la Sra. Carrasquillo se niega a reemplazar las ventanas afectadas por el paso del Huracán María, a pesar de que, presuntamente, la aseguradora Triple S Propiedad Inc. le pagó tales daños. Ello, con el efecto de que, cuando llueve, el agua penetra por las ventanas y percola a apartamentos inferiores, ocasionándoles daños.

A lo anterior el Consejo de Titulares añadió que, tampoco la Sra. Carrasquillo ha reparado los paneles de la terraza del Apartamento, los cuales representan un peligro de desprendimiento para la comunidad. Sobre tales bases, el Consejo de Titulares reclamó a la Sra. Carrasquillo el pago de \$101,489.13 por concepto de cuotas de mantenimiento, agua, más el interés legal, penalidades, gastos, costas y honorarios de abogado.

En reacción, la Sra. Carrasquillo presentó su alegación responsiva. En ella, negó las alegaciones en su contra y levantó múltiples defensas afirmativas, entre otras, incuria. Lo anterior, por cuanto, la deuda que se le imputa data de hace ocho (8) años. Particularmente, en cuanto a las alegadas cuotas no pagadas, arguyó que, las gestiones de cobro que realizó el Consejo de Titulares no fueron conforme a derecho. Adujo además que, nunca fue notificada sobre los presuntos daños ocasionados a otros titulares. Aseguró que, cualquier alteración realizada al Apartamento, lo cual negó, se ejecutó a vista, ciencia y paciencia, y sin oposición del Consejo de Titulares o de la Junta de Directores. Arguyó que, luego de reparar la terraza, fue vandalizada.

Así las cosas, cabe señalar que surge del escrito que, ante ciertos incumplimientos de la parte demandada a órdenes, el TPI impuso sanciones y luego el 12 de agosto de 2022 dictó una orden eliminando todas las alegaciones de la demanda.² En respuesta, el Consejo de Titulares presentó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial*.³ En apoyo a su petitorio, propuso diez (10) hechos materiales sobre los cuales presuntamente no existe controversia. Aseguró que, la deuda reclamada está vencida, es líquida y exigible. Argumentó, además, que no existe controversia de hechos que impidan resolver esta causa de acción por la vía sumaria.

Por su parte, la Sra. Carrasquillo se opuso al petitorio sumario, y allí, solicitó la desestimación de la demanda por falta de jurisdicción.⁴ Sostuvo que, conforme a la Ley Núm. 129-2020, Ley de Condominios de Puerto Rico (Ley de Condominios), 31 LPRC sec. 1921 *et seq.*, el foro primario no tenía jurisdicción para atender la *Demanda*. Alegó que, en virtud del Artículo 37 de la Ley de Condominios, 31 LPRC sec. 1922i, el Consejo de Titulares debió certificar en sus alegaciones que el titular anterior del Apartamiento y del Local Comercial y la Sra. Carrasquillo notificaron a la Junta de Directores la transferencia de titularidad. Adujo que, el citado Artículo 37 también exige al Consejo de Titulares certificar que la Sra. Carrasquillo conoce el Reglamento del Condominio.

De otra parte, planteó que, el titular anterior debió ser incluido en el pleito como parte indispensable. Arguyó además que, el Artículo 54 de la Ley de Condominios, 31 LPRC sec. 1922z, exige que el Presidente de la Junta de Directores comparezca en

² Entrada Núm. 37 en el expediente electrónico del portal del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC) del Poder Judicial.

³ Junto a su petitorio sumario, la parte demandante incluyó los siguientes documentos: Anejo 1: Certificación del Registro de la Propiedad del Apartamiento 501; Anejo1(A): Certificación del Registro de la Propiedad del Local 103; Anejo 2: Declaración jurada suscrita por Wilkins Penn Cedeño; Anejo 2(A) Certificación de deuda del Cond. Verde Mar-Apt. 501 emitida el 25 de agosto de 2022; Anejo 2(B) Certificación de deuda del Cond. Verde Mar – Local 103 emitida el 25 de agosto de 2022. Apéndice, Anejo 5.

⁴ Junto a la oposición, la Sra. Carrasquillo presentó su declaración jurada. Apéndice, Anejo 6.

representación del Consejo de Titulares, lo cual aseguró que no ocurrió. Sobre tales bases, solicitó la desestimación de la causa de acción en su contra.

Evaluada las posturas de las partes, el TPI emitió una *Sentencia Sumaria Parcial* en la cual declaró con lugar el petitorio sumario del Consejo de Titulares. En ella, condenó a la Sra. Carrasquillo a pagar \$64,954.91 por concepto de las cuotas de mantenimiento que adeuda sobre el Apartamento, \$62,628.56 por las correspondientes al Local Comercial, más las cuotas subsiguientes que se acumulen mes a mes. Además, concedió a favor del Consejo de Titulares \$3,000.00 por concepto de honorarios de abogado por temeridad. En su dictamen parcial, el foro primario realizó las siguientes determinaciones de hecho:

1. La Parte Demandante, CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO VERDE MAR, es una entidad con personalidad jurídica, un condominio mixto de uso residencial y comercial localizado en el área de Isla Verde en Carolina, creado en virtud de la Ley 104 de 1958, según enmendada por la Ley 129 del 16 de agosto de 2020, conocida como "Ley de Condominios", su Reglamento y Escritura Matriz, cuyas facultades incluyen, pero no se limitan, a la administración y la toma de decisiones del CONDOMINIO VERDE MAR.
2. La parte Demandada es titular en pleno dominio del apartamento número 501 y también es titular del local comercial número 103, localizados ambos en el Condominio Verde Mar, en Isla Verde, Carolina, Puerto Rico.
3. La parte demandada adeuda a la demandante una cantidad no menor de ciento veintisiete mil quinientos ochenta y tres dólares con siete centavos \$127,583.07 por concepto de cuotas de mantenimiento, penalidades intereses y recargos, deuda que está vencida, es líquida y exigible. A tales fines la parte demandante presentó una declaración jurada del Tesorero del Condominio y las certificaciones de deuda, acreditando los balances adeudados. Además, presentó unas actualizaciones de la deuda a fecha del mes de octubre de 2022 las cuales reflejan un balance adeudado corriente por la cantidad total de \$127,583.07.
4. La deuda por concepto de cuotas de mantenimiento, agua, pagos al seguro comunal vencidos, interés legal y penalidades, según dispone el Reglamento del Condominio y además conforme dispone el artículo 59 de la Ley de Condominios y se desglosa de la siguiente forma:

APARTAMENTO 501 DEUDA TOTAL A FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2022 ASCIENDE a \$64,954.91. LOCAL COMERCIAL NUM. 103, DEUDA TOTAL A FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2022 ASCIENDE a \$62,628.56.

5. A tenor con el artículo 59 y 60 de la Ley de Condominos (sic) todo titular viene obligado al pago de los gastos comunes en proporción a su porcentaje de participación en el inmueble.
6. Conforme dispone el artículo 59 de la Ley de Condominios, cuando se reclame la deuda por la vía judicial, “el tribunal, a instancias del demandante, evaluará y determinará si a su juicio procede decretar el embargo preventivo de las bienes del deudor o deudores, libre de fianza, y sin otro requisito que la presentación de una certificación jurada por el Presidente o el Tesorero, ante un notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento de pago a que se refiere el párrafo cuarto anterior. Una vez decretado el embargo será responsabilidad de la Junta de Directores presentar al Registro de la Propiedad una copia certificada de la orden para su anotación en la finca pertinente”.
7. La parte demandante incluyó (sic) como documentos complementarios en apoyo de lo anterior, una Declaración y certificaciones juramentadas por el tesorero del Condominio.
8. La conducta de la parte demandada demuestra que ha sido temeraria y está en franca y abierta violación con las disposiciones de la Ley de Condominios, la Escritura Matriz y el Reglamento del Condominio que requieren que todo titular pague de manera puntual sus obligaciones para con el Consejo de Titulares en los condominios de Puerto Rico.
9. El 12 de agosto de 2022, este Tribunal dictó una Orden eliminando todas las alegaciones de la parte demandada.
10. El 30 de agosto la parte demandada solicitó Sentencia Sumaria Parcial en cuanto a la deuda total acumulada solamente toda vez que la misma no solo está seriamente vencida, sino que es líquida y exigible.
11. El 7 de octubre la demandada presentó su oposición y solicitud de desestimación, aduciendo que el Tribunal no tenía jurisdicción sobre el asunto, por ser un asunto bajo la ley de Condominios de la jurisdicción primaria y exclusiva del DACO. Además, alegó que de las alegaciones de la demanda, no aparecía el presidente de la Junta de Directores compareciendo en representación del Consejo de Titulares, por lo que no se podía atender la causa de acción de la parte demandante porque nadie compareció a representar al Consejo de Titulares conforme dicta la ley de

Condominios. La demandante replicó oportunamente el demandante el 13 de octubre.⁵ (Énfasis omitido)

En su análisis el foro primario destacó que, la parte demandada no proveyó documento alguno que evidencie el pago de la deuda acumulada, por lo que los hechos propuestos por el Consejo no fueron controvertidos. Expuso que, el Consejo tiene personalidad jurídica propia y el presidente de la junta de directores no figura como parte indispensable para adjudicar la presente causa.

En desacuerdo, la Sra. Carrasquillo presentó una *Urgente Moción Solicitando Reconsideración*. En ella, alegó que, existe una controversia en torno a las cantidades monetarias a pagar por cada una de las propiedades. Arguyó que, el Consejo de Titulares ajustó en distintos periodos de tiempo las cuotas de mantenimiento, y ese hecho no fue informado al Tribunal. De otra parte planteó que, tampoco el Consejo de Titulares informó al Tribunal que retuvo el pago que la aseguradora otorgó a la Sra. Carrasquillo, por los daños sufridos a consecuencia del paso del Huracán María, con el propósito de abonarlo a la deuda.

En reacción, el Consejo de Titulares replicó⁶ el petitorio de reconsideración de la Sra. Carrasquillo. Sostuvo que la Sra. Carrasquillo utilizó dicha moción para provocar confusión al TPI. Lo anterior, por cuanto anejó una serie de documentos de fechas previas a que ella advino titular del Apartamento y del Local Comercial. De otra parte, aceptó haber abonado a la deuda, el pago que la señora Carrasquillo recibió de su aseguradora, decisión que se tomó en la Asamblea celebrada en enero de 2019. Adujo, además, que la deuda reclamada es líquida, vencida y exigible, que no existe una controversia en torno a dicha deuda, por lo que la *Sentencia*

⁵ Apéndice, Anejo 1.

⁶ Apéndice, Anejo 8.

Sumaria Parcial debe sostenerse. Evaluado lo anterior, el 15 de febrero de 2023, el TPI se negó a reconsiderar.

Aún en desacuerdo, la Sra. Carrasquillo acude a esta Curia mediante el recurso del epígrafe y señala la comisión del siguiente error:

El Honorable Tribunal de Instancia erró al declarar con Lugar la sentencia parcial sumaria en la demanda en cobro de dinero contra la parte apelante a pesar de haber controversias reales y sustanciales sobre hechos esenciales y pertinentes.

En cumplimiento de nuestra *Resolución*, notificada el 21 de marzo de 2023, y de lo dispuesto en la Regla 22 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, el Consejo de Titulares presenta su correspondiente *Oposición*. Se reitera en que no existen fundamentos que impidan la solución parcial de este pleito y expone los fundamentos que sustentan la denegatoria de la desestimación que presentó la Sra. Carrasquillo.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II.

A. Sentencia Sumaria

El mecanismo de sentencia sumaria provisto en la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 36, permite a los tribunales disponer, parcial o totalmente, de litigios civiles en aquellas situaciones en las cuales no exista controversia material de hecho que requiera ventilarse en un juicio plenario, y el derecho así lo permita. *Universal Insurance Company y otro v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico y otros*, 2023 TSPR 24, resuelto el 7 de marzo de 2023; *Segarra Rivera v. Int'l Shipping et al.*, 208 DPR 964 (2022). Este mecanismo lo puede utilizar la parte reclamante o aquella parte que se defiende de una reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1 y 36.2.

Mediante el mecanismo de sentencia sumaria, se procura profundizar en las alegaciones para verificar si, en efecto, los hechos ameritan dilucidarse en un juicio. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20, 42 (2020). Este cauce sumario resulta beneficioso tanto para el tribunal, como para las partes en un pleito, pues se agiliza el proceso judicial, mientras simultáneamente se provee a los litigantes un mecanismo procesal encaminado a alcanzar un remedio justo, rápido y económico. *Universal Insurance Company y otro v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico y otros*, supra; *Segarra Rivera v. Int'l Shipping et al.*, supra. Como se sabe, en aras de prevalecer en una reclamación, la parte promovente debe presentar prueba incontrovertible sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. *Íd.*

Nuestro ordenamiento civil y su jurisprudencia interpretativa impone unos requisitos de forma con los cuales hay que cumplir al momento de presentar una solicitud de sentencia sumaria, a saber: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción sobre la cual se solicita la sentencia sumaria; (4) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (5) las razones por las cuales se debe dictar la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y (6) el remedio que debe ser concedido. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3; *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687 (2019). Si el promovente de la moción incumple con estos requisitos, “el Tribunal no estará obligado a considerar su pedido”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015).

Cabe destacar que, “la parte que desafía una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar en las aseveraciones o negaciones consignadas en su alegación”. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra, pág. 43. Por el contrario, la Regla 36.3(c) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(c), obliga a quien se opone a que se declare con lugar esta solicitud a enfrentar la moción de su adversario de forma tan detallada y específica como lo ha hecho el promovente puesto que, si incumple, corre el riesgo de que se dicte sentencia sumaria en su contra, si la misma procede en derecho. *Íd.*

Por ello, en la oposición a una solicitud de sentencia sumaria, el promovido debe puntualizar aquellos hechos propuestos que pretende controvertir y, si así lo desea, someter hechos materiales adicionales que alega no están en disputa y que impiden que se dicte sentencia sumaria en su contra. *Íd.*, pág. 44. Claro está, para cada uno de estos supuestos deberá hacer referencia a la prueba específica que sostiene su posición, según exigido por la antes citada Regla 36.3 de Procedimiento Civil. *Íd.*

En otras palabras, la parte opositora tiene el peso de presentar evidencia sustancial que apoye los hechos materiales que alega están en disputa. *Íd.* De lo anterior se puede colegir que, ante el incumplimiento de las partes con las formalidades de la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, la consideración de sus posiciones descansa en la sana discreción del Tribunal.

Al atender la solicitud, el Tribunal deberá asumir como ciertos los hechos no controvertidos que se encuentren sustentados por los documentos presentados por el promovente. *E.L.A. v. Cole*, 164 DPR 608, 626 (2005). Toda inferencia razonable que pueda surgir de los hechos y de los documentos se debe interpretar en contra de quien solicita la sentencia sumaria, pues sólo procede si bajo ningún supuesto de hechos prevalece el promovido. *Íd.*, pág. 625. Además,

al evaluar los méritos de una solicitud de sentencia sumaria, el juzgador debe actuar guiado por la prudencia y ser consciente en todo momento que su determinación puede conllevar el que se prive a una de las partes de su “día en corte”, componente integral del debido proceso de ley. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra, pág. 44.

Sin embargo, la sentencia sumaria generalmente no procederá cuando existan controversias sobre hechos esenciales materiales, o si la controversia del caso está basada en elementos subjetivos como intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad. *Segarra Rivera v. Int’l Shipping et al.*, supra. Además, existen casos que no se deben resolver mediante sentencia sumaria porque resulta difícil reunir la verdad de los hechos mediante declaraciones juradas o deposiciones. *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 579 (2001). De igual modo, no es apropiado resolver por la vía sumaria “casos complejos o casos que involucren cuestiones de interés público”. *Íd.*

B. Estándar de Revisión Apelativa

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha discutido los criterios que esta Curia debe considerar al momento de revisar una sentencia dictada sumariamente por el foro de instancia. *Roldán Flores v. M. Cuebas*, 199 DPR 664 (2018); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra. Sobre dicho particular, nuestro más Alto Foro señaló que:

[E]l Tribunal de Apelaciones debe: 1) examinar de *novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de formas codificados en la referida Regla 36, *supra*; 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos; 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Roldán Flores v. M. Cuebas*, supra, pág. 679.

De manera que, “nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluar la procedencia de una sentencia sumaria”. *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 202 DPR 281, 291 (2019). Lo anterior, por cuanto al evaluar una solicitud de sentencia sumaria el foro intermedio apelativo solo puede determinar si existe o no una controversia de hechos materiales y esenciales, si el derecho se aplicó correctamente, y considerar solo aquellos documentos presentados ante el foro primario. *Segarra Rivera v. Int’l Shipping et al.*, *supra*.

III.

En su recurso, la apelante solicita que revoquemos el dictamen parcial impugnado, por entender que, el Consejo de Titulares estaba obligado a certificar que la Sra. Carrasquillo conoce el Reglamento del Condominio y que ella les informó sobre la transferencia de titularidad, una vez advino propietaria. De otra parte, plantea que, faltan partes indispensables, a saber, el titular anterior del Apartamento y del Local Comercial, así como el Presidente del Consejo de Titulares. Señala, además, que el Consejo de Titulares no informó al TPI sobre varios ajustes en las cuotas de mantenimiento y sobre la retención de la indemnización de la aseguradora como abono de la deuda, lo cual presuntamente controvierte las cuantías adeudadas por concepto de cuotas de mantenimiento.

Por su parte, el Consejo de Titulares se opone al recurso de apelación. Arguye que, a la fecha en que la señora Carrasquillo compró las dos propiedades en el Condominio Verde Mar, estaba vigente Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958 (Ley Núm. 104), 31 LPRA secs. 1291 *et seq.*, y que dicha ley no exigía que se le informara al Consejo de Titulares sobre los cambios de titularidad. Añade que, el Artículo 37 de la Ley de Condominios, *supra*, que invoca la apelante no es de aplicación retroactiva, por lo cual, tampoco existía

un deber de traer al dueño anterior como parte indispensable para responder por las cuotas no pagadas. Argumenta además que, el Consejo de Titulares tiene personalidad jurídica propia para demandar y ser demandado, por lo cual, no es necesario que sea representado por el Presidente de la Junta de Directores, ni procede la desestimación del pleito por falta de parte indispensable.

De otra parte, señala que, la apelante es una adquirente voluntaria, obligada al pago de los gastos de mantenimiento por virtud de la Escritura de Compraventa. A esos efectos, arguye que, previo a la transferencia de titularidad de dichos apartamentos a favor de la apelante, el titular anterior pagó todas las cuotas de mantenimientos adeudadas a la fecha de la compraventa, lo cual implica que la deuda existente es únicamente de la apelante. Por último, aduce que, la apelante nunca cuestionó ante el Departamento de Asuntos del Consumidor la determinación de la Asamblea de abonar a la deuda la cuantía que otorgó la aseguradora como indemnización, reclamación que prescribió.⁷

Como anteriormente expresamos, en virtud de la norma impuesta en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, esta Curia debe revisar *de novo* la solicitud de sentencia sumaria que presentó el Consejo de Titulares y su correspondiente oposición. Nos corresponde evaluar si las partes cumplieron con los requisitos de forma dispuestos en la Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil, supra, si existen hechos materiales en controversia que impiden la adjudicación de la presente causa por la vía sumaria para luego aplicar el derecho y así justipreciar la procedencia del petitorio sumario.

Al analizar la solicitud de sentencia sumaria que instó el Consejo de Titulares, constatamos que cumple con las formalidades

⁷ Véase, el Artículo 42c de la Ley Núm. 104, supra.

de la Regla 36.3(a) de Procedimiento Civil, *supra*. Incluyó una relación concisa enumerada de los hechos esenciales sobre los cuales alega no existen controversias sustanciales. Estableció la relación entre los hechos propuestos con los documentos sometidos en apoyo a los mismos.

Ahora bien de nuestro análisis *de novo* de la moción en oposición al petitorio sumario que presentó la Sra. Carrasquillo colegimos que, no cumple con las formalidades que establece la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil, *supra*. Observamos particularmente que, no citó específicamente los párrafos, según enumerados por el Consejo de Titulares. Para cada uno de los párrafos que pretende controvertir, la apelante no detalló la evidencia admisible que sostiene su impugnación, con cita a la página o sección pertinente.

Conforme a la normativa aplicable, la parte que no presenta una oposición a una sentencia sumaria, conforme a las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, se arriesga a que el TPI dicte sentencia en su contra, si procede en derecho. Véase, Regla 36.3(c) de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*; *León Torres v. Rivera Lebrón*, *supra*. Por consiguiente, ante el incumplimiento de la apelante con las formalidades de la Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, *supra*, el foro primario puede considerar los hechos propuestos como no controvertidos.

Luego de examinar sosegadamente el recurso de apelación de epígrafe, la oposición del apelado y el expediente en su totalidad concluimos que, las determinaciones de hechos que propuso el Consejo de Titulares en su petitorio sumario están sustentadas por prueba documental admisible. En particular, las certificaciones de deuda, la declaración jurada del Tesorero de la Junta de Directores y los informes del agente administrador del Condominio evidencian que, la apelante tiene un balance pendiente de \$127,583.47 en

cuotas de mantenimiento, penalidades, intereses y recargos, más las cuantías que se acumulen mes a mes hasta su saldo total.

Puntualizamos que, aún cuando la apelante negó los hechos al oponerse al petitorio sumario, ello no implica que existe controversia al respecto. La apelante no presentó documentos o declaraciones que controviertan los hechos ni la prueba que sometió el apelado.

En su consecuencia concluimos que, el TPI actuó correctamente al dictar una *Sentencia Sumaria Parcial* en la cual consideró incontrovertidos los hechos que propuso el Consejo de Titulares en su solicitud de sentencia sumaria. En virtud de lo anterior, dictaminamos que, el error señalado no se cometió.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos el dictamen recurrido.

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

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