

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

CALIDAD DE VIDA VECINAL,  
INC.

Apelante

v.

MARÍA CELINA SNYDER  
ZALDUONDO, POR SI Y EN  
REPRESENTACIÓN DE LA SLG  
COMPUESTA POR ELLA Y  
CÉSAR TORO SUÁREZ

Apelados

KLAN202300481

Apelación  
Procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
San Juan

Civil Núm.:  
SJ2022CV00163

Sobre:  
Cobro de Dinero –  
Regla 60

Panel integrado por su presidente, el Juez Bonilla Ortiz, el Juez Pagán Ocasio y la Jueza Álvarez Esnard<sup>1</sup>

Pagán Ocasio, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de julio de 2023.

**I.**

El 1 de junio de 2023, Calidad de Vida Vecinal, Inc. (CVV o parte apelante) presentó ante este foro un *Recurso de Apelación* mediante el cual nos solicita que, en síntesis, revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), el 14 de abril de 2023, notificada el 17 de abril de 2023.<sup>2</sup> Mediante el referido dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por María Celina Snyder Zalduondo, por sí y en representación de la sociedad legal de gananciales compuesta por ella y César Toro Suárez (señora Snyder o parte apelada). En consecuencia, desestimó la *Demanda* instada por CVV bajo la doctrina de impedimento colateral por sentencia.

<sup>1</sup> La Jueza Álvarez Esnard fue asignada al caso, en sustitución de la Jueza Birriel Cardona, por virtud de la Orden Administrativa OATA-2023-116.

<sup>2</sup> Anejo 16 del *Recurso de Apelación*, págs. 208-221.

El 2 de junio de 2023, la parte apelante presentó una *Moción Informativa sobre Radicación de Apelación* en la que informó que notificó el presente recurso al TPI, conforme a la Regla 14 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 Ap. XXII-B, sec. 14. El 6 de junio de 2023, emitimos una *Resolución* en la que le concedimos a la parte apelada hasta el 5 de julio de 2023 para presentar su alegato en oposición. Consecuentemente, el 5 de julio de 2023, la parte apelada presentó su *Alegato en Oposición a Apelación*, en el que solicitó que se confirme la *Sentencia* apelada.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, pormenorizamos los hechos atinentes al recurso ante nos.

## II.

El caso de marras tiene su génesis el 12 de enero de 2022 cuando CVV instó una *Demanda* contra la señora Snyder sobre cobro de dinero sumario al amparo de la Regla 60 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 60.<sup>3</sup> En síntesis, la parte apelante adujo que la señora Snyder le adeuda \$10,270.69 en concepto de cuotas de mantenimiento no pagadas desde octubre de 2016 más diez por ciento (10%) en intereses por mora de su propiedad ubicada en la Urbanización Ocean Park en San Juan (propiedad). Argumentó que dicha deuda irá incrementando por \$120.00 más penalidades por cada mes que continúe con el incumplimiento con el pago.

A su vez, la parte apelante resaltó que el Artículo 1 de la Ley Núm. 182-2016 (Ley Núm. 182-2016) enmendó las disposiciones de la Ley de Control de Acceso, Ley Núm. 21-1987 (Ley Núm. 21-1987).<sup>4</sup> En específico, la responsabilidad que tiene un heredero adquirente de pagar las cuotas de mantenimiento de la propiedad heredada que

---

<sup>3</sup> Íd., Anejo 1, págs. 1-15.

<sup>4</sup> 23 LPRA ant. sec. 64 *et seq.*; Aunque la Ley Núm. 21-1987, *supra*, fue derogada por el Código Municipal de Puerto Rico, Ley Núm. 107-2020 (21 LPRA sec. 7001), la legislación vigente al momento de los hechos del presente caso es la enmienda dispuesta en el Art. 1 de la Ley Núm. 182-2016, *supra*, por lo que procedemos con su aplicación.

se encuentra bajo control de acceso, a tenor con la legislación vigente al momento de los hechos.

Luego del diligenciamiento del emplazamiento, el 9 de marzo de 2022, la señora Snyder presentó su *Contestación a Demanda* en la que refutó las alegaciones de la *Demanda* y, entre sus defensas, sostuvo que “[l]a presente controversia ya fue objeto de una Sentencia emitida en el caso de *Asociación de Calidad de Vida Vecinal v. María Celina Snyder Zalduondo, et al* (Civil N[ú]mero KCD2008-3098) (504). Lo dispuesto en dicha Sentencia es, por tanto, la ley del caso entre las partes”.<sup>5</sup> Asimismo, el 10 de marzo de 2022, la parte apelada presentó una *Moción para Asumir Representación Legal y en Solicitud de Traslado del Presente Asunto al Procedimiento Ordinario* en la que, en lo pertinente, solicitó el traslado del caso de epígrafe a una Sala Ordinaria con el propósito de llevar a cabo el descubrimiento de prueba correspondiente.<sup>6</sup>

Por su parte, el 14 de marzo de 2022, la parte apelante presentó una *Oposición a Moción de Traslado o para Convertir el Caso de uno Sumario bajo la Regla 60 a uno Ordinario y Suspensión de Vista* en la que planteó la improcedencia de la referida solicitud.<sup>7</sup> Tras varios asuntos procesales, el 30 de marzo de 2022, el TPI celebró una *Vista Regla 60* en la que, luego de evaluadas las posturas de las partes, dispuso el trámite ordinario y señaló término para el descubrimiento de prueba.<sup>8</sup>

Posteriormente, el 28 de julio de 2022, la señora Snyder presentó una *Moción de Sentencia Sumaria* en la que arguyó que no existen hechos materiales en controversia, por lo que procede adjudicar únicamente los asuntos de derecho.<sup>9</sup> Por su parte, el 30 de julio de 2022, CVV presentó una *Moción de Sentencia Sumaria* en

---

<sup>5</sup> Íd., Anejo 3, págs. 20-26.

<sup>6</sup> Íd., Anejo 4, págs. 27-35.

<sup>7</sup> Íd., Anejo 5, págs. 36-39.

<sup>8</sup> Íd., Anejo 8, págs. 45-46.

<sup>9</sup> Íd., Anejo 10, págs. 49-94.

la que igualmente planteó la inexistencia de hechos materiales en controversia y sostuvo la procedencia del cobro de cuotas de mantenimiento no pagadas al amparo de la Ley Núm. 182-206, *supra*.<sup>10</sup>

El 28 de agosto de 2022, la parte apelada presentó su *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria y Solicitud de Vista Argumentativa* en la que, en síntesis, (i) refutó las alegaciones de la parte apelante y (ii) solicitó el señalamiento de una vista argumentativa para atender las referidas mociones dispositivas.<sup>11</sup> En respuesta, el 31 de agosto de 2022, la parte apelante presentó una *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria* en la que reiteró su postura y refutó, en lo pertinente, la aplicabilidad de la doctrina de impedimento colateral por sentencia.<sup>12</sup>

Tras varios trámites procesales, el 1 de marzo de 2023, la parte apelante presentó una *Moción Informativa* en la que proveyó una *Sentencia* dictada por este foro revisor el 27 de febrero de 2023, en el caso KLAN202200921, que ante idéntica controversia, resolvió que procede el cobro de dinero de cuotas de mantenimiento no pagadas.<sup>13</sup> Luego de la oposición de la señora Snyder, el 14 de abril de 2023 y notificada el 17 de abril de 2023, el TPI emitió una *Sentencia* en la que declaró Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la señora Snyder y, en consecuencia, desestimó la *Demanda* instada por la parte apelante bajo la doctrina de impedimento colateral por sentencia.<sup>14</sup>

Inconforme, el 1 de mayo de 2023, CVV presentó una *Moción Solicitando Reconsideración de Sentencia* en la que adujo que el TPI no debió considerar la doctrina de impedimento colateral por sentencia en su determinación, debido a que la señora Snyder no

---

<sup>10</sup> Íd., Anejo 11, págs. 95-143.

<sup>11</sup> Íd., Anejo 12, págs. 144-160.

<sup>12</sup> Íd., Anejo 13, págs. 161-176.

<sup>13</sup> Íd., Anejo 14, págs. 177-204.

<sup>14</sup> Íd., Anejo 16, págs. 208-221.

alegó específicamente dicha doctrina en su *Contestación a Demanda*, por lo cual esta fue renunciada conforme a la Regla 6.3 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 6.3.<sup>15</sup> El 2 de mayo de 2023, la parte apelada presentó una *Oposición a Moción de Reconsideración* en la que reiteró la oportuna alegación de impedimento colateral por sentencia en su *Contestación a Demanda*.<sup>16</sup>

Finalmente, el 2 de mayo de 2023, el TPI emitió una *Orden* en la que declaró No Ha Lugar la *Moción Solicitando Reconsideración de Sentencia* antes descrita.<sup>17</sup> Inconforme, el 1 de junio de 2023, CVV presentó un *Recurso de Apelación* ante esta Curia e imputó los siguientes señalamientos de error:

Primer Error: Erró el Honorable TPI al dictar sumariamente Sentencia desestimando la Demanda a base de la doctrina de impedimento colateral por sentencia cuando la parte apelada no presentó dicha defensa afirmativa en su Contestación a la Demanda, en contravención con lo claramente plasmado por la Regla de Procedimiento Civil 6.3 de *Defensas Afirmativas* y la jurisprudencia interpretativa de dicha regla.

Segundo Error: De todas formas, aun si el primer error alegado no fue cometido por el Honorable TPI, erró el TPI al dictar Sentencia sumariamente desestimando la Demanda a base de la defensa afirmativa [de] impedimento colateral por sentencia cuando las circunstancias y [el] estado de derecho al momento de dicho caso y al presente, son distintos y[,] de aplicarla[,] se estaría afectando un interés p[ú]blico y la intención legislativa.

En respuesta, el 5 de julio de 2023, la señora Snyder presentó su *Alegato en Oposición a Apelación* en la que solicitó que se confirmara la *Sentencia* emitida por el TPI por ser una conforme a derecho.

A continuación, pormenorizamos las normas jurídicas atinentes a los errores imputados.

---

<sup>15</sup> Íd., Anejo 17, págs. 222-227.

<sup>16</sup> Íd., Anejo 19, págs. 229-233.

<sup>17</sup> Íd., Anejo 18, pág. 228.

### III.

#### A.

El mecanismo procesal de la sentencia sumaria surge de la Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 36.1. El propósito de esta regla es facilitar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles en los cuales no existe controversia real y sustancial de hechos materiales que no requieren ventilarse en un juicio plenario. **Rodríguez García v. UCA**, 200 DPR 929, 940 (2018); **Bobé et al. v. UBS Financial Services**, 198 DPR 6, 20 (2017); **SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo**, 189 DPR 414, 430 (2013).

Mediante este mecanismo, una parte contra la cual se ha presentado una reclamación puede solicitar que el tribunal dicte sentencia sumaria de la totalidad de la reclamación o de parte de esta. De esta forma se promueve la descongestión de calendarios, así como la pronta adjudicación de controversias cuando una audiencia formal resulta en una dilación innecesaria. **Vera v. Dr. Bravo**, 161 DPR 308, 331-332 (2004).

Sin embargo, el mecanismo de sentencia sumaria solo está disponible para la disposición de aquellos casos que sean claros; cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda; y que solo reste por disponer las controversias de derecho existentes. **PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.**, 136 DPR 881, 911-912 (1994).

El promovente de este recurso deberá demostrar que: (1) no es necesario celebrar una vista; (2) el demandante no cuenta con evidencia para probar algún hecho sustancial; y (3) procede como cuestión de derecho. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 2017, pág. 317.

Por su parte, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 36.2, dispone que la parte promovente deberá establecer, con prueba admisible en evidencia, que no existe controversia real

respecto a hechos materiales de la controversia. Además, según la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 36.3, tendrá que desglosar, en párrafos numerados, los hechos respecto a los cuales aduce que no existe disputa, así como especificar la página o párrafo del documento que sirva de apoyo a su alegación.

De otro lado, el promovido ante una solicitud de sentencia sumaria tiene el deber de controvertir la prueba presentada por la parte promovente de la moción. Este no puede descansar en meras aseveraciones o negaciones de sus alegaciones, sino que debe proveer contradecaraciones juradas y documentos que sustenten los hechos materiales en disputa. Regla 36.3 (c) de Procedimiento Civil, *supra*, R. 36.3; **SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo**, *supra*; **Ramos Pérez v. Univisión**, 178 DPR 200, 215 (2010); **Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona**, 172 DPR 526, 550 (2007).

En otras palabras, “la parte opositora tiene el peso de presentar evidencia sustancial que apoye los hechos materiales que están en disputa”. **León Torres v. Rivera Lebrón**, 204 DPR 20, 44 (2020). Por lo que, se requiere que la oposición a la moción de sentencia sumaria contenga:

[U]na relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal. Regla 36.3 (b) (2), *supra*, R. 36. (b) (2).

Si la parte promovida no cumple con los requisitos impuestos por la mencionada regla, el tribunal podría resolver en su contra de entenderlo procedente. Regla 36.3 (c) de Procedimiento Civil, *supra*. Véase, además, **Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona**, *supra*; **SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo**, *supra*, y **Ramos Pérez v. Univisión**, *supra*.

Ahora bien, la moción de sentencia sumaria debe resolverse conforme al derecho sustantivo aplicable, y si de las propias alegaciones, admisiones o declaraciones juradas surge alguna controversia, no procede disponer del asunto sumariamente. **Ortiz v. Holsum**, 190 DPR 511, 525 (2014). En este sentido, al evaluar los documentos presentados por las partes, el tribunal deberá utilizar el principio de liberalidad a favor del opositor de la moción. **Ramos Pérez v. Univisión**, supra, págs. 216-217. De haber dudas sobre la existencia de controversias de hechos materiales, deberán resolverse a favor de la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria. **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, 193 DPR 100, 138 (2015). Esto, con el propósito de evitar que una de las partes se vea impedida de ejercer su día en corte. Íd.

Por otro lado, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, supra, R. 42.2, establece que, en todos los casos, el tribunal especificará los hechos probados, consignará por separado sus conclusiones de derecho y ordenará que se registre la sentencia correspondiente. No obstante, la citada Regla dispone que: “No será necesario especificar los hechos probados y consignar separadamente las conclusiones de derecho: (a) al resolver mociones bajo las Reglas 10 o 36.1 y 36.2, o al resolver cualquier otra moción, excepto lo dispuesto en la Regla 39.2”. Íd.

De otra parte, en **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, supra, el Tribunal Supremo estableció el estándar que el Tribunal de Apelaciones debe utilizar para revisar una denegatoria o concesión de una moción de sentencia sumaria. Dictaminó que: “[e]l Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar solicitudes de Sentencia Sumaria”. Íd., págs. 21-22. La revisión que realice el foro apelativo deberá ser *de novo* y estará limitado a solamente adjudicar los documentos presentados en el foro apelado. **Vera v. Dr. Bravo**,



supra, págs. 334-335. Todas las inferencias permitidas deberán ser a favor de la parte oponente a la moción de sentencia sumaria, de forma que se evalúe el expediente de la manera más favorable hacia dicha parte. **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, supra, pág. 118. Además, deberá constatar que las partes cumplan con los requisitos de forma que dispone la Regla 36, *supra*, tanto en la moción de sentencia sumaria, como en la oposición, y deberá revisar si existen hechos materiales en controversia. Íd. Si existiesen, el foro apelativo tendrá que exponer los hechos en controversia y los que no, como dispone la Regla 36.4, *supra*. Si el Tribunal Apelativo no encuentra hechos controvertidos, deberá revisar *de novo* si el foro inferior aplicó correctamente el derecho. Íd., pág. 119.

#### B.

El Tribunal Supremo, citando al tratadista español Manresa, definió la doctrina de cosa juzgada como “lo ya resuelto por fallo firme de un Juez o Tribunal competente, y lleva en sí la firmeza de su irrevocabilidad”. **Presidential v. Transcaribe**, 186 DPR 263, 273 (2012). Esta doctrina tiene el propósito de “[...] ponerle[s] fin a los litigios luego de haber sido adjudicados de forma definitiva por los tribunales y, de este modo, garantizar la certidumbre y la seguridad de los derechos declarados mediante una resolución judicial para evitar gastos adicionales al Estado y a los litigantes.” **Ortiz Matías v. Mora Development**, 187 DPR 649, 655 (2013). Véase, entre otros, **Presidential v. Transcaribe**, supra, pág. 273-274; **Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón et al.**, 133 DPR 827, 833-834 (1993).

Aunque el Código Civil de 2020 no codifica la doctrina de cosa juzgada, dicha doctrina estaba contemplada en el Artículo 1204 del Código Civil de 1930 en respuesta al interés del Estado de poner fin a los litigios luego de ser adjudicados de manera definitiva por los

tribunales.<sup>18</sup> **P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.**, 175 DPR 139, 151 (2008). A pesar de no estar codificada, el nuevo Código Civil de 2020 hace referencia a la doctrina de cosa juzgada, la cual se mantiene vigente conforme a nuestra jurisprudencia. Véase, por ejemplo, el Art. 1500 del Código Civil de 2020.<sup>19</sup>

Esta doctrina impide que se litigue dos veces una misma causa de acción donde concurren la más perfecta identidad de cosas, causas, litigantes y la calidad con que lo fueron. Íd. Ahora bien, la cosa juzgada **en su modalidad de impedimento colateral por sentencia** no requiere la identidad de causas. Íd. Procede tal modalidad cuando la parte contra la cual se interpone litigó y resultó perdedora en un pleito anterior. Íd. Mediante esta modalidad se impide que -un **hecho esencial** en la adjudicación de una sentencia final en un pleito anterior- sea litigado nuevamente. Íd. De forma que, la sentencia válida y final será concluyente en el segundo pleito entre las partes, aunque envuelvan causas distintas. Íd.

#### IV.

En su recurso, CVV alegó que el TPI actuó incorrectamente cuando desestimó la *Demanda* por la vía sumaria bajo la doctrina de impedimento colateral por sentencia cuando la señora Snyder omitió especificar dicha doctrina en su *Contestación a Demanda* contrario a lo dispuesto en la Regla 6.3 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 6.3. De igual modo, la parte apelante arguyó que el TPI actuó erróneamente al avalar la doctrina de impedimento colateral por sentencia cuando las circunstancias y el estado de derecho vigente son distintos a los expuestos en la *Sentencia* dictada previamente en el caso Civil Núm. KCD2008-3098.

Debido a nuestra determinación en el presente recurso, que al resolver el segundo señalamiento de error disponemos del mismo,

---

<sup>18</sup> 31 LPRA ant. sec. 3343.

<sup>19</sup> 31 LPRA sec. 10644.

prescindimos de discutir el primer señalamiento de error. Tras un análisis objetivo, sereno y cuidadoso de los recursos ante nos y la prueba documental presentada, concluimos que no existen hechos materiales en controversia y es a la parte apelante quien le asiste la razón. Veamos.

De los hechos del presente caso surge que CVV previamente instó una acción en cobro de dinero contra la señora Snyder en el caso Civil Núm. KCD2008-3098, debido a unas cuotas de mantenimiento no pagadas. En aquel entonces, estaba vigente la Ley Núm. 21-1987, *supra*, la cual eximía del pago de cuotas de mantenimiento sobre el control de acceso al tercero adquiriente –en este caso, la señora Snyder– siempre que el propietario no haya prestado su consentimiento a la implementación de este. Por lo que, la apelada resultó prevaleciente en la acción.

Posteriormente, la Ley Núm. 182-2016, *supra*, expresamente enmendó la Ley Núm. 21-1987, *supra*, y así dispone que la obligación de pago correspondiente al control de acceso “recaerá sobre toda aquella persona que no sea propietario adquiriente pero que advenga titular de la propiedad o comunero mediante una participación alícuota en común proindiviso, sin limitarse a los **herederos** o legatarios”.<sup>20</sup> (Énfasis nuestro). Debido a que la señora Snyder adquirió la propiedad en capacidad de heredera, y el ordenamiento legal sobre el particular cambió, esta tendrá las mismas responsabilidades de pago de las cuotas de mantenimiento como si fuera la propietaria, a tenor con el derecho antes expuesto.

Ante este cuadro, la parte apelada no puede descansar en la doctrina de impedimento colateral por sentencia. Aunque los hechos del presente caso fueron analizados en el caso Civil Núm. KCD2008-3098, los asuntos de derecho vigente entre ambos casos son

---

<sup>20</sup> 23 LPRA sec. 64d-3.

significativamente distintos y, así, requieren un resultado distinto. Nótese que no se ha puesto en duda ni se ha litigado nuevamente un hecho esencial cuando se instó el caso de epígrafe. Al contrario, el reiterado reclamo de la parte apelante es la atención a los asuntos de **derecho**; en específico, la aplicabilidad de la Ley Núm. 182-2016, *supra*.<sup>21</sup>

En este extremo, la enmienda a la mencionada legislación produjo el nacimiento de una **nueva obligación** entre las partes. Es decir, a partir de la vigencia de la Ley Núm. 182-2016, *supra*, y en conformidad con esta, la señora Snyder debió pagar las cuotas de mantenimiento sobre el control de acceso por haber adquirido la propiedad en carácter de heredera, según dispone el estatuto palmariamente. No podemos avalar un acto ilícito ante la clara intención legislativa de la Ley Núm. 182-2016, *supra*, por lo que el TPI incurrió en el error señalado. La causa de acción por cobro de dinero procede y el TPI deberá determinar el monto en cuotas de mantenimiento e intereses a ser pagados a la parte apelante desde la vigencia de Ley Núm. 182-2016, *supra*, hasta el presente.

#### V.

Por los fundamentos antes expuesto, se *revoca* el dictamen apelado y se devuelve el caso al TPI para que actúe conforme a lo aquí dispuesto.

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

---

<sup>21</sup> Señalamos, además, que la parte apelada, en su *Contestación a Demanda*, reconoció la existencia de la Ley Núm. 182-2016, *supra*, y su posible aplicación prospectiva a partir de su vigencia a este caso.