

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL ESPECIAL		
ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE MIRADERO DE HUMACAO, INC. Demandante - Apelados v. JOSÉ ANÍBAL BONILLA GÓMEZ; MELISSA MARIE MEDINA, AMBOS POR SÍ Y EN REPRESENTACIÓN DE LA S/L/G CONSTITUIDA POR ELLOS Demandada - Apelantes	TA2026AP00614	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao Civil núm.: HU2025CV00159 Sobre: Cobro de Dinero
Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Pérez Ocasio y la Jueza Trigo Ferraiuoli. Sánchez Ramos, Juez Ponente SENTENCIA En San Juan, Puerto Rico, a 11 de agosto de 2026. Por la vía sumaria, el Tribunal de Primera Instancia (el “TPI”) declaró con lugar una demanda de cobro de dinero en conexión a unas cuotas de mantenimiento. Según se explica a continuación, concluimos que actuó correctamente el TPI, pues el inmueble en controversia estaba gravado por condiciones restrictivas que imponían el pago de cuotas de mantenimiento, por lo cual cualquier adquirente voluntario es responsable de las cuotas que se deban al momento de la adquisición. I. En febrero de 2025, la Asociación de Residentes de Miradero de Humacao Inc. (la “Asociación”) presentó la acción de referencia, sobre cobro de dinero, bajo la Regla 60 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 60 (la “Demanda”), en contra del señor José Aníbal		

Bonilla Gómez y la señora Melissa Marie Medina (los “Titulares”).¹ Se alegó que los Titulares son dueños de un inmueble en la Urb. Miradero de Humacao, 121 Camino de las Vistas (la “Propiedad”), en conexión con la cual adeudan, desde el 24 de enero de 2025, la cantidad de \$9,026.88 en concepto de cuotas de mantenimiento, derramas, gastos extraordinarios operacionales, sistema de acceso controlado, seguridad y mantenimiento de áreas vecinales de la Propiedad (las “Cuotas”). La Asociación sostuvo que dicha suma le fue requerida a los Titulares, pero estos se negaron a pagarla a pesar de que la deuda estaba líquida, vencida y era exigible.

El 19 de febrero, los Titulares solicitaron la desestimación del pleito.² Sostuvieron que la Propiedad fue adquirida por medio del Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación del Departamento de Vivienda de Puerto Rico. Arguyeron que la complejidad del asunto requería la pericia del Departamento de Vivienda. A su vez, alegaron que la Asociación tenía un acuerdo de pago con la anterior titular de la Propiedad (la señora Enid Rodríguez, o la “Anterior Titular”).

Mediante un dictamen notificado el 18 de abril, el TPI denegó la solicitud de desestimación.³ Asimismo, el TPI determinó que correspondía evaluar el asunto como un recurso ordinario y que, debido a la cuantía, procedía trasladarlo a una sala superior.⁴

Tras la conversión del pleito a uno ordinario, los Titulares contestaron la Demanda⁵; alegaron, en esencia, que no generaron la deuda y que nunca fueron informados de su existencia. Invocaron, como defensa, la prescripción de la deuda. A su vez, los Titulares

¹ Entrada 1, Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (“SUMAC”) *Demanda*.

² Entrada 5, SUMAC, *Moción en Solicitud de Desestimación*.

³ Entrada 20, SUMAC, *Resolución Interlocutoria*.

⁴ Véase Entrada 23, SUMAC, *Orden*; Véase, además, Entrada 25, SUMAC, *Orden*.

⁵ Entrada 28, SUMAC, *Contestación a Demanda*.

solicitaron permiso para realizar un descubrimiento de prueba debido al cambio de la naturaleza del pleito a ordinario.⁶

El día en que estaba pautado el juicio en su fondo (24 de marzo de 2026)⁷, la abogada de los Titulares informó que no comparecería porque estaba indispuesta. El TPI le concedió un término de 15 días a la Asociación para la presentación de una moción dispositiva.

De conformidad, la Asociación presentó, el 8 de abril, una *Solicitud de Sentencia Sumaria*⁸ (la “Moción). Arguyó, principalmente, que los Titulares adquirieron la Propiedad conociendo la existencia de la condición restrictiva que la gravaba. A su vez, presentaron, en apoyo a la Moción, un estado de cuenta con el desglose de la deuda y una declaración jurada presentada por el agente Daniel Fuentes, empleado de Preferred Home Services, Inc., gestor de cobros de la Asociación. De igual modo, se realizó referencia a la Escritura de Compraventa número 42, Compra y Constitución de Hogar Seguro (la “Escritura de Compraventa”), y a la Escritura número 60, Declaración de Derechos Restricciones, Condiciones y Constitución de Condiciones Restrictivas para la Comunidad Miradero de Humacao (la “Escritura de Condiciones Restrictivas”).

El 28 de abril, los Titulares presentaron su *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*⁹. Arguyeron que, a pesar de que existe una condición restrictiva inscrita en el Registro de la Propiedad, estos nunca recibieron notificación de la deuda. Expusieron que los pagos parciales realizados por la Anterior Titular no interrumpieron el término prescriptivo para la totalidad de las Cuotas.

⁶ Entrada 29, SUMAC, *Moción Informativa*.

⁷ Entrada 48, SUMAC, *Minuta*.

⁸ Entrada 53, SUMAC, *Solicitud de Sentencia Sumaria*.

⁹ Entrada 57, SUMAC, *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*.

Además, los Titulares adujeron que existía controversia en cuanto a la procedencia de los cargos accesorios impuestos en el estado de cuenta. Afirmaron que no se demostró que dichos cargos estuviesen autorizados en la Escritura de Condiciones Restrictivas y que estos fuesen calculados correctamente.

Mediante una Sentencia notificada el 12 de mayo¹⁰ (la “Sentencia”), el TPI declaró con lugar la Demanda. El TPI razonó que los Titulares compraron la Propiedad con el conocimiento de que estaba afectada por una condición restrictiva inscrita en el Registro de la Propiedad. Así quedaron obligados por sus términos y condiciones, aunque aleguen el desconocimiento de las obligaciones previamente acumuladas.

Asimismo, el TPI expuso que la defensa de prescripción no derrota la reclamación de cobro en este caso. Ello porque los pagos realizados en concepto de cuotas de mantenimiento constituyeron un reconocimiento de la obligación. Determinó que los Titulares no presentaron prueba dirigida a controvertir el estado de cuenta presentado, ni evidencia que demostrara cuáles eran las cuantías supuestamente prescritas. También expuso que los Titulares no controvirtieron las cuantías caracterizadas como cargos accesorios.

En la Sentencia, el TPI determinó que los siguientes hechos estaban incontrovertidos:

1. La Asociación demandante es [sic.] Corporación Sin Fines de Lucro, debidamente constituida bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y consta inscrita como tal en el Departamento de Estado bajo el número 39,104, desde el 25 de marzo de 2002.
2. La parte demandada es propietaria de la casa 121 de la Calle Camino de las Vistas en la Urbanización Miradero de Humacao.
3. La propiedad perteneciente a la parte demandada está sujeta a Condiciones Restrictivas constituidas por la corporación “Vistas de Humacao, Inc., desarrollador de la comunidad Miradero de Humacao mediante la Escritura Número 60, “Declaración de Derechos,

¹⁰ Entrada 58, SUMAC, *Sentencia*.

Restricciones, Condiciones y Constitución de Condiciones Restrictivas para la Comunidad Miradero de Humacao” otorgada en San Juan, Puerto Rico ante el Notario Christian Bernaschina Bobadilla el 15 de mayo de 2002.

4. La mencionada escritura contiene múltiples secciones que establecen la obligación del Demandado a pagar sus cuotas de mantenimiento. Veamos:
 - a. En su página 14, párrafo NOVENO, Sección A titulado “Creación de Gravámenes y Obligaciones de Pago de Cutas”.

“LA COMPAÑÍA acuerda, y cada dueño de Unidades Residenciales Familiares, ya sea o no expresado en cualquier escritura u otro documento, se compromete y acepta todos los términos y disposiciones de esta Declaración y en particular a pagar a la Asociación cuotas anuales y/o cargos para los propósitos establecidos en la Sección B de este párrafo. Dichas cuotas serán fijadas, establecidas y cobradas de tiempo en tiempo según aquí dispuesto. Las cuotas, ya sean regulares o especiales, conjuntamente con sus intereses correspondientes y gastos de cobro, según establecido de aquí en adelante, será obligación personal de quien fuera titular de dicha propiedad al momento en que las primeras cuotas se convirtieron en vencidas y exigibles. En el caso de co-dueños, estos serán solidariamente responsables por la totalidad de las cuotas adeudadas.”

- b. En la página 19, Sección H, titulado Efecto del No Pago de Cuotas. La Obligación Personal del Dueño; el Gravamen, Remedios de la Asociación:

“Si la cuota no es pagada en o antes de la fecha de vencimiento especificada en la aquí Sección F, o cualquier otra establecida por la Asociación, dicha cuota y sus intereses serán acumulados y devengará intereses desde la fecha de vencimiento a la tasa máxima de interés permitido por ley, o al doce por ciento anual, la que sea mayor, desde la fecha de vencimiento y la cuota, sus intereses y el costo de su cobro, según aquí dispuesto, se convertirá en una carga y gravamen continuo sobre la Unidad Residencial o Lote y contra todas las mejoras allí efectuadas. Tal cuota será responsabilidad del dueño al momento del vencimiento de la misma, así como de sus herederos, legatarios, representantes personales y cesionarios. No obstante, lo anterior, el dueño de la Unidad Residencial Familiar será responsable personalmente de las cuotas vencidas y dicha obligación personal suya, obligará a sus sucesores de título.

Si la cuota no es pagada dentro de los treinta (30) días de convertirse en líquida y exigible, la Junta de Directores podrá declarar el balance de cuotas para

el año calendario en que ocurre el atraso, aceleradas, vencidas y exigibles. La Asociación podría tomar acción legal contra el Dueño quien esté obligado personalmente a pagar la misma y/o iniciar procedimientos judiciales y ejecutar el embargo contra la propiedad, en cuyo caso se le añadirá a la cantidad de la cuota, el costo de preparar y radicar los correspondientes procedimientos judiciales, y en caso de que se obtenga una sentencia, la misma incluirá intereses sobre la cuota según arriba dispuesto y honorarios de abogado razonables a ser fijados por el Tribunal junto con los costos de la acción judicial.

5. De todo lo anterior surge detalladamente que la obligación personal del dueño de la propiedad obligará a sus sucesores de título, entiéndase compradores de la misma.
6. Como parte de los documentos estipulados por las partes, la parte demandada adquirió la propiedad por virtud de la Escritura Número 42, otorgada el 29 de junio de 2022 ante la Notaria Amergie Enid García Santiago. La mencionada escritura contiene información que se desprendió del Estudio de Título realizado para la compraventa que la propiedad se halla afecta a Condiciones Restrictivas, entre otras cargas y gravámenes.
7. Según el Estado de Cuenta actualizado e histórico de la propiedad perteneciente a la Parte Demandada, la cuota original era de \$100 mensuales, de los cuales se recibieron varios pagos desde septiembre de 2016, pero se mantuvo una acumulación de deuda que, al mes de junio de 2022 ascendía a \$6,797.50. Posteriormente, los nuevos titulares, la parte demandada, se mantuvieron realizando los pagos de \$100.00 mensuales hasta el mes de marzo de 2024 y pagos de la cuota actual de \$125.00 mensuales hasta el mes de marzo de 2026, pero la cuenta siguió acumulando penalidades.
8. El Estado de Cuenta establece, además, que las costas y gastos reclamados ascienden a \$130.00, según "Claimed Tramt Expense" y los honorarios de abogado reclamados ascienden a \$2,708.06, según "Claimed Legal Expense".
9. A la fecha del primero de abril de 2024, la cantidad adeudada asciende a la cantidad de 8,417.50.

Inconformes, el 11 de junio, los Titulares presentaron el recurso que nos ocupa; formulan los siguientes señalamientos de error:

Erró el TPI al resolver sumariamente la defensa de prescripción sin distinguir entre los pagos de la Anterior Titular y los pagos de los apelantes, y sin aplicar correctamente el estándar de reconocimiento de deuda bajo el artículo 1873 del Código Civil.

Erró el TPI al concluir que los cargos accesorios reclamados están adecuadamente documentados

Erró el TPI al aplicar un estándar oneroso a la parte demandada-apelante, requiriéndole un nivel de especificidad probatoria equivalente al de un juicio, cuando la Regla 36 de Procedimiento Civil solo exige señalar controversias con referencia a evidencia.

En particular, los Titulares arguyen que la deuda reclamada está prescrita, sin que ello se afecte por el reconocimiento de deuda realizado por la Anterior Titular. Plantean que los cargos accesorios reclamados no están debidamente identificados y que no se establece si estos cargos están permitidos por la Escritura de Condiciones Restrictivas.

La Asociación presentó su alegato en oposición. Resolvemos.

II.

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que se utiliza para lograr la solución justa, rápida y económica de una controversia sin que resulte necesario celebrar un juicio en su fondo. *Meléndez González at al. v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100, 109 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). Este mecanismo procesal se rige por la Regla 36 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.

En particular, la Regla 36.3 (e) de las de Procedimiento Civil, supra, dispone que procede dictar sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia, si la hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica.

Meléndez González et al., supra; *SLG Zapata-Rivera*, supra; *Const. José Carro v. Mun. de Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012).

Si se concluye que “existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”, no procede dictar sentencia sumaria. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 214 (2010). Un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez*, 178 DPR a la pág. 213, citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Pubs. J.T.S., 2000, T. I, pág. 609; *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 579 (2001).

La parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria está obligada a establecer, mediante prueba admisible en evidencia, la inexistencia de una controversia real respecto a los hechos materiales y esenciales de la acción. Además, deberá demostrar que, a la luz del derecho sustantivo, amerita que se dicte sentencia a su favor. *Ramos Pérez*, supra; *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 332-333 (2004). Cuando de las propias alegaciones, admisiones o declaraciones juradas, surge una controversia de hechos, la moción de sentencia sumaria es improcedente. *Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 610 (2000).

Por su parte, quien se oponga a que se dicte sentencia sumaria debe controvertir la prueba presentada. La oposición debe exponer de forma detallada y específica los hechos pertinentes para demostrar que existe una controversia fáctica material, y debe ser tan detallada y específica como lo sea la moción de la parte promovente pues, de lo contrario, se dictará la sentencia sumaria en su contra, si procede en derecho. Regla 36 (c) de las de Procedimiento Civil, supra.

Cuando la moción de sentencia sumaria está sustentada con declaraciones juradas u otra prueba, la parte opositora no puede descansar en meras alegaciones y debe proveer evidencia para

demostrar la existencia de una controversia en torno a un hecho material. A tales efectos, el juzgador no está limitado por los hechos o documentos que se aduzcan en la solicitud, sino que debe considerar todos los documentos del expediente, sean o no parte de la solicitud de sentencia sumaria, de los cuales surjan admisiones hechas por las partes. *Const. José Carro*, 186 DPR a la pág. 130, citando a *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 280-281 (1990).

III.

Las servidumbres en equidad, o cláusulas restrictivas, son limitaciones al derecho de propiedad. *Dorado del Mar, Inc. v. Weber et als.*, 203 DPR 31, 42-43 (2019). Estas son dispuestas por los urbanizadores, unilateralmente, para restringir las facultades de todo futuro adquirente sobre el uso destinado y las edificaciones permisibles dentro de la finca gravada. *Íd.* Véase, además, *Ramírez Kurtz et als v. SLG*, 214 DPR 986, 994-995 (2024); *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 382-383 (2003). Las mismas imponen cargas o gravámenes especiales como parte de un plan general de mejoras para el desarrollo de la urbanización residencial construida en esa finca. De esta forma, las condiciones restrictivas en urbanizaciones residenciales tienen el propósito de preservar la belleza, comodidad y seguridad del reparto residencial, según lo concibieron sus arquitectos y constructores. Véase *Ramírez Kurtz et als*, 214 DPR a la pág. 995.

Para que una servidumbre en equidad sea válida y eficaz, es necesario que sea razonable, que se establezca como parte de un plan general de mejoras, que conste de forma específica en el título de la propiedad y que esté inscrita en el Registro de la Propiedad. *Park Tower, SE v. Registradora*, 194 DPR 244, 253 (2015).

Asimismo, las condiciones restrictivas se constituyen como un contrato privado de naturaleza real entre las partes. Véase

Residentes Parkville, 159 DPR a las págs. 384-85; *Dorado del Mar*, 203 DPR a la pág. 43. En virtud de este contrato, las partes convienen gravar sus propiedades para delimitar su uso. *Íd. Dorado del Mar, Inc.*, 203 DPR, *supra*. Siempre que estas condiciones no sean modificadas o extinguidas, constituyen un derecho real que debe respetarse. *Íd.* a la pág. 44. Por lo cual, el ordenamiento establece que, “quien adquiere una propiedad ya gravada con condiciones restrictivas[,] acepta someterse a ellas”. *Íd.* a la pág. 43.

IV.

Para prevalecer en una acción de cobro de dinero, el demandante tendrá que probar que existe una deuda válida, que no ha sido pagada, que él es el acreedor y que la parte demandada es su deudora. *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, 118 DPR 32, 43 (1986). Una deuda se considera líquida cuando la suma de dinero que se adeuda es cierta y determinada. *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR 534, 546 (2001). Es decir, “cuando se sabe cuánto es lo que se debe”. J.R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones: Curso de Derecho Civil*, 2da. Ed., San Juan, Programa de Educación Jurídica Continua, Facultad de Derecho U.I.P.R., 1997, en la pág. 221. La determinación de si una deuda está vencida dependerá de su carácter, entiéndase, si está sujeta a algún plazo o condición. J.R. Vélez Torres, *op. cit.*, en las págs. 220-221.

V.

La prescripción constituye una de las formas de extinción de las obligaciones y causas de acción. Véase *Maldonado Rivera v. Suarez y otros*, 195 DPR 182, 192 (2016); *González v. Wal-Mart, Inc.*, 147 DPR 215, 216 (1998). La prescripción extintiva es materia de naturaleza sustantiva, regida por nuestro Código Civil. *SLG García-Villega v. ELA et al.*, 190 DPR 799, 812 (2014); *Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo*, 186 DPR 365, 372-73 (2012); 31 LPRA ant. sec. 5291.

La prescripción extintiva “tiene como propósito castigar la inercia y estimular el ejercicio rápido de las acciones, puesto que no se debe exponer a las personas toda la vida, o por un largo tiempo, a ser demandadas”. *SLG Haedo-López v. SLG Roldán-Rodríguez*, 203 DPR 324, 336-37 (2019) (Citas omitidas). Véase, además, *COSSEC et al. v. González López et al.*, 179 DPR 793, 806 (2010). “Al respecto, transcurrido el periodo de tiempo establecido por ley sin reclamo alguno por parte del titular del derecho, se origina una presunción legal de abandono”. *Fraguada Bonilla*, 186 DPR a la pág. 374.

Por su parte, el Código Civil de Puerto Rico de 1930¹¹ (“Código Civil de 1930”), en su artículo 1873, establece que “la prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor”. 31 LPRA ant. sec. 5303¹². De esta forma, el ordenamiento provee estos tres medios para interrumpir la prescripción. A su vez, “[e]l efecto de estos mecanismos de interrupción es que el plazo de prescripción debe volver a computarse por entero desde el momento en que se produce el acto que interrumpe”. *González*, 147 DPR a la pág. 217, citando a *Diana v. A.J.A.S. Inc. Co.*, 110 DPR 471, 474 (1980).

¹¹ La deuda que origina la reclamación de autos surgió previo a la vigencia del nuevo Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 55-2020 (el “Código Civil de 2020”). Según se establece en el Código Civil de 2020, en su Artículo 1808, las acciones no ejercitadas antes de la entrada en vigor de este código subsistirán con la extensión y en aquellos términos que le reconoce la legislación precedente. (31 LPRA sec. 11713). No obstante, estarán sujetas a la legislación actual en cuanto su ejercicio y procedimientos para hacerlas valer. *Íd.* Asimismo, el Código Civil de 2020 reconoce que “[l]os términos prescriptivos [...] 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.” Artículo 1814, Código Civil de 2020 (31 LPRA sec. 11719). Por tanto, en cuanto a la prescripción, haremos referencia a las disposiciones del derogado Código Civil de 1930.

¹² En cuanto a la interrupción de los términos prescriptivos, tanto el artículo 1873 del Código Civil de 1930 (31 LPRA ant. sec. 5304), como el Artículo 1197 del Código Civil de 2020 (31 LPRA sec. 9489), contemplan, fundamentalmente, las mismas exigencias.

En cuanto a la reclamación extrajudicial, se ha descrito como “la manifestación inequívoca de quien, amenazado con la pérdida de su derecho, expresa la voluntad de no perderlo”. *González*, 147 DPR supra, citando a *Feliciano v. AAA*, 93 DPR 655, 660 (1966). Si bien una reclamación extrajudicial no tiene forma determinada, debe cumplir con ciertos requisitos para que constituya una interrupción de la prescripción. Véase *González*, 147 DPR a la pág. 218. Entre los requisitos están los siguientes: 1) una reclamación oportuna que se realice antes de la consumación del plazo; 2) el reclamante debe tener legitimación; 3) el medio utilizado debe ser idóneo para realizar la reclamación; 4) debe existir identidad entre el derecho reclamado y aquel que está afectado por la prescripción. Véase *Díaz Santiago v. International Textiles*, 195 DPR 862, 870 (2016).

Por otro lado, se ha expresado que “el reconocimiento de deuda tiene que ser realizado por el deudor, de forma espontánea y con la intención de reconocer la existencia de un derecho en su contra.” *González*, 147 DPR a la pág. 219. Véase, además, *Díaz de Diana*, 110 DPR a la pág. 482. Igualmente, el reconocimiento de deuda debe cumplir con los mismos requisitos de una reclamación judicial. A esos efectos:

[...] se requiere también (a) la oportunidad del reconocimiento, (b) que lo haga la persona legitimada para ello, es decir, el propio deudor, (c) que se reconozca exactamente el derecho afectado por la prescripción y (d) que el medio utilizado para tal reconocimiento de deuda sea uno idóneo, mediante el cual se exprese claramente la intención de admitir la vigencia de la deuda. *González*, 147 DPR a la pág. 219.

Por otra parte, el Código Civil de 1930, en su artículo 1866, reconoce que los pagos que deban hacerse por años, o en plazos más breves, tienen el término prescriptivo de 5 años. 31 LPRA ant. sec. 5296. Bajo este entendido, “la prescripción quinquenal aplica a aquellas obligaciones que consisten en una sucesión de prestaciones separables. Sin embargo, aquellas que constituyen

una obligación única que ha sido fraccionada están sujetas a la prescripción ordinaria de quince años”. *Xerox Corp. v. Gómez Rodríguez y otros*, 201 DPR 945, 956 (2019).

VI.

Concluimos que actuó correctamente el TPI al declarar con lugar la Demanda por la vía sumaria. Como la Propiedad está gravada con condiciones restrictivas que imponen el pago de cuotas de mantenimiento, los Titulares, como adquirentes voluntarios, responden por cualquier deuda al respecto, pues tenían el deber de informarse en cuanto a las cargas y gravámenes que afectaban la Propiedad.

La norma es que, al adquirir una propiedad gravada con condiciones restrictivas inscritas en el Registro de la Propiedad, el adquirente voluntario¹³ no puede alegar el desconocimiento de estas. La Propiedad está gravada por la Escritura de Condiciones Restrictivas, en la cual se establecen las cuotas de mantenimiento. Asimismo, en esta se indica que la deuda estará a cargo del titular, o en su defecto, de sus cesionarios o sucesores en título.

Por tanto, al adquirir la Propiedad, a los Titulares se les imputa pleno conocimiento de que esta se encontraba afectada por las condiciones restrictivas, así como responsabilidad por cualquier deuda relacionada con las cuotas contempladas como parte del referido gravamen. Así pues, al adquirir la Propiedad el 29 de junio de 2022, los Titulares asumieron la responsabilidad de la Anterior Titular según dispone la Escritura de Condiciones Restrictivas.

Contrario a lo planteado por los Titulares, los cargos adicionales a la cuota de mantenimiento están contemplados por la

¹³ Son adquirentes voluntarios el comprador, el donatario, el permutante o el licitador que se lleva la buena pro en una subasta. Véase *Condominio First Federal v. LSREF2*, 202 DPR 934, 943 (2019). Por el contrario, será un adquirente involuntario aquel cuyo interés no es ser dueño del apartamento, sino meramente proteger su acreencia. *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y Otros*, 195 DPR 330, 342 (2016).

Escritura de Condiciones Restrictivas¹⁴. La Asociación acreditó debidamente, a través de una Declaración Jurada que acompañó la Moción¹⁵, suscrita por un agente con conocimiento y acceso a los libros utilizados ordinariamente por dicha entidad, la cuantía debida en concepto de Cuotas. Esta cuantía no ha sido refutada efectivamente por los Titulares, quienes solo se han limitado a plantear que desconocen la procedencia específica de los cargos accesorios y la forma en que dichas cuantías fueron computadas; sin embargo, no afirman, ni han demostrado, que el cálculo sea erróneo. Por tanto, los Titulares no presentaron prueba alguna que permitiera concluir que existía controversia sobre la procedencia, o monto, de los cargos objeto de la reclamación de la Asociación.

Finalmente, tampoco tienen razón los Titulares al plantear que no tiene pertinencia la interrupción de la prescripción ocurrida antes de que estos adquirieran la Propiedad. El Estado de Cuenta provisto en la Moción demuestra que la Anterior Titular realizó pagos a la deuda hasta el 5 de septiembre de 2018, algunos de estos en exceso del monto dispuesto como cuota de mantenimiento. Queda así establecido que la Anterior Titular reconoció la deuda existente, por lo que, el término prescriptivo de la deuda fue interrumpido en esa fecha. Posteriormente, el 17 agosto de 2023, a los Titulares se les notificó una carta que contenía la reclamación extrajudicial solicitando el pago de la deuda, lo que, nuevamente, interrumpió el término prescriptivo que se encontraba en curso. Ante esta realidad, no podemos concluir que en momento alguno

¹⁴ Establece la Escritura de Condiciones Restrictivas que la Propiedad está sujeta al cobro de cuotas de mantenimiento, cuotas especiales, sus intereses y aquellos gastos relacionados al cobro.

¹⁵ Según establece la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, las declaraciones juradas son documentos que se pueden utilizar para apoyar u oponerse a una solicitud de sentencia sumaria. Véase *SLG Zapata-Rivera*, 189 DPR a la pág. 433. Los tribunales pueden conferirle valor probatorio, siempre que esta no se centre en conclusiones, sino en los hechos específicos que la sustenten. *Ramos Pérez*, 178 DPR a la pág. 225.

hubiese transcurrido el término de 5 años que los Titulares exponen es el término aplicable a la deuda reclamada.

VII.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la sentencia apelada.

Lo acuerda y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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