ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL IV

PUNTA DEL MAR HOMEOWNER'S ASSOCIATION, INCORPORATED Apelado v. NELSON PÉREZ, ADELA SURILLO Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES POR AMBOS COMPUESTA, MENGANO DE TAL, JANE DOE Apelantes	KLAN201500501	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan Civil Núm.: K CM2014-3696 (602) Sobre: COBRO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO / REGLA 60

Panel integrado por su presidenta, la Juez García García, el Juez Hernández Sánchez y la Jueza Soroeta Kodesh

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de junio de 2015.

Mediante un recurso de apelación, comparecen Nelson Pérez, su esposa, Adela Surillo, y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (en adelante, los apelantes). Nos solicitan que revoquemos una *Sentencia* dictada el 5 de marzo de 2015 y notificada el 10 de marzo de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de San Juan. Por medio del dictamen apelado, el TPI declaró *Ha Lugar* una *Demanda* instada por Punta del Mar Homeowner's Association, Inc. (en adelante, la apelada) y le ordenó a los apelantes el pago de $2,292.00 por concepto de cuotas de mantenimiento al 1 de agosto de 2014 y $1,424.68 por concepto de derrama, más intereses legales al 4.25% anual a partir de la fecha de la *Sentencia*. Además, el TPI dispuso que la deuda por concepto de cuotas de mantenimiento aumente a razón de $132.00 mensuales.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se revoca la *Sentencia* apelada. Se devuelve el caso al TPI para que confeccione unas determinaciones de hecho y conclusiones de derecho de conformidad con lo aquí resuelto.

I.

De acuerdo al expediente de epígrafe, los apelantes son propietarios de un apartamento en el complejo Punta del Mar Beach Village Régimen I, sito en el Municipio de Rincón. El 16 de octubre de 2014, la apelada incoó una *Demanda* sobre cobro de dinero bajo el procedimiento sumario que establece la Regla 60 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 60. En síntesis, alegó que los apelantes le adeudaban $2,292.00 de cuotas de mantenimiento al 1 de agosto de 2014 y $1,424.68 por concepto de derrama al 5 de agosto de 2014, para un total de $3,716.68. Añadió que la deuda por concepto de cuotas de mantenimiento aumentaría a razón de $132.00 mensuales y reclamó el pago de intereses, penalidades, costas, gastos y $929.17 de honorarios de abogado.

En igual fecha, 16 de octubre de 2014, el foro primario emitió una *Notificación y Citación*. Básicamente, se les informó a los apelantes la celebración de la vista del caso pautada para el 13 de noviembre de 2014. El 31 de octubre de 2014, los apelantes instaron una *Solicitud de Reseñalamiento de Vista*. Mediante una *Orden* dictada el 12 de noviembre de 2014, el foro sentenciador declaró *Como Se Pide* la solicitud de reseñalamiento de los apelantes. Cónsono con lo anterior, señaló la vista para el 10 de diciembre de 2014.

El 10 de diciembre de 2014, los apelantes presentaron una *Solicitud de Traslado*. De entrada, explicaron que son propietarios de un apartamento que ubica en el Condominio Punta del Mar Beach Village Régimen I, que en unión a otros condominios,

propiedades construidas y pendientes de construcción constituyen el Proyecto Punta del Mar, ubicado en el Municipio de Rincón. Añadieron que en la Sala de Aguada del foro primario se dilucidaba un pleito instado por otros condómines sobre impugnación de la derrama y las cuotas de mantenimiento que en el pleito de epígrafe se les reclamaban a los apelantes. En vista de lo anterior, solicitaron el traslado y la consolidación con el pleito antes mencionado (ABCI201400592). Lo anterior, debido a que habían presentado una solicitud de intervención en el aludido litigio.

El 16 de diciembre de 2014, notificada el 22 de diciembre de 2014, el TPI dictó una *Orden* en la cual le concedió cinco (5) días a la apelada para expresarse en torno a la solicitud de traslado de los apelantes. El 7 de enero de 2015, la apelada interpuso una *Moción en Solicitud de Orden*. Atendida la referida *Moción*, el 13 de febrero de 2015, notificada el 23 de febrero de 2015, el TPI emitió una *Orden* en la que denegó la solicitud de traslado de los apelantes. A su vez, señaló la celebración de la vista en su fondo para el 5 de marzo de 2015.

Por su parte, el 3 de marzo de 2015, los apelantes incoaron una *Moción*, acompañada de una *Contestación a la Demanda*. En lo pertinente al recurso que nos ocupa, los apelantes explicaron que de acuerdo a la Escritura Sobre Condiciones Restrictivas de Punta del Mar Development, Escritura Núm. 1 de 8 de agosto de 2001, su apartamento A-11 de dos (2) habitaciones tiene un por ciento de participación o *Basic Dwelling Unit* (en adelante, BDU) de .8. Añadieron que hasta el año 2010, la apelada les cobró $120.00 mensual por concepto de cuotas de mantenimiento y que a partir del 1 de enero de 2011, aumentó la cuota a $132.00 mensual. Los apelantes expresaron que el 9 de abril de 2007, le reclamaron por escrito a la apelada el cobro, a su entender excesivo de $120.00, al advenir en conocimiento de que los propietarios de apartamentos

de tres (3) habitaciones pagaban también dicha suma de dinero por concepto de cuotas de mantenimiento. La apelada les contestó que $120.00 equivalía a un BDU de .8. A partir del 1 de enero de 2011, los apelantes alegaron que se les cobró $132.00 y, posteriormente, fueron informados que dicha cantidad corresponde a un BDU de 1. Es decir, manifestaron que la apelada cobró y pretende cobrar en exceso a lo estipulado en la Escritura Sobre Condiciones Restrictivas. Asimismo, los apelantes adujeron que la suma reclamada por concepto de derrama supera el .8 de BDU. En vista de lo anterior, los apelantes requirieron la devolución del dinero pagado en exceso. Como defensa afirmativa, los apelantes arguyeron, entre otras, que la apelada incumplió con las disposiciones del Artículo 1168 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3621, en cuanto a que no incluyó documentos que demostraran la existencia y elegibilidad de la deuda que reclamó en la presente *Demanda*.

Mediante una *Orden* dictada el 5 de marzo de 2015, notificada el 10 de marzo de 2015, el TPI se dio por enterado en cuanto a la *Contestación a la Demanda*.

Celebrada la vista en su fondo el 5 de marzo de 2015, el TPI dictó *Sentencia* en igual fecha, notificada el 10 de marzo de 2015, en la cual declaró *Ha Lugar* la *Demanda* sobre cobro de dinero. En específico, el TPI únicamente dispuso lo siguiente:

> Conforme a la prueba documental y testifical bajo juramento presentada por la parte demandante y por la parte demandada, el Tribunal declara HA LUGAR la demanda y dicta sentencia contra la parte demandada, Nelson Pérez, Adela Surillo y la Sociedad Legal de Gananciales ordenándole el pago de $2,292.00 por concepto de Cuota de Mantenimiento al 1ro de agosto de 2014 y $1,424.68 por concepto de Derrama, más los intereses legales al 4.25% anual desde la fecha de esta sentencia. Las cuotas de mantenimiento continúan aumentando a razón de $132.00 mensuales. Se desestima la demanda respecto a los codemandados Mengano de Tal y Jane Doe.

REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE.[1]

Inconforme con la anterior determinación, el 9 de abril de 2015, los apelantes instaron el recurso de apelación de epígrafe y adujeron que el TPI cometió el siguiente error:

> Erró el TPI al determinar sin establecer conclusiones de hechos ni de derecho, que la parte demandada adeuda las cuotas de mantenimiento y derrama reclamadas en la demanda. La prueba ante el Tribunal demostró que las cuotas y derrama reclamadas están determinadas bajo unos por cientos de participación (BDU) distintos a los estipulados en la escritura número 1 de condiciones restrictivas. Los por cientos de participación de todas las unidades del "Proyecto Punta del Mar", según estos aparecen inscritos en el Registro de la Propiedad desde el otorgamiento de la escritura, no han sido enmendados desde entonces, sin embargo la prueba desfilada demostró que la parte demandante-apelada ha cobrado una participación distinta a la estipulada en la Escritura Número 1 para la unidad cuyo titular son los demandados.

Posteriormente, el 20 de abril de 2015, los apelantes presentaron una *Moción al Amparo de las Reglas 19, 20 y 76 del Reglamento Tribunal de Apelaciones*. En esencia, solicitaron la autorización para presentar una transcripción de la prueba oral vertida en la vista en su fondo. El 24 de abril de 2015, dictamos una *Resolución* en la cual autorizamos la presentación de una transcripción de la prueba oral en un término de treinta (30) días, a vencer el 20 de mayo de 2015. Además, ordenamos a la Secretaria del Tribunal, tramitar, en calidad de préstamo, el expediente original del caso.

El 13 de mayo de 2015, los apelantes instaron una *Moción* en la que solicitaron una prórroga para presentar la transcripción de la prueba oral. Mediante una *Resolución* dictada el 18 de abril de 2015, les concedimos a los apelantes una prórroga de quince (15) días, a vencer el 15 de junio de 2015.

Subsiguientemente, el 27 de mayo de 2015, los apelantes presentaron una *Moción en Solicitud de Orden*. Informaron que la

---

[1] Véase, *Sentencia*, Anejo 11 del Apéndice del recurso de apelación, pág. 39.

Sentencia Sumaria emitida por el TPI en el pleito sobre cobro de dinero que se ventiló en la Sala de Aguadilla (ABCI2014-0592) y en el que habían solicitado intervenir, fue revocada por otro Panel de este Tribunal (KLAN201500242) y el caso devuelto al foro primario para la continuación de los procedimientos. En vista de lo anterior, solicitaron la paralización de los procedimientos en el caso de epígrafe.

El 2 de junio de 2015, dictamos una *Resolución* en la cual declaramos *No Ha Lugar* la solicitud de paralización de los procedimientos. Asimismo, el 4 de junio de 2015, dictamos una *Resolución* mediante la cual dejamos sin efecto la *Resolución* dictada el 18 de mayo de 2015 en torno a la presentación de la transcripción de la prueba oral.

Expuesto hasta aquí el trámite procesal pertinente a la controversia que nos ocupa y con el beneficio de los autos originales, procedemos a exponer el derecho aplicable.

II.

La Regla 60 de Procedimiento Civil, *supra*, tiene el propósito primordial de "agilizar y simplificar los procedimientos en acciones de reclamaciones de cuantías pequeñas para así lograr facilitar el acceso a los tribunales y una justicia más rápida, justa y económica en este tipo de reclamación". *Asoc. Res. Colinas Metro v. S.L.G.* 156 D.P.R. 88, 97 (2002). El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha recalcado que debido a su "origen y propósito, al procedimiento establecido en la Regla 60, *supra*, le aplicarán las reglas del procedimiento civil ordinario de forma supletoria, y en tanto y en cuanto éstas sean compatibles con el procedimiento sumario establecido en dicha Regla". *Asoc. Res. Colinas Metro v. S.L.G.,* supra, a la pág. 98. A modo de ejemplo de la incompatibilidad existente entre el procedimiento sumario provisto por la Regla 60, *supra*, y las Reglas de Procedimiento Civil,

destacamos que el primero no contempla la presentación de alegaciones como la contestación a la demanda, la reconvención y la demanda contra terceros. También, se prescinde del proceso de descubrimiento de prueba. *Asoc. Res. Colinas Metro v. S.L.G.,* supra, a la pág. 99.

A tales efectos, la Regla 60, *supra,* dispone lo siguiente:

> Cuando se presente un pleito en cobro de una suma que no exceda los quince mil (15,000) dólares, excluyendo los intereses, y no se solicite en la demanda tramitar el caso bajo el procedimiento ordinario, la parte demandante deberá presentar un proyecto de notificación-citación que será expedido y notificado a las partes inmediatamente por el Secretario o Secretaria por correo o cualquier otro medio de comunicación escrita.
>
> La notificación-citación indicará la fecha señalada para la vista en su fondo, que se celebrará no más tarde de los tres (3) meses a partir de la presentación de la demanda, pero nunca antes de quince (15) días de la notificación a la parte demandada. En la notificación se advertirá a la parte demandada que en la vista deberá exponer su posición respecto a la reclamación, y que si no comparece podrá dictarse sentencia en rebeldía en su contra.
>
> La parte demandante podrá comparecer a la vista por sí o mediante representación legal. El Tribunal entenderá en todas las cuestiones litigiosas en el acto de la vista y dictará sentencia inmediatamente. Como anejo a la demanda, el demandante podrá acompañar una declaración jurada sosteniendo los hechos contenidos en la demanda o copia de cualquier otro documento que evidencie las reclamaciones de la demanda. Si la parte demandada no comparece y el Tribunal determina que fue debidamente notificada y que le debe alguna suma a la parte demandante, será innecesaria la presentación de un testigo por parte del demandante y el Tribunal dictará sentencia conforme a lo establecido en la Regla 45. Si se demuestra al Tribunal que la parte demandada tiene alguna reclamación sustancial, o en el interés de la justicia, cualquiera de las partes tendrá derecho a solicitar que el pleito se continúe tramitando bajo el procedimiento ordinario prescrito por estas reglas o el Tribunal podrá motu propio ordenarlo.

A tenor con las disposiciones contenidas en la Regla 60, *supra*, el Tribunal de Primera Instancia puede dictar sentencia en rebeldía en contra del demandado que no comparezca a la vista en su fondo. En tal situación, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha

señalado que el demandante tiene el peso de probar "[q]ue tiene a su favor una deuda líquida y exigible, que el deudor es el demandado y que la notificación-citación a éste efectivamente se realizó". *Asoc. Res. Colinas Metro v. S.L.G.*, supra, a la pág. 99. Por ende, es esencial que el demandante comparezca a la vista, de modo que el tribunal pueda determinar si procede adjudicar la reclamación a su favor. *Id.* El Tribunal de Primera Instancia "no puede descansar simplemente en las alegaciones, aunque éstas contengan hechos específicos y detallados sobre el particular". *Asoc. Res. Colinas Metro v. S.L.G.*, supra, a la pág. 100.

En *Asoc. Res. Colinas Metro v. S.L.G.*, supra, a la pág. 99, el caso normativo en cuanto a las disposiciones de la Regla 60, *supra*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico expuso que una vez celebrada la vista en su fondo bajo el procedimiento sumario dispuesto en tal Regla, **si el demandado no tiene una defensa sustancial, no puede refutar la prueba que fue presentada por el demandante, o no demuestra que la acción es contraria al interés de la justicia**, el tribunal de instancia debe dictar sentencia inmediatamente a favor del demandante.

Ahora bien, si el demandado le demuestra al tribunal que "tiene alguna reclamación sustancial, o [que] en el interés de la justicia" que amerita que su caso se vea por la vía ordinaria, el tribunal así puede ordenarlo. Otro aspecto importante de este procedimiento sumario es que el demandado no está atado a continuar con el procedimiento bajo la Regla 60, *supra*, **si le demuestra al tribunal que amerita que el caso se vea por la vía ordinaria**. *Asoc. Res. Colinas Metro v. S.L.G.*, supra, a la pág. 100. (Énfasis nuestro). Lo anterior puede ocurrir por las siguientes razones: (1) no surge claramente el derecho de cobro; (2) necesitase hacerse un descubrimiento de prueba; o (3) hay reconvención compulsoria o se necesita añadir a un tercer demandado, entre

otras cosas. *Asoc. Res. Colinas Metro v. S.L.G.*, supra, a la pág. 101.

A la luz del marco doctrinal antes esbozado, procedemos a resolver la controversia ante nuestra consideración.

III.

Como único señalamiento de error, los apelantes adujeron que incidió el foro apelado al dictar una *Sentencia* sin hacer determinaciones de hechos y conclusiones de derecho. Al así obrar, los apelantes alegaron que quedaron huérfanos de poder evaluar los fundamentos que utilizó el TPI al dictar el dictamen apelado. Añadieron que presentaron prueba suficiente para establecer una controversia medular que atañe directamente al litigio en cuanto al por ciento de participación o BDU de su apartamento y, por consiguiente, la cuantía de las cuotas de mantenimiento y la derrama que reclamaba la apelada. Tienen razón los apelantes en su planteamiento.

Luego de un examen cuidadoso de la *Sentencia* apelada, el escrito de los apelantes y los autos originales del pleito de autos, nos vemos forzados a concluir que la *Sentencia* de la cual aquí se recurre carece de determinaciones de hecho y conclusiones de derecho que nos permitan ejercer nuestra función revisora. Además, a tenor con el marco jurídico antes expuesto y en vista de que el TPI aceptó la presentación de una *Contestación a la Demanda*, podemos colegir que dicho trámite se convirtió en uno ordinario y es necesario, por ende, realizar determinaciones de hechos y conclusiones de derecho.

En síntesis, estamos impedidos de concluir si efectivamente, los apelantes adeudan a la apelada las cuantías reclamadas o si, por el contrario, dichas cuantías resultan improcedentes por apartarse del por ciento de participación o BDU de la unidad de vivienda de la que son propietarios. Por lo tanto, carecemos de

elementos de juicio suficientes para determinar la procedencia de la reclamación de la apelada.

Reconocemos la labor encomiable de los jueces de primera instancia al atender una gran carga de casos y, ciertamente, reiteramos la norma de deferencia que nos merecen las determinaciones de hecho o la apreciación de la prueba oral que realice el foro de instancia. A su vez, es menester resaltar que los tribunales de instancia gozan de amplia discreción para pautar y conducir la tramitación de los procedimientos ante su consideración. *In re Collazo* I, 159 D.P.R. 141, 150 (2003); *Vives Vázquez v. E.L.A.,* 142 D.P.R. 117, 141-142 (1996); *Molina Avilés v. Supermercado Amigo, Inc.,* 119 D.P.R. 330, 337 (1987).

No obstante, en la situación de autos, ante la ausencia de determinaciones de hecho, el TPI no nos ha puesto en posición de determinar la realidad fáctica del presente caso y que el dictamen apelado es conforme al derecho aplicable. Asimismo, tampoco podemos concluir que el dictamen apelado representa el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba. Véase, *González Hernández v. González Hernández*, 181 D.P.R. 746, 777 (2011).

En vista de lo anterior, revocamos la *Sentencia* apelada y devolvemos el caso al foro primario para que actúe conforme a lo aquí provisto y dicte una *Sentencia* que exponga determinaciones de hecho y conclusiones de derecho cuyos fundamentos nos permitan ejercer adecuadamente nuestra función revisora. Aclaramos que con nuestra determinación declinamos resolver en los méritos el señalamiento de error aducido por los apelantes y las controversias entre las partes en cuanto a la procedencia o corrección de la cuantía de las sumas reclamadas por la apelada.

IV.

Por los fundamentos antes expresados, se revoca la *Sentencia* apelada. En consecuencia, se devuelve el caso al TPI para que confeccione determinaciones de hecho y conclusiones de derecho de conformidad con lo aquí resuelto. Lo anterior, sin perjuicio de que cualquier parte interesada presente posteriormente un nuevo recurso, de así entenderlo procedente.

Notifíquese inmediatamente por correo electrónico o por facsímil y, posteriormente, por la vía ordinaria.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones