Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
Panel Especial

| | | |
|---|---|---|
| LUIS M. DELGADO COLÓN, IVETTE M. PÉREZ IBERN Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS<br><br>Apelantes<br><br>v.<br><br>ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE CAMBRIDGE PARK Y SU JUNTA DE DIRECTORES<br><br>Apelados | KLAN201500831 | *Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan<br><br>Civil Núm.: K PE2010-1593 (807)<br><br>Sobre: *Injunction*, Sentencia Declaratoria |

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Colom García y la Jueza Cortés González[1]

Cortés González, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2016.

Comparecen ante nos el señor Luis M. Delgado Colón y la señora Ivette M. Pérez Ibern, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta entre ambos (en adelante, los apelantes o los esposos Delgado-Pérez), para solicitar la revocación de una Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (por sus siglas, TPI), el 28 de abril de 2015. Mediante dicho dictamen el foro primario declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración presentada por estos. En consecuencia, reiteró lo resuelto en la Sentencia emitida el 16 de marzo de 2015, en la que desestimó la reclamación incoada por los esposos Delgado-Pérez y declaró Ha Lugar la reconvención presentada por la Asociación de Residentes de Cambridge Park (en adelante, la Asociación) y su Junta de Directores.

---

[1] Mediante la Orden Administrativa TA-2015-227 la Jueza Cortés González fue asignada en sustitución del Hon. Sigfrido Steidel Figueroa.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, confirmamos la Sentencia apelada.

**I.**

Los hechos relacionados al pleito de epígrafe comenzaron con la presentación de una Demanda por la parte apelante el 26 de abril de 2010, sobre sentencia declaratoria y una solicitud de *injunction* preliminar y permanente en contra de la Asociación. Los esposos Delgado-Pérez alegaron que la Junta de Directores solicitó y obtuvo de parte del Municipio de San Juan una solicitud para autorizar el control de acceso de la Urbanización Cambridge Park (en adelante, la Urbanización) sin notificar a los residentes. De ahí que, señalaron que estos no habían aprobado el cierre y, por ende, que la Asociación no podía reclamarles el pago de las cuotas por ese concepto.

En la solicitud de entredicho provisional, los esposos Delgado-Pérez solicitaron una orden de cese y desista en contra de la Junta de Directores, para que esta última desistiera del cobro de las cuotas, no les impidiera el acceso a la Urbanización por la entrada principal y les permitiera votar en las asambleas de la Asociación. Por otro lado, requirieron que el foro primario dictara una sentencia declaratoria a los fines de aclarar si la escritura matriz de la Urbanización y el permiso de control de acceso aprobado por el Municipio de San Juan se encontraban vigentes. Por último, solicitaron que el TPI se expresara en cuanto a si la escritura matriz podía coexistir con las disposiciones de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, Ley de Control de Accesos a Urbanizaciones y Comunidades, según enmendada, 23 LPRA sec. 64, *et seq.* (en adelante, Ley Núm. 21 o Ley de Control de Acceso).

El 15 de junio de 2010, luego de la celebración de la vista de *injunction*, el TPI dictó una Sentencia Parcial, mediante la cual desestimó el recurso interdictal. Por consiguiente, refirió la

solicitud de sentencia declaratoria a la vía ordinaria civil para la continuación de los procedimientos.

El 5 de octubre de 2010, la Asociación presentó su *Contestación a la Demanda*. Entre las defensas afirmativas planteadas, sostuvo la aplicación de la doctrina de cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia, ya que este foro había sostenido la validez y la obligatoriedad de la servidumbre impugnada en otros pleitos.

El 2 de noviembre de 2010, el TPI dictó una Sentencia Parcial en la que desestimó la reclamación de los esposos Delgado-Pérez por incumplimiento con las órdenes judiciales, falta de interés en el pleito, ausencia de parte indispensable y falta de jurisdicción. Sin embargo, en el caso KLAN201100278 este foro apelativo revocó y devolvió el caso al foro primario, tras señalar que:

> la determinación del TPI de desestimar la presente causa de acción fue apresurada y contraria a derecho. Ante esta situación lo prudente es permitir que los apelantes tengan su día en corte y el tribunal disponga adecuadamente de las controversias planteadas una vez cuente con todos los criterios necesarios para así hacerlo.

El 5 de marzo de 2012, la Asociación presentó una solicitud de sentencia sumaria. Arguyó, que conforme la doctrina de actos propios los esposos Delgado-Pérez no podían litigar una controversia previamente adjudicada por este foro en otro pleito. En ese sentido, también plantearon que estos consintieron y se obligaron al pago de las cuotas para el control de acceso de la Urbanización. Los esposos apelantes se opusieron a tal solicitud.

Luego de la celebración de una vista argumentativa, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud sumaria debido a la existencia de hechos en controversia mediante una Resolución y Orden de 29 de octubre de 2012. El 28 de enero de 2013, el foro primario denegó la solicitud de reconsideración presentada por la

Asociación. Inconforme, dicha parte acudió ante este foro mediante una petición de *certiorari*.

Un panel hermano denegó la expedición del recurso en el caso KLCE201300246. Señaló que la Asociación no rebatió la presunción de corrección que cobijaba a la determinación del TPI.

Del Informe Preliminar de Conferencia con Antelación al Juicio, surge que la Asociación, con la anuencia de los apelantes, enmendó la contestación a la demanda para incluir una acción en cobro de dinero. En la reconvención, la parte aquí apelada reclamó las cuotas de mantenimiento que alegadamente adeudaban los esposos Delgado-Pérez desde el año 2009, más las penalidades correspondientes, según la reglamentación de la Urbanización.

Concluido el descubrimiento de prueba, se celebró el juicio en su fondo los días 3 y 12 de junio de 2014. El 16 de marzo de 2015, notificada al día siguiente, el TPI dictó la Sentencia cuya revisión solicita la parte apelante.

El foro apelado concluyó que los esposos Delgado-Pérez consintieron libre y voluntariamente al pago de las cuotas para sufragar los gastos de operación del sistema de control de acceso, vigilancia y seguridad de la Urbanización desde el 1986. De modo, que entre las partes existía un contrato verbal u obligación sobre ese particular. En cuanto a la concesión del permiso de cierre al amparo de la Ley Núm. 21, *supra*, y sus efectos sobre la escritura matriz de la Urbanización, el TPI dispuso que la otorgación del permiso no tuvo efecto alguno sobre los acuerdos alcanzados por los residentes y la Asociación antes de la otorgación del permiso. Es decir, que tales contratos quedaron inalterados. Por lo tanto, determinó que, en virtud de la vigencia del acuerdo, los esposos Delgado-Pérez adeudaban las cuotas de mantenimiento cuyo cobro solicitó la parte apelada.

Así las cosas, el foro primario desestimó la reclamación instada por los esposos Delgado-Pérez y declaró Ha Lugar la reconvención presentada por la Asociación. Además, condenó a la parte apelante al pago de honorarios de abogado por temeridad.

El 28 de abril de 2015, notificada el 1ro. de mayo de ese mismo año, el TPI dictó una Resolución en la que declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración presentada por los apelantes.

Inconformes, los esposos Delgado-Pérez presentaron un recurso apelativo ante nos, en el que señalaron la comisión de los siguientes errores por el foro de primera instancia:

> Erró el Tribunal de Primera Instancia (TPI) al desobedecer el mandato del Tribunal Apelativo emitido en su Sentencia, con fecha de 18 de mayo de 2011, KLAN2011-0[278] y también lo resuelto en su Resolución, con fecha de 30 de abril de 2013, KLCE2013-0[246].
>
> Erró el TPI al expresar en sus "Determinaciones de Hechos", número (9) de la Sentencia que: "La Urbanización Cambridge Park fue vendida y mercadeada como un proyecto de acceso controlado".
>
> Erró el TPI al expresar en sus "Determinaciones de Hechos", número (13) de la Sentencia que: "Los demandantes sabían desde el momento que vieron y, posteriormente, adquirieron la residencia, que la misma estaría ubicada en una Urbanización con acceso controlado y de las servidumbres vigentes".
>
> Erró el TPI al expresar en sus "Determinaciones de Hechos", número (17) de la Sentencia que: "Levitt Homes, urbanizador y desarrollador de la Urbanización Cambridge Park, anunció que el sistema de control de acceso, vigilancia y seguridad, pasaría a los residentes, luego de venderse el 50% de las residencias".
>
> Erró el TPI al concluir en las "Determinaciones de Hechos", número (21) de la Sentencia que: los demandantes-apelantes entraron en un contrato verbal con la Asociación, por haber pagado una cuota inicial de $100.00 y $50.00 mensuales, al mudarse a la Urbanización, fundamentándose en controversias ajenas a las señaladas por este Tribunal de Apelaciones y sin tomar en consideración prueba objetiva admitida en evidencia, que refuta dicha determinación.

Erró el TPI al expresar en sus "Determinaciones de Hechos", número (31) de la Sentencia que: "La junta de directores de la Asociación de Residentes de la Urbanización Cambridge Park, presentó una petición para "legalizar" el control de acceso, bajo la Ley Núm. 21, *supra*[, ante] el Municipio de San Juan".

Erró el TPI al expresar en sus "Determinaciones de Hechos", número (32) de la Sentencia que: "La solicitud de la A[sociación], al amparo de la Ley Núm. 21, *supra*, se hizo para facilitar el cobro de cuotas a los nuevos adquirentes de propiedades en la urbanización".

Erró el TPI al expresar en sus "Determinaciones de Hechos", número (48) de la Sentencia que: "La parte demandante fue advertida por la Asociación que por no ser miembro *bona fide*, es decir no estar al día en las cuotas, no podrían votar sobre las enmiendas al Reglamento de la Asociación, aunque si podrían participar del resto de la Asamblea y sus determinaciones, con voz y voto".

Erró el TPI al expresar en sus "Determinaciones de Hechos", número (54) de la Sentencia que: "La solicitud de la A[sociación], ante la Oficina de Control de Acceso del Municipio de San Juan se tramitó como una continuación del desarrollador o urbanizador, por existir el control de acceso desde que se construyó la urbanización".

Erró el TPI al expresar en sus "Determinaciones de Hechos", número (56) de la Sentencia que: "Dicho endoso (refiriéndose al endoso escrito, que requiere la Ley Núm. 21 del 75% de los residentes, para solicitar el control de acceso) no fue utilizado en relación a la Urbanización Cambridge Park ni requerido a los residentes o propietarios de la urbanización[,] ya que el Municipio interpretó que el control de acceso existente en la Urb. Cambridge Park era previo a la aprobación de la Ley Núm. 21, y por ende, no aplica a cierres previos a su aprobación, sino que se rigen por los acuerdos a los que hubiesen llegado los residentes de la urbanización".

Erró el TPI al expresar en su Sentencia, pág. 11, IV Discusión, que: "El caso ante nos, sin lugar a dudas, es una de las muchas controversias que han existido en la Urbanización Cambridge al momento de interpretar las obligaciones de los residentes originales con la Asociación de Residentes".

Erró el TPI al expresar en su Sentencia, página 13, que: "La oración controversial de la Escritura y que ha mantenido algunos vecinos en el Tribunal en los pasados 14 años es: "…De igual forma, la Corporación y/o el Comité podrá contratar con aquellos residentes… que deseen aportar y participar a un programa de vigilancia y seguridad…".

> Erró el TPI al conceder a la parte demandada-apelada la suma de $3,000.00 en honorarios de abogado, al determinar que hubo temeridad y frivolidad en la demanda incoada por la parte demandante-apelante.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes y habiendo examinado la transcripción de la prueba oral estipulada, procedemos a resolver.

**II.**

**A. Ley del caso**

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que "[e]n nuestra jurisdicción, los derechos y obligaciones adjudicados mediante un dictamen judicial que adviene final y firme constituyen [la] ley del caso". Cacho Pérez v. Hatton Gotay, res. el 18 de marzo de 2016, 2016 TSPR 51, 195 DPR ___ (2016); Félix v. Las Haciendas, 165 DPR 832, 843 (2005); Mgmt. Adm. Servs, Corp. v. E.L.A., 152 DPR 599, 606 (2000). Esto equivale a que los derechos y obligaciones adjudicados "gozan de finalidad y firmeza para que las partes en un pleito puedan proceder sobre unas directrices confiables y certeras". Cacho Pérez v. Hatton Gotay, *supra*; Mgmt. Adm. Servs, Corp. v. E.L.A., *supra*, págs. 606-607. Por lo tanto, de ordinario aquellas controversias y planteamientos que han sido adjudicados por un foro primario o apelativo no pueden ser reexaminadas. *Ibíd.*

En cuanto al efecto de esta doctrina del derecho común sobre las determinaciones de un tribunal, el Tribunal Supremo ha expresado que:

> la frase 'ley del caso', según se aplica al efecto que puedan tener las órdenes previas de un juez en las decisiones que luego toma dentro de un mismo pleito, expresa meramente la práctica general observada por los tribunales de negarse a reabrir lo que ya antes se ha decidido. Mgmt. Adm. Servs, Corp. v. E.L.A., *supra*, pág. 607.

El efecto de esta doctrina es que "[d]ichas determinaciones, como regla general, obligan tanto al tribunal de instancia como al que

las dictó, si el caso vuelve ante su consideración". Cacho Pérez v. Hatton Gotay, *supra*. Del mismo modo, permite que "las partes en un litigio pued[a]n, en lo posible, conducir su proceder en el pleito sobre unas directrices judiciales". Mgmt. Adm. Servs, Corp. v. E.L.A., *supra*, pág. 607. No obstante, la doctrina en cuestión solo puede ser invocada en casos en que "exista una decisión final de la controversia en sus méritos". Cacho Pérez v. Hatton Gotay, *supra*.

**B. Mandato**

El "mandato" ha sido definido por el Tribunal Supremo como "el medio que posee un tribunal en alzada de comunicarle a un tribunal inferior qué determinación ha tomado sobre la sentencia objeto de revisión y ordenarle actuar de conformidad con la misma". Colón y otros v. Frito Lay, 186 DPR 135, 151 (2012). Su propósito principal es "lograr que el tribunal inferior actúe en forma consistente con los pronunciamiento del tribunal apelativo. Mejías et al. v. Carrasquillo et al., 185 DPR 288, 301 (2012). A pesar de ello, los tribunales de menor jerarquía "mantienen discreción para reconsiderar asuntos que no fueron expresamente o implícitamente decididos por el tribunal que emitió la orden de mandato. *Id.*, pág. 302.

Por asuntos explícitos, se entienden aquellos que surgen de la sentencia claramente y sin espacio a ambivalencias. *Id.*, pág. 303. Mientras que los asuntos implícitos son "aquellas cuestiones que si bien no se litigaron pudieron haberlo sido y no lo fueron; o aquellas cuestiones que bien se desprenden del mandato mismo, así como aquellas que se deben realizar para que resulte efecto el mandato". *Ibíd.* Sin embargo, esto "no debe interpretarse como un cheque en blanco para que los tribunales inferiores actúen fuera de la orden judicial dictada". *Id.*, pág. 303. Por lo tanto, el

foro recurrido solo podrá entender asuntos ajenos al mandato. *Ibíd.*

**C. Apelación**

La apelación no es un recurso de carácter discrecional como lo es el *certiorari*, por lo que, satisfechos los requisitos jurisdiccionales y para el perfeccionamiento del recurso, el Tribunal de Apelaciones viene obligado a atender el asunto y resolverlo en sus méritos, de forma fundamentada. Pellot v. Avon, 160 DPR 125, 136 (2003). Al revisar una determinación de un tribunal de menor jerarquía, los tribunales tenemos la tarea principal de auscultar si se aplicó correctamente el derecho a los hechos particulares del caso. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750, 770 (2013). Por tanto, las conclusiones de derecho son revisables en su totalidad por los tribunales apelativos. *Ibíd.*

Ahora bien, la apreciación de la prueba realizada por los tribunales de primera instancia debe ser objeto de deferencia por parte de los tribunales apelativos. McConnell v. Palau, 161 DPR 734, 750 (2004). Como regla general, los foros superiores no tenemos facultad para sustituir las determinaciones del tribunal de instancia con nuestras propias apreciaciones, por lo que tampoco debemos intervenir con las determinaciones de hechos que realizó dicho foro, la apreciación de la prueba y la adjudicación de credibilidad de los testigos. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, *supra*, pág. 771; Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo, 171 DPR 717, 741 (2007).

Sobre este particular, el Tribunal Supremo ha afirmado que el fundamento de esa deferencia radica en que es "el juez de instancia quien –de ordinario- está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada, ya que fue el que oyó y vio declarar a los testigos". Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones, 176 DPR 31, 67 (2009). En particular,

> el juez ante quien declaran los testigos es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y todo su comportamiento mientras declaran; estos factores van formando gradualmente en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen la verdad. *Íd.*, pág. 68.

De manera, que "[l]a declaración de un testigo no contradicho sobre un hecho determinado, debe merecer crédito, a no ser que su versión sea físicamente imposible, inverosímil o que por su conducta en la silla testifical se haga indigno de crédito". *Ibíd.*

A pesar de lo antes expuesto, la norma de deferencia antes esbozada encuentra su excepción y cede, cuando la parte promovente demuestra

> que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co., 132 DPR 170, 181 (1992); Lluch v. España Service Sta., 117 DPR 729, 745 (1986).

Por discreción se entiende el "tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción". García v. Asociación, 165 DPR 311, 321 (2005). De ahí que, "el adecuado ejercicio de la discreción está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad". *Ibíd.* Nuestro Tribunal Supremo ha enumerado las situaciones que constituyen un abuso de discreción, estas son:

> [c]uando el juez, en la decisión que emite, no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando por el contrario el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez livianamente sopesa y calibra los mismos. Ramírez v. Policía de P.R., 158 DPR 320, 340-341 (2002).

En cambio, si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una

parte, debe prevalecer el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso. Sierra v. Tribunal Superior, 81 DPR 554, 572 (1959).

**D. Obligaciones y contratos**

Nuestro Código Civil no provee una definición de lo que son las obligaciones, sino que se limita a señalar en el Artículo 1041, 31 LPRA sec. 2991, que "toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa". J. Lete del Río y J. Lete Achirica, Derecho de Obligaciones, Editorial Aranzadi, 2005, pág. 43. El tratadista Puig Brutau, por su parte, ha señalado que las obligaciones consisten en

> un deber de prestación, entendiendo por prestación la conducta que ha de seguir el obligado para extinguir la obligación mediante el correspondiente acto de cumplimiento, que generalmente será susceptible de valoración patrimonial, con el fin de poder llegar, si fuese preciso, a la ejecución forzosa. J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil: Derecho General de las Obligaciones, Barcelona, Bosch, 1976, págs. 6-7.

En ese sentido, desde el punto de vista del acreedor existe un derecho de crédito y desde la perspectiva del deudor existe una obligación. Artículo 1811 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5171.

Por otro lado, el Código Civil dispone que "[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia". Artículo 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Un "contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio". Artículo 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371. Para ello, es necesario que concurran los siguientes requisitos: (1) el consentimiento de los contratantes; (2) un objeto cierto que sea materia del contrato, y (3) que se establezca la causa de la obligación. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391.

Las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral o al orden público. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. En Puerto Rico rige el principio de la libertad de contratación. Oriental Financial v. Nieves, 172 DPR 462, 470 (2007). Este principio recoge la autonomía contractual que gozan las partes, de modo, que "[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez". Artículo 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451.

Para que un contrato sea válido no es necesario que el mismo se haga constar en documento público ni por escrito. Velco v. Industrial Serv. Apparel, 143 DPR 243, 250 (1997). Es por ello, que "la intención de las partes es el criterio fundamental para fijar el alcance de las obligaciones contractuales". VDE Corporation v. F&R Contractors, 180 DPR 21, 35 (2010). Ante la falta de un contrato escrito, la parte interesada deberá probar su validez y contenido ante un tribunal, para que este último pueda ordenar su cumplimiento. Vila & Hnos., Inc. v. Owens III. de P.R., 117 DPR 825, 834 (1986).

Debido a que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, "[e]l principio contractual de *pacta sunt servanda* establece la obligatoriedad del contrato según sus términos y las consecuencias necesarias derivadas de la buena fe". BPPR v. Sucn. Talavera, 174 DPR 686, 693 (2008). Como norma general, los contratos solo producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos, salvo contengan estipulaciones a favor de terceros. Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Conforme el mencionado principio, "los tribunales están facultados para velar por el cumplimiento de los contratos y estos no deben relevar a

una parte del cumplimiento de su obligación contractual, cuando dicho contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno". Oriental Financial v. Nieves, *supra*, pág. 471. En consecuencia, el contrato, sus derechos, facultades y obligaciones no repercuten sobre personas ajenas a este, ni a su favor ni en su contra. Muñiz-Olivari v. Stiefel Laboratories, Inc., 174 DPR 813, 822 (2008).

**E. Ley de Control de Accesos a Urbanizaciones y Comunidades**

Con el fin de atacar el problema de la criminalidad en Puerto Rico, la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, Ley de Control de Accesos a Urbanizaciones y Comunidades, según enmendada, 23 LPRA sec. 64, *et seq.* Dicho estatuto estableció

> un procedimiento mediante el cual las personas que residan en urbanizaciones, comunidades o calles, cuyas vías públicas no sean utilizadas como acceso de entrada o salida a otras comunidades, puedan solicitar y obtener autorización para establecer un sistema de control de acceso a las calles que se encuentran dentro de su área residencial. Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga, 160 DPR 289, 300 (2003); 23 LPRA sec. 64.

La Ley Núm. 56 de 10 de agosto de 1988, enmendó la Ley Núm. 21, *supra*, para, entre otras cosas, delegar en "los municipios —con el asesoramiento de la Junta de Planificación de Puerto Rico— la facultad de reglamentar y conceder los permisos y autorizaciones para el control de acceso de vehículos de motor y el uso público de las calles". [2] Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga, *supra*, págs. 300-301.

Por otro lado, la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 22 de 16 de julio de 1992, para enmendar varias secciones de la Ley Núm. 21, *supra*, y para incluir una disposición transitoria. La disposición incluida en el Artículo 11 se estableció con el propósito de atender la situación particular en la que existieran personas que adquirieron propiedades con anterioridad a la fecha de la

[2] Originalmente, tal poder le había sido conferido a la Junta de Planificación.

aprobación de dicho estatuto y bajo la creencia de que el urbanizador o desarrollador había obtenido un permiso para establecer el control de acceso. En estos casos, los municipios debían conceder la autorización de cierre solicitada por la asociación de residentes, luego de verificar el cumplimiento de los siguientes requisitos, a saber:

> (1) El urbanizador o desarrollador de terrenos o constructor de urbanización, lotificación o lotificación simple, sus agentes o empleados o el vendedor de los mismos, cualquiera que fuere, exhibió, ofreció, promovió o anunció la venta de las viviendas, solares, lotes o terrenos induciendo a creer que la calle, urbanización o comunidad estaba debidamente autorizada de acuerdo a esta ley para establecer, mantener y operar controles de acceso;
>
> (2) La Asociación de Residentes demuestre al municipio que es la legítima representante de los propietarios de la calle, urbanización o comunidad de que se trata y que la solicitud para formalizar y convalidar el control de acceso fue adoptada por lo menos por tres cuartas (3/4) partes de los propietarios.
>
> (3) La Asociación de Residentes presente al municipio evidencia de que las obras e instalación de los dispositivos de control de acceso estaban instaladas y operando antes del 20 de mayo de 1987.

En cualquier otro caso, la Ley Núm. 21, *supra*, provee para la concesión del permiso de control de acceso, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

> (a) Que las urbanizaciones, calles o comunidades tengan consejo, junta o asociación de residentes debidamente organizada y registrada en el Departamento de Estado como una institución sin fines de lucro.
>
> (b) Que en la urbanización, calle o comunidad no exista ningún edificio o facilidad propiedad del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o de los municipios para uso y disfrute del público en general a excepción de aquéllos dedicados a escuelas, parques recreativos o centros comunales.
>
> (c) Que la solicitud de autorización para controlar el acceso o los accesos a la urbanización, calle o comunidad sea adoptada por lo menos por tres cuartas (3/4) partes de los propietarios de las viviendas allí establecidas. [...]
>
> (d) Que la comunidad se comprometa y presente garantías de que ha de asumir los gastos de instalación, operación y mantenimiento de las

> facilidades necesarias para el control del acceso a la urbanización o comunidad. 23 LPRA sec. 64a.

En la situación antes expuesta, la ley requiere además, la celebración de vistas públicas. 23 LPRA secs. 64 (c) y 64b (a).

Una vez se cuenta con el permiso y la autorización del municipio, y sujeto a los demás requisitos dispuestos en la Ley Núm. 21, *supra*, se podrá solicitar la inscripción de la solicitud de cierre en el Registro de la Propiedad como un gravamen real sobre la finca. 23 LPRA sec. 64d-1.

Por otro lado, la Asamblea Legislativa facultó a los consejos, juntas o asociaciones de residentes a imponer una cuota a los propietarios para cubrir los costos y los gastos de instalación, operación y mantenimiento del sistema de control de acceso, lo que incluye los salarios del personal contratado a esos efectos. 23 LPRA sec.64d-3. La Ley Núm. 21, *supra*, establece que la obligación de hacer los pagos por ese concepto recae sobre:

> (1) Los propietarios de fincas en las que se haya inscrito la autorización o permiso bajo el procedimiento establecido en la sec. 64d-1 de este título.
>
> (2) Los propietarios que autorizaron la solicitud para establecer el control de acceso, según fue implantado.
>
> (3) Todo propietario adquirente de una finca, ubicada en una urbanización, calle o comunidad que ha sido autorizada por el municipio correspondiente para controlar el acceso o que, a la fecha de la compraventa, se encontrara en trámite de obtener el consentimiento de tres cuartas (3/4) partes de los propietarios y así conste en actas.
>
> (4) Cuando la solicitud fue hecha por el urbanizador, desarrollador o constructor, el pago de cuota será obligatorio para toda persona que advenga dueño del inmueble.
>
> (5) Los propietarios que no autorizaron expresamente el establecimiento del sistema de control de acceso, pero que en fecha posterior se comprometieron al pago mediante contrato escrito. 23 LPRA sec. 64d-3 (a).

En consecuencia, toda junta o asociación podrá cobrar dicha cuota y reclamar tales deudas por la vía judicial. 23 LPRA sec.64d-3

Sin embargo, aquellos propietarios que no hubiesen autorizado expresamente el establecimiento del cierre "no estarán obligados al pago de cuotas para el establecimiento, operación, mantenimiento o remoción de dicho sistema excepto en aquellos casos en que se comprometan a dichos pagos mediante contrato escrito". 23 LPRA sec. 64g. Por último, debemos hacer constar que la Ley Núm. 21, *supra*, entró en vigor ciento veinte días después de su aprobación.

**F. Conocimiento judicial**

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, citando al profesor Chiesa, ha señalado que "el conocimiento judicial es un medio de prueba [que t]rata de establecer un hecho como cierto sin la necesidad formal de presentar evidencia". (Citas omitidas). U.P.R. v. Laborde Torres y otros, 180 DPR 253, 276 (2010). En lo pertinente, la Regla 201 de las de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 201, permite que los tribunales tomen conocimiento judicial de hechos adjudicativos a iniciativa propia o a solicitud de parte. Dicha Regla establece que:

> (B) El Tribunal podrá tomar conocimiento judicial solamente de aquel hecho adjudicativo que no esté sujeto a controversia razonable porque:
>
> (1) es de conocimiento general dentro de la jurisdicción territorial del Tribunal, o
>
> (2) es susceptible de corroboración inmediata y exacta mediante fuentes cuya exactitud no puede ser razonablemente cuestionada.

De acuerdo a lo antes expuesto, un tribunal puede tomar conocimiento judicial de "los hechos que están en controversia de acuerdo con las alegaciones de las partes y del derecho sustantivo que rige el asunto". Pérez v. Mun. de Lares, 155 DPR 697, 704 (2001). En ese sentido, la citada Regla permite que se tome conocimiento judicial de hechos que: (1) son de conocimiento general dentro de la jurisdicción territorial, es decir, que son notorios, y (2) de hechos que son susceptibles de determinación

inmediata y exacta a través de una fuente, cuya exactitud no puede ser cuestionada. U.P.R. v. Laborde Torres y otros, *supra*, págs. 277-278; Pérez v. Mun. de Lares, *supra*, págs. 704-705. En el segundo supuesto, los hechos no tienen que ser notorios o de conocimiento general, sino que pertinentes, admisibles y de fácil verificación. *Ibíd.*

Del mismo modo, los tribunales pueden tomar conocimiento judicial de procedimientos y dictámenes judiciales. En la discusión de la antigua Regla 11(A) de las de Evidencia, equivalente a la actual Regla 201, *supra*, y citando a Chiesa, el Tribunal Supremo expresó en Asoc. de Periodistas v. González, 127 DPR 704 (1991), que:

> se puede tomar conocimiento judicial de los procedimientos celebrados y de la sentencia o resolución dictada en cualquier causa seguida ante el mismo tribunal que toma conocimiento judicial o en cualquier otro tribunal dentro de la jurisdicción de aquél. Por tratarse de hechos cuya comprobación o determinación pueda efectuarse de forma exacta e inmediata. *Id.*, págs. 714-715.

**G. Honorarios de abogado por temeridad**

La Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1, faculta a los tribunales a imponer el pago de una cuantía por concepto de honorarios de abogado en casos donde cualquiera de las partes o sus abogados hayan procedido con temeridad o frivolidad. A falta de una definición de lo que constituye "temeridad", el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dispuesto que esta constituye "una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia". Jarra Corp. v. Axxis Corp., 155 DPR 764, 779 (2001). En nuestro ordenamiento dicho concepto es amplio, sin embargo, nuestro más alto Foro ha señalado, a modo de ejemplo, que constituye temeridad "[n]egar un hecho que le consta es cierto al que hace la alegación". Meléndez Vega v. El

Vocero de PR, 189 DPR 123, 212 (2013); P.R. Oil v. Dayco, 164 DPR 486, 511 (2005).

El propósito de este mecanismo es penalizar al que con su conducta ha obligado a la parte adversa en un litigio a incurrir en gastos. S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg, 173 DPR 843, 866 (2008); Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc., 148 DPR 695, 702 (1999). En otras palabras, los honorarios por temeridad se imponen como "penalidad a un litigante perdidoso que por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajos e inconveniencias de un pleito". Andamios de PR v. Newport Bonding, 179 DPR 503, 520 (2010). Así las cosas, una vez un tribunal de primera instancia determina que hubo temeridad, la imposición de honorarios es mandatoria. Meléndez Vega v. El Vocero de PR, *supra*, pág. 211. Cabe señalar, que "[p]or ser la determinación de temeridad de índole discrecional, solo debemos de intervenir con ella cuando nos enfrentemos a un caso de abuso de discreción". Andamios de PR v. Newport Bonding, *supra*, pág. 546.

**III.**

A la luz de la normativa antes expuesta, procedemos a evaluar los errores señalados en el recurso apelativo ante nuestra consideración.

En el primer señalamiento de error, los esposos Delgado-Pérez plantean que el TPI incidió al hacer caso omiso al mandato emitido por este foro apelativo en los casos KLAN201100278 y KLCE201300246 y, que tal error, de por sí, constituía causa legal suficiente para revocar el dictamen aquí apelado. En particular, señalaron que a pesar de que este tribunal apelativo delimitó las controversias del pleito, el foro primario fundamentó su determinación en controversias ajenas a los mandatos emitidos.

En la Sentencia del caso KLAN201100278, un panel hermano devolvió el caso al foro primario y concluyó que procedía que:

> se aclare el estado de derecho actual sobre el control de acceso de dicha Urbanización. Es decir, es necesario aclarar si a la luz de la existencia de un permiso en virtud de la Ley 21 se mantienen en vigor los acuerdos de la Asociación de Residentes sobre el control de acceso en la Urbanización los cuales fueron adoptados antes de promulgada la referida Ley. De igual manera, entendemos que es pertinente atender en sus méritos los planteamientos de incumplimiento con los procedimientos establecidos en la Ley 21.

Conforme la doctrina de la ley del caso, este foro apelativo, en la Resolución emitida en el caso KLCE201300246, reiteró lo dispuesto en la mencionada Sentencia al expresar que ante "la existencia de controversias fácticas [… ] es necesaria la continuación de los procedimientos para dilucidar y examinar de manera justa y razonable [l]as controversias existentes".

En cumplimiento con lo antes expuesto, el foro primario en el dictamen apelado delimitó las controversias a resolver:

> 1. Si existía un contrato entre las partes para el pago de cuotas de mantenimiento desde 1986;
>
> 2. De no existir contrato entre las partes, si en virtud de las disposiciones de la Ley Núm. 21 […] la parte demandante quedó obligada al pago de cuotas a partir de 7 de septiembre de 2004 sin que exista contrato escrito como exige la Sección 64g de dicha Ley;
>
> 3. De existir contrato entre las partes desde 1986, si el trámite de obtención de permiso de la Ley Núm. 21, *supra*, causó la anulación de dicho contrato o no; y
>
> 4. Si la parte demandante debe o no debe cuotas de mantenimiento a partir de diciembre de 2009.

De un estudio de la Sentencia cuya revisión se solicita, surge que el TPI acogió los mandatos de este foro apelativo. Contrario a lo que alegan los apelantes, el foro primario celebró el juicio en su fondo y adjudicó las controversias delimitadas por este tribunal apelativo en sus méritos. Ante el TPI se desfiló prueba sobre el estado de derecho del control de acceso de la Urbanización, si a la luz de la aprobación de la Ley Núm. 21,

*supra*, subsistió el alegado acuerdo entre la Asociación y los apelantes respecto al pago de cuotas para el control de acceso y, por último, el cumplimiento con los procedimientos expuestos en el mencionado estatuto. En consecuencia, concluimos que no se cometió el primer error planteado.

A continuación discutiremos en conjunto el segundo, tercer y cuarto señalamiento de error, que versan sobre la apreciación de la prueba. En síntesis, los esposos Delgado-Pérez plantean que las determinaciones de hechos número 9, 13 y 17 de la Sentencia apelada no están sustentadas en la prueba desfilada.

Los esposos Delgado-Pérez adujeron que el TPI incidió en la interpretación de la prueba, al establecer como determinaciones de hecho que:

> 9. La Urbanización Cambridge Park fue vendida y mercadeada como un proyecto de acceso controlado.
>
> [...]
>
> 13. Los demandantes sabían desde el momento que vieron y, posteriormente, adquirieron la residencia, que la misma estaría ubicada en una Urbanización con acceso controlado y de las servidumbres vigentes.
>
> [...]
>
> 17. Levitt Homes, urbanizador y desarrollador de la Urbanización Cambridge Park, anunció que el sistema de control de acceso, vigilancia y seguridad, pasaría a los residentes, luego de venderse el 50% de las residencias.

Señalaron que cuando se desarrolló la Urbanización en el año 1985 no existía la Ley Núm. 21, *supra*, por lo que no era posible la venta y mercadeo de la misma como un proyecto con control de acceso. Asimismo, arguyeron que la escritura y la carta promocional de la Urbanización no proveían para el establecimiento de tal sistema, pues no fue la intención del desarrollador establecer el acceso controlado.

Las determinaciones de hechos impugnadas por los apelantes, deben ser consideradas junto con los siguientes hechos incontrovertidos:

> 8. Desde su origen, la Urbanización Cambridge Park se construyó con una sola entrada y salida, y una caseta para guardia de seguridad.
>
> [...]
>
> 11. Para la fecha en que los demandantes adquirieron la propiedad, la Urbanización Cambridge Park se regía por la Escritura otorgada el 28 de agosto de 1985.
>
> 12. Al comprar la propiedad los demandantes conocían y estaban de acuerdo con la Escritura, presentada por la desarrolladora Levitt Homes.
>
> [...]
>
> 14. El término de vigencia de la Escritura otorgada el 28 de agosto de 1985 está establecido [en el] Inciso 16 de la misma.
>
> 15. Los residentes de la Urbanización Cambridge Park ni los demandantes han solicitado la modificación, ni revocación, de la Escritura.
>
> 16. Para el 28 de agosto de 1985 no existía la Ley Núm. 21, *supra*, mejor conocida como la "Ley de Acceso Vehicular y Peatonal".

En primer lugar, concluimos que carece de mérito el argumento de los apelantes en cuanto a que la ausencia de una ley que regulara el control de acceso al momento de desarrollarse la Urbanización implica que para esa fecha en Puerto Rico no existieran o no se hubieran desarrollado urbanizaciones con control de acceso. Tal planteamiento no encuentra fundamento, más aun cuando los cambios en nuestra sociedad usualmente preceden la promulgación de leyes para atenderlos.

En cuanto al establecimiento de un sistema de acceso controlado por el desarrollador, de la prueba desfilada ante el foro primario se desprende que, desde su construcción, la Urbanización contaba con una sola entrada y salida, y con facilidades para una caseta de guardia.[3] Tal contención se sostiene además, al tomar conocimiento judicial del caso KLAN200400387, Asociación de Residentes de Cambridge Park, Inc. v. Isabel Calderón Bird, en el que se hizo constar que Levitt Homes presentó una solicitud de permiso de uso para la caseta del guardia de seguridad y asumió tales costos hasta septiembre

[3] Véase, determinación de hecho número 8 de la Sentencia.

de 1986, fecha en que le hizo entrega del proyecto a la Asociación.[4]

De acuerdo a la prueba, los apelantes adquirieron, mediante una escritura de compraventa, un inmueble en la Urbanización el 31 de marzo de 1986 y gozaron del control de acceso sufragado por el desarrollador hasta septiembre de ese año y posteriormente del establecido por la Asociación. Al comprar la propiedad, los esposos Delgado-Pérez sabían que la Urbanización había sido desarrollada bajo la premisa de que contaría con un sistema de acceso controlado, el cual sería administrado por la Asociación de Residentes. Así surge de la cláusula once de la Escritura Núm. 539 de 28 de agosto de 1985, Escritura de Restricciones de Uso e Identificación de la Urbanización Cambridge Park [en adelante, la escritura matriz], y del comunicado promocional publicado por la desarrolladora el 16 de abril de 1985.

En particular, la escritura matriz establece que:

> ni Levitt ni sus representantes, agentes, oficiales y/o empleados tienen obligación o responsabilidad alguna por el cuido, mantenimiento o supervisión de las facilidades de vigilancia ubicadas a la entrada de la Urbanización Cambridge Park[.]
>
> [...]
>
> De igual forma, la Corporación y/o el Comité podrá contratar con aquellos residentes de la Urbanización Cambridge Park que deseen participar y aportar a un programa de vigilancia y seguridad para dicha urbanización.

Si bien es cierto que el documento público no provee para la constitución de una servidumbre en equidad ni pretendió imponerle responsabilidad alguna al desarrollador para establecer un sistema de acceso controlado en la Urbanización, le confirió tal potestad a la Asociación de Residentes, quien ya contaba con la infraestructura para ello.

---

[4] Véase, pág. 14 de la transcripción del testimonio de la señora Raíces Sánchez.

Concurrimos con lo dispuesto por el TPI al expresar que:

> no existe duda y podemos interpretar de la *Escritura* que para ese momento ya existían facilidades de seguridad en la Urbanización, que se le daba autoridad al brazo representativo de los residentes en convocar a estos, los residentes, a reunirse y llegar a acuerdos para implementar un sistema de seguridad; que los convocados o con quienes se reunieron tenían la libertad de contratar para el programa de seguridad; y que con quienes contrataran, se le iba a cobrar cuota y esto facilitaría, obviamente, la contratación con las compañías de seguridad para proveer ese servicio. (Subrayado en el original).

Los hechos cuestionados por los esposos Delgado-Pérez están sustentados en la prueba desfilada durante el juicio en su fondo. Por lo tanto, no se cometieron los errores discutidos.

En el quinto error señalado, los apelantes sostuvieron que el foro primario incidió al establecer como un hecho probado que estos entraron en un contrato verbal con la Asociación para el pago de cuotas de mantenimiento. En específico, alegaron que la prueba desfilada demostró que los pagos se realizaron de forma voluntaria, toda vez que no mediaba un contrato escrito a esos efectos, conforme lo requiere la Ley Núm. 21, *supra*.

Debemos tomar en consideración las siguientes determinaciones de hechos en la discusión del error en cuestión:

> 21. Al mudarse a la Urbanización Cambridge Park, los demandantes pagaron la cuota inicial de $100 y pagaron la cuota mensual de $50 para el sistema de control de acceso, vigilancia y seguridad de la urbanización.
>
> 22. El sistema de seguridad de Cambridge Park consiste en guardia y vigilancia en la caseta de seguridad de la entrada a la urbanización por 24 horas y rondas preventivas dentro y fuera de la urbanización, incluyendo la Calle Andes, que da acceso a la misma.
>
> 23. El principal objetivo de las cuotas de mantenimiento es cubrir los gastos y costos de control de acceso y el sistema de vigilancia y seguridad de la urbanización.
>
> 24. Los demandantes fueron miembros de la A[sociación].
>
> […]
>
> 28. Los demandantes pagaron los $50 mensuales como parte [de la] cuota del sistema de control de acceso, vigilancia y seguridad de la urbanización hasta

> que dicha cuota fue aumentada por votación en una Asamblea celebrada el 14 de marzo de 1999.
>
> [...]
>
> 30. Los demandantes estuvieron de acuerdo con dicho aumento y siguieron pagando la cuota.
>
> [...]
>
> 43. Los demandantes pagaron la cuota del sistema de control de acceso, vigilancia y seguridad de la urbanización ininterrumpidamente desde 1986 hasta finales de 2009.
>
> [...]
>
> 47. La A[sociación] no está reclamando el pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas a los demandantes a tenor con la Ley Núm. 21, *supra*; sino por el acuerdo verbal o entre las partes, existente desde 1986.

Del Boletín Informativo de la Asociación, que recoge lo sucedido durante la asamblea general celebrada el 22 de junio de 1986, surge que los residentes acordaron la instalación de un portón eléctrico y la modificación de la caseta del guardia de la Urbanización para mejorar el sistema de control de acceso existente. En ese sentido, se estableció una cuota por tal concepto:

> 2. Cuota de iniciación de $100.00 por familia para establecer fondos de operación, los cuales en su mayoría serán invertidos en la construcción del portón eléctrico y el mejoramiento de la entrada principal.
>
> [...]
>
> 7. Contratar Servicios de Seguridad – Llevamos bastante tiempo trabajando sobre este tema. Recientemente Levitt anunció la terminación de los servicios de guardia que ellos proveen. Debido a que la notificación no daba mucho tiempo, el Sr. Pablo Rodríguez, representando la Junta de Directores, llevó una carta redactada la noche antes en reunión de emergencia. La misma exigía una extensión del término. La gerencia de Levitt accedió a darnos hasta agosto 15 a la media noche. Posteriormente, en reunión de nuestro Presidente y miembros del a Directiva con Levitt, extendieron hasta el 31 de agosto.
>
> Hemos contratado los servicios de Tactical Security a partir del 1º de septiembre, para ello se ha establecido una cuota mensual de $50.00 por familia. Esta cuota mensual será pagadera la primera semana de cada mes. Además de seguridad incluye fondos para mantenimiento de áreas verdes y comunales las cuales serna nuestra responsabilidad una vez Levitt nos entregue el control de la urbanización. La cuota se

empezará a pagar a partir del 1º de septiembre de 1986.

Basado en el principio de equidad dispuesto en el Artículo 7 del Código Civil, 31 LPRA sec. 7, los tribunales tienen la potestad de recurrir a los principios generales del derecho. OSC v. Universal, 187 DPR 164, 171-172 (2012). A raíz de lo anterior, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció jurisprudencialmente que, en situaciones apropiadas, nadie puede "asumir una conducta contradictoria a una actuación previa que generó expectativas en quien confió en ese obrar". Domenech v. Integration Corp. et al., 187 DPR 595, 621 (2013). La doctrina de los actos propios se fundamenta "en la máxima que exige proceder de buena fe en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones". OSC v. Universal, *supra*, pág. 172.

La prueba nos lleva a concluir que los esposos Delgado-Pérez por sus propios actos autorizaron y endosaron la implantación del sistema de control de acceso en la Urbanización desde 1986 y para ello se comprometieron al pago de una cuota de mantenimiento inicial y otra mensual. Por medio de sus actos, el pago por veintitrés años de las cuotas de mantenimiento, los apelantes asumieron inequívocamente una conducta que respondía al cumplimiento de una obligación. Es decir, el pago de las cuotas constituyó un contrato verbal entre la Asociación y los esposos Delgado-Pérez. Tal acuerdo cumple con los requisitos de objeto, consentimiento y causa para el perfeccionamiento de un contrato. Las partes realizaron un pacto de buena fe que no contravino la ley, la moral ni el orden público.

Por lo antes expuesto, colegimos que es inmeritoria la alegación de los apelantes con relación a que realizaron los pagos de las cuotas de mantenimiento de forma voluntaria. Tal

voluntariedad se circunscribe al momento en que se celebró la asamblea general en 1986 y cuando los apelantes hicieron su aportación inicial para establecer el control de acceso. En otras palabras, la voluntariedad se circunscribió a expresar la anuencia con el sistema de control de acceso que implantaría la Asociación y en la decisión de asumir parte de los gastos para pagar tal sistema en 1986. La voluntariedad no recae sobre la continuación de los pagos, sino en la decisión de los residentes de aportar al sostenimiento del acceso controlado. Por tanto, los apelantes se comprometieron al pago de las cuotas de mantenimiento para mantener el cierre mientras tal sistema continúe funcionando.

Hacemos eco de las expresiones del TPI sobre este particular:

> [i]nterpretar que la cuota mensual para sufragar gastos de operación del control de acceso y el sistema de vigilancia y seguridad es una voluntaria y sin obligación es de entrada y a todas luces un error interpretativo de la intención del inciso 11 de la *Escritura*. Como indicáramos anteriormente, la Corporación y/o el Comité iba a **contratar** con aquellos residentes que deseaban participar y aportar. Cómo se daba la contratación entre la A[sociación] y el residente para luego [la] A[sociación] poder contratar con las compañías de seguridad [para] que dieran el servicio: pagando la cuota.
>
> Cuando la A[sociación] se acercó y le solicitó a la parte demandante la cuota inicial de $100 y **cuotas mensuales de $50** para sufragar los gastos de operación del control de acceso y el sistema de vigilancia y seguridad de la urbanización, **era en ese momento y no 23 años después** que la parte demandante se tenía que **negar a pagar** para de esta forma no llegar a un acuerdo. Si no hubieran pagado la cuota en ese momento, no había contratación ni acuerdo entre las partes. No surge de las alegaciones, de los informes al Tribunal ni de las declaraciones en el acto de juicio que hubo alguna presión o actuación indebida de la A[sociación] al momento de abordar [a] los demandantes sobre la cuota inicial y la cuota de mantenimiento. La parte demandante **libre y voluntariamente** pagó la cuota. Por ende, hubo consentimiento y voluntariedad del demandante en contratar con la A[sociación]. En el momento de pagar la cuota de mantenimiento de $50 para sufragar los gastos de operación del control de acceso y el sistema de vigilancia y seguridad de la urbanización se creó un contrato y/o acuerdo verbal de pago entre las partes.

> No podemos avalar la interpretación de "voluntariedad" que pretende la parte demandante de que el pago de [la] cuota era mes a mes. Fue en ese momento de aceptar y aportar que tenía que tomar la decisión. (Énfasis y subrayado en el original).

Por otra parte, el Artículo 3 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3, contiene la regla general sobre la retroactividad de las leyes. Dicha disposición establece que "[l]as leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren expresamente lo contrario". *Ibíd.* Como norma general, la voluntad del legislador sobre la retroactividad de una ley debe desprenderse expresamente o surgir claramente del propio estatuto, por ser un acto excepcional. Torres Rodríguez v. Carrasquillo Nieves, 177 DPR 728, 757-758 (2009). En ese sentido, el Tribunal Supremo ha señalado que:

> ante la omisión de un mandato expreso del legislador, solamente procede impartirle efecto retroactivo a una ley cuando es obvio y patente el propósito legislativo en casos en los cuales la aplicación retroactiva es necesaria para corregir un grave mal social y para así poder hacer justicia. *Id.*, pág. 758.

Ciertamente, la Asociación no redujo a escrito el acuerdo con los apelantes porque ello no era un requisito al momento en que los último se obligaron al pago de la cuota para mantener el control de acceso. La Ley Núm. 21, *supra*, entró en vigor 120 días después de su aprobación, el 20 de mayo de 1987. Ante la inaplicabilidad retroactiva de esta, no existía disposición alguna que refrendara el establecimiento verbal del contrato a esos efectos. En conclusión, no se cometió el quinto señalamiento de error.

En el sexto, séptimo, noveno y décimo error, los esposos Delgado-Pérez sostuvieron que el TPI incidió al establecer como probados los siguientes hechos:

> 31. La Junta de Directores de la Asociación de Residentes de la Urbanización Cambridge Park presentó una petición para "legalizar" el control de acceso bajo la Ley Núm. 21, *supra*, ante el Municipio de San Juan.

> 32. La solicitud de la A[sociación] al amparo de la Ley Núm. 21, *supra*, se hizo para facilitar el cobro de cuotas a los nuevos adquirentes de propiedades en la urbanización.
>
> [...]
>
> 54. La solicitud de la A[sociación] ante la Oficina de Control de Acceso del Municipio de San Juan se tramitó como una continuación del desarrollador o urbanizador, por existir el control de acceso desde que se construyó la urbanización.
>
> [...]
>
> 56. Dicho endoso no fue utilizado en relación a la Urbanización Cambridge Park ni requerido a los residentes o propietarios de la urbanización ya que el Municipio interpretó que el control de acceso existente en la Urb. Cambridge Park era previo a la aprobación de la Ley Núm. 21, y por ende, no aplica a cierres previos a su aprobación, sino que se rigen por los acuerdos a los que hubiesen llegado los residentes de la urbanización. (Subrayado en el original).

Los apelantes arguyeron que no endosaron la solicitud presentada ante el Municipio para el control de acceso. Alegaron además, que la Asociación no presentó prueba para sostener tales determinaciones y que la solicitud presentada por dicha parte ante el Municipio contravino los postulados de la Ley Núm. 21, *supra*.

Las determinaciones antes citadas deben considerarse junto con los siguientes hechos incontrovertidos:

> 33. La petición fue aprobada el 7 de septiembre de 2004 mediante Resolución Número 16 Serie 2004-05.
>
> 34. Una vez se aprobó la Resolución Número 16 Serie 2004-05, del 7 de septiembre de 2004, los futuros nuevos adquirentes de propiedades en la Urb. Cambridge Park no tienen que pactar con la A[sociación] sino que quedan obligados automáticamente a pagar las cuotas de mantenimiento en virtud de la Ley Núm. 21.
>
> [...]
>
> 51. El Lcdo. Jerry L. Más Negrón [...] fue el Director de la Oficina de Control de Acceso del Municipio de San Juan desde el 2001 hasta el 15 de marzo de 2012. [...]
>
> 52. Explicó el Sr. Más Negrón que existen dos (2) tipos de cierre: 1) cuando se vende la urbanización con el concepto de control de acceso establecido; y 2) cuando los vecinos quieren establecer un control de acceso nuevo, luego de vendida la urbanización.

> 53. El endoso formal de la Oficina de Control de Acceso del Municipio de San Juan se exige en el último tipo de cierre más no en el primero.
>
> [...]
>
> 55. En el expediente que obra en el Municipio de San Juan, con relación a la petición y solicitud de control de acceso en la Urbanización Cambridge Park, no existe un endoso formal de propietario firmado por ninguno de los demandantes.
>
> 56. Dicho endoso no fue utilizado en relación a la Urbanización Cambridge Park ni requerido a los residentes o propietarios de la urbanización ya que el Municipio interpretó que el control de acceso existente en la Urb. Cambridge Park era previo a la aprobación de la Ley Núm. 21, y por ende, no aplica a cierres previos a su aprobación, sino que se rigen por los acuerdos a los que hubiesen llegado los residentes de la urbanización.

Ciertamente, en el expediente que obra en el Municipio de San Juan respecto a la solicitud de control de acceso, no existe un endoso formal suscrito los apelantes que autorice el acceso controlado de la Urbanización, de conformidad con los requisitos dispuestos en la Ley Núm. 21, *supra*. Así lo confirmó el Lcdo. Jerry L, Más Negrón, Director de Control de Accesos del Municipio, mediante certificación de 28 de noviembre de 2011. No obstante, conforme el derecho aplicable y el acuerdo entre las partes, tal endoso resultaba innecesario, ya que al momento en que las partes pactaron el pago de las cuotas para el establecimiento del control de acceso en la Urbanización no se había promulgado el estatuto en cuestión.

Por otra parte, según una carta cursada por el señor Jorge Torres, Presidente de la Junta de Directores de la Urbanización, al Director de Control de Accesos del Municipio de San Juan la Asociación interesaba formalizar el cierre de la Urbanización ante el Municipio, ya que ello no fue completado por el desarrollador. En otras palabras, se tramitó la petición como una continuación del cierre iniciado por Levitt Homes; se pretendió formalizar el control de acceso existente en la Urbanización al amparo de la Ley Núm. 21, *supra*. Ante la particularidad de las circunstancias, el

Municipio de San Juan, de conformidad con la discreción y las facultades conferidas por la Ley Núm. 21, *supra*, utilizó un procedimiento híbrido, en el que no requirió el cumplimiento de todos los requisitos dispuestos en la ley para la concesión del permiso, pues se pretendía completar un proceso que estaba a medias.[5] Además, el permiso se concedió acorde con la política pública establecida por la Asamblea Legislativa en el mencionado estatuto: promover la facilitación de la concesión de permisos para el establecimiento de urbanizaciones con acceso controlado.

Cabe señalar, que ni los esposos Delgado-Pérez ni algún otro residente solicitó la revocación del permiso concedido a la Asociación por parte del Municipio de San Juan en el 2004, conforme los postulados la Ley Núm. 21, *supra*, 23 LPRA sec. 64d, por lo que el permiso continua vigente. Incluso, surge del récord que los apelantes renunciaron a la solicitud de sentencia declaratoria presentada, para que se determinara si el permiso autorizado por el Municipio permanecía vigente.

Del testimonio del Director de la Oficina de Control de Accesos del Municipio de San Juan al momento de la solicitud, surge que con la aprobación de la Ley Núm. 21, *supra*, la Asociación podía solicitar el cierre formal de la Urbanización. Esto, con el propósito de dejar a un lado la práctica de realizar contratos verbales o por escrito con los residentes para el pago de las cuotas de mantenimiento. La concesión formal del acceso controlado permitía que la Asociación sujetara al pago de las cuotas de mantenimiento a toda persona que adquiriera una residencia en la Urbanización a partir de la concesión del permiso.[6] A esto es lo que se refirió el TPI con la "legalización del cierre", a adecuar la situación de la Urbanización a los postulados

[5] Véanse, págs. 88-89 de la transcripción del testimonio del Lcdo. Jerry Más Negrón.

[6] *Id.*, pág. 19.

de la Ley Núm. 21, *supra*, y a que el endoso del cierre por nuevos propietarios se diera de forma automática, con la compra de un inmueble en la Urbanización.[7]

La promulgación y posterior entrada en vigor de la Ley Núm. 21, *supra*, ni el permiso concedido tuvieron el efecto de anular los acuerdos otorgados verbalmente y por escrito antes de la aprobación de la Resolución autorizando el cierre.[8] Por las razones antes expuestas, concluimos que no se cometieron los errores discutidos.

En el octavo error señalado, los esposos Delgado-Pérez adujeron que la siguiente determinación de hecho no estaba sustentada en la prueba desfilada ante el foro primario, a saber:

> 48. La parte demandante fue advertida por la Asociación que por no ser miembro *bona fide*, es decir no estar al día en las cuotas, no podrían votar sobre las enmiendas al reglamento de la Asociación, aunque sí podrían participar del resto de la asamblea y sus determinaciones, con voz y voto.

La citada determinación de hecho debe evaluarse junto con el siguiente hecho incontrovertido:

> 44. La Junta de Directores de la Urbanización le envió cartas de cobro de cuotas de mantenimiento a la parte demandante, le ha impedido votar en la Asamblea General por no estar al día con las mismas y por no ser miembro *bona fide* de la Asociación de Residentes.

Además, la evaluación del error planteado debe contemplarse a la luz de los Estatutos de la Urbanización. De estos se desprende que:

> [t]odo miembro que hubiera cumplido con sus obligaciones como "member in good standing", con sus cuotas al día, [o que] esté cumpliendo con un plan de pago por la totalidad de la deuda, o tenga una moratoria de los pagos, tendrá derecho a un voto en cada asunto que fuere referido para voto a los miembros de la Asociación.

---

[7] *Id.*, págs. 73-80.

[8] *Id.*, pág. 119.

De un estudio del expediente surge que la determinación apelada está sustentada en los estatutos que rigen el diario vivir en la Urbanización y en la prueba presentada ante el foro primario. Los esposos Delgado-Pérez no rebatieron la corrección de tal hecho, por lo que concluimos que no se cometió el octavo error.

En conclusión, la parte apelante no demostró que el foro primario actuara con pasión, prejuicio o error manifiesto al emitir las determinaciones de hechos impugnadas ni en la apreciación de la prueba. Por consiguiente, procedemos a evaluar los restantes señalamientos de error.

En el undécimo y duodécimo señalamiento, los apelantes arguyeron que el TPI erró al hacer las siguientes expresiones en el dictamen apelado:

> [e]l caso ante nos, sin lugar a dudas, es una de las muchas controversias que han existido en la Urbanización Cambridge Park al momento de interpretar las obligaciones de los residentes originales con la Asociación de Residentes.
>
> […]
>
> La oración controversial de la *Escritura* y que ha mantenido algunos vecinos en el Tribunal en los pasados 14 años es: "… *De igual forma la Corporación y/o el Comité* ***podrá contratar*** *con aquellos residentes de la Urbanización Cambridge Park que* ***deseen participar y aportar a un programa de vigilancia y seguridad para dicha urbanización***." Esa voluntariedad, "**deseen participar y aportar**", no puede verse en el vacío o de forma aislada. Tenemos que examinar e interpretar el sentido de todo el inciso y no una sola oración. (Énfasis y subrayado en el original).

Durante el testimonio de la señora Aimeé Raíces Sánchez, residente de la Urbanización desde 1986 y contadora pública autorizada a cargo de la contabilidad de la Asociación, el foro primario reconoció la existencia de múltiples pleitos relacionados a la interpretación del control de acceso de la Urbanización.[9] Por

---

[9] Véanse, págs. 72-73 de la transcripción del testimonio de Aimeé Raíces Sánchez.

tal razón, durante la celebración del juicio en su fondo, el TPI señaló que podía tomar conocimiento judicial sobre otros casos que versaran sobre controversias similares en la Urbanización, más aun cuando estos constaban en el expediente y ante la falta de objeción de las partes.[10]

En nuestra sociedad los jueces ejercen una función de equilibrio en los conflictos humanos que debe reposar sobre el sabio y recto ejercicio de las funciones judiciales. Martí Soler v. Gallardo Álvarez, 170 DPR 1, 7-8 (2007). El foro primario, en el ejercicio de su discrecion, no erró al tomar conocimiento judicial de otros casos en los que se ha litigado el control de acceso de la Urbanización en controversia. De acuerdo al derecho aplicable, tal facultad le ha sido reconocida a los tribunales en nuestro ordenamiento, por ser hechos cuya comprobación y exactitud pueden ser revisadas de forma exacta e inmediata. Por tanto, no se cometieron los errores señalados.

Por último, la parte apelante planteó en el decimotercer error que el foro de primera instancia abusó de su discreción al conceder a la Asociación la cuantía de $3,000.00 por concepto de honorarios de abogado por temeridad. Sostuvo que no actuó de forma temeraria ni frívola, por lo que procedía la eliminación de dicha partida.

De un estudio del expediente surge que el TPI, en el ejercicio de su discreción, entendió que los esposos Delgado-Pérez por su contumacia promovieron el litigio de epígrafe, aun cuando era patente que estos se comprometieron al pago de las cuotas de mantenimiento para sostener el sistema de seguridad y realizaron tales pagos por un periodo ininterrumpido de 23 años. Tal conclusión se sustenta además, en el hecho de que el apelante, Delgado Colón, era abogado, la participación de los apelantes en la

[10] *Id,* págs. 76 y 84.

Asociación de Residentes desde 1986 y ante la renuncia de estos a impugnar la autorización del cierre concedida por el Municipio en el 2004. En síntesis, no surge razón alguna por la cual debamos intervenir con la discreción del foro primario sobre este particular.

**IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 16 de marzo de 2015.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones