

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

CONSEJO DE
TITULARES
CONDOMINIO ROYAL
PALM

Apelada

V.

LYDIA JOSEFA T/C/C
LYDIA J. PÉREZ LUGO

Apelante

KLAN202300471

Apelación procedente
del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Dorado

Caso Núm.
DO2021CV00202

Sobre:
COBRO DE DINERO
REGLA 60

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Jueza Grana Martínez y el Juez Rodríguez Flores

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2023.

La apelante, Lydia Josefa Pérez Lugo, solicita que revoquemos la sentencia sumaria en la que el Tribunal de Primera Instancia (TPI) declaró ha lugar la demanda en su contra.

I

Los hechos procesales pertinentes a este recurso son los siguientes.

El 19 de septiembre de 2021, la parte apelada, Consejo de Titulares Condominio Royal Palm (Consejo de Titulares), presentó *Demanda* en cobro de dinero bajo la Regla 60 de las Reglas de Procedimiento Civil, *infra*. Posteriormente, presentó *Segunda Demanda Enmendada*, mediante la cual reclamaron el pago de \$13,244.47 por concepto de deuda por pagos de cuotas de mantenimiento atrasadas, incluyendo recargos hasta junio 2022; \$185.68 retroactivo por el aumento del 3 de abril de 2022 a las cuotas de mantenimiento efectivo a enero 2022; \$361.75 de prima del seguro comunal para el periodo de 2020-2021; \$3,827.89 por derrama del 19 de septiembre de 2020 y \$909.60 de dos mensualidades de derrama

del 3 de abril de 2022, para un total de \$18,529.39. Dicha suma, alegan, se trata de una deuda vencida, líquida y exigible. En su demanda, la apelada solicitó, además, que se incluya toda cuota de mantenimiento adicional que la parte apelante dejase de pagar a partir de la fecha de la radicación de la demanda, así como la derrama de 2022, más costas y honorarios de abogado.

Por su parte, la señora Pérez en la contestación a la demanda alegó que las derramas no fueron aprobadas válidamente. A su vez, afirmó que el Consejo de Titulares ha efectuado gestiones de cobro, no obstante, sostuvo que son improcedentes. De otra parte, levantó varias defensas afirmativas, entre ellas, que estaba prescrita la acción; que la demanda dejaba de exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio; falta de jurisdicción; que el Consejo de Titulares está ilegalmente constituido y falta de notificación adecuada.

Luego de varias incidencias procesales, el 14 de noviembre de 2022, el Consejo de Titulares presentó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*. En síntesis, arguyeron que fueron celebradas varias asambleas ordinarias y extraordinarias, mediante las cuales fueron aprobados aumentos a la cuota de mantenimiento del Condominio y derramas para mejorar las áreas comunes. Sin embargo, la apelante los ignoró y continuó realizando pagos a la cuota de mantenimiento por la cantidad de \$473.11 mensuales.

Expresaron que el aumento aprobado en la Asamblea Ordinaria del 10 de noviembre de 2019, de acuerdo con el tipo de apartamento de la señora Pérez es de \$529.21 mensuales. El 1 de marzo de 2020 celebraron una Asamblea Extraordinaria, en la que fue aprobado por mayoría comprar la póliza del seguro comunal, teniendo que pagar la apelante la cantidad de \$1,841.97, no obstante, solo pagó \$1,480.22, dejando pendiente un balance de \$361.75, el cual el Consejo de Titulares pagó.

El 19 de septiembre de 2020 celebraron la Asamblea Anual Ordinaria, mediante la cual aprobaron una derrama, teniendo que pagar la señora Pérez la suma de \$3,827.89, pero no lo realizó. Posteriormente, la cuota de mantenimiento aumentó en la Asamblea Ordinaria celebrada el 3 de abril de 2022, siendo retroactiva a enero del 2022 por la cantidad de \$575.63 mensuales. A su vez, en la misma asamblea aprobaron una derrama, de los cuales le correspondía pagar \$3,189.59 a la apelante e igualmente no fue pagada.

Así las cosas, el Consejo de Titulares adujo que le reclamaron y remitieron mensualmente los cargos que la apelante debía, pero a la fecha no habían recibido el pago de las cuotas o derramas. Por consiguiente, solicitaron al TPI dictara sentencia sumaria a su favor, por los conceptos y cantidades reclamadas ascendientes a \$16,538.55 de cuotas de mantenimiento (incluyendo el retroactivo del aumento del 3 de abril de 2022) y sus cargos por mora, así como las vencidas a razón de \$575.63 mensuales con sus cargos por mora al 10%; \$197.22 de la penalidad legal del 1%; \$3,827.83 de la derrama aprobada en septiembre de 2020; \$361.75 del balance impago de la participación de apelante en la prima de la póliza comunal 2020-2021 que fue pagado por los apelados; \$3,183.55 de la derrama del 3 de abril de 2022; las costas del pleito y los honorarios de abogados, estos al 30%, según surge del Reglamento del Condominio Royal Palm.

En respuesta, la apelante esbozó que las alegadas sumas adeudadas están en controversia, puesto que, la deuda está pagada en todo o parte, o porque la parte apelada se negó a recibir los pagos, o porque las cuantías impuestas son inválidas. Asimismo, alegó que cuestionó los aumentos a la cuota de mantenimiento y derramas impuestos. Además, que solicitó al Consejo de Titulares que las cuentas del condominio tenían que ser auditadas por un Contador Público Autorizado. Por último, que la Junta de Directores no había

provisto un informe de cómo fueron utilizados los fondos que el seguro pagó por los daños ocasionados por el Huracán María, y sin esos detalles, pretenden aprobar aumentos a la cuota de mantenimiento y derramas. Así las cosas, solicitó al foro primario denegara la sentencia sumaria de los apelados.

Evaluada las mociones, el TPI dictó *Sentencia*, mediante la cual dispuso que la señora Pérez, a pesar de oponerse a los aumentos a las cuotas de mantenimiento y derramas para arreglos al Condominio, continuó enviando cheques para las cuotas por las sumas que ella entendía correctas. A su vez, señaló que la jurisdicción para atender la validez de las asambleas debió dilucidarse ante el Departamento de Asuntos del Consumidor de Puerto Rico (DACO). La sentencia fue enmendada para corregir la cantidad que debía satisfacer la apelante al Consejo de Titulares, por consiguiente, determinó:

..., se condena a la parte demandada, la Sra. Lydia Josefa Pérez Lugo al pago de \$16,538.55 de las cuotas de mantenimiento regulares (incluyendo el retroactivo del aumento del 3 de abril de 2022) y sus cargos por mora, adeudadas hasta noviembre de 2022, las que se hubiesen vencido a partir de dicho mes a razón de \$575.63 mensuales, y las que se siguiesen venciendo a partir de la sentencia, todas ellas con sus correspondientes cargos por mora al 10%; \$197.22 de la penalidad legal del 1%, \$3,827.83 de la derrama aprobada en septiembre de 2020; \$361.75 del balance impago de la participación de la demandada en la prima de la póliza comunal del periodo 2020-2021 que fue pagado por la parte demandante, \$3,183.55 de la derrama del 3 de abril de 2022; las costas del pleito y los honorarios de abogados, estos al 30%, según surge del Reglamento el Condominio Royal Palm y damos por terminado el pleito.

Inconforme con dicha determinación, la apelante presentó el recurso ante nos, en el que señaló que “erró la Honorable Juez Karla S. Mellado Delgado, Tribunal Superior de Bayamón al conceder a la parte apelada la Sentencia Sumaria y con ello denegar que el presente caso se ve abajo el proceso ordinario.”

II**A.**

La sentencia sumaria promueve una solución justa, rápida y económica para litigios de naturaleza civil en lo que no hay controversia genuina sobre hechos materiales que componen la causa de acción. *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 202 DPR 281 (2019). La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, establece que la sentencia sumaria procede cuando las alegaciones, deposiciones y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia, acreditan que no existe una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y material. *Íd.*, pág. 291.

El tribunal podrá dictar sentencia sumaria a favor del promovente, sin necesidad de celebrar un juicio, si no existe controversia de los hechos materiales que motivaron el pleito y únicamente resta aplicar el derecho a los no controvertidos. *Roldán Flores v. Soto Lambert*, 199 DPR 664 (2018). La sentencia sumaria únicamente procede cuando el derecho aplicable lo justifica. La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone los requisitos con los que debe cumplir una moción de sentencia sumaria. *Oriental Bank v. Perapi et al*, 192 DPR 7, 25 (2014).

La parte promovente de la moción de sentencia sumaria tiene que desglosar los hechos sobre los que alega no existe controversia. Además de especificar para cada uno la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. *Roldán Flores v. Soto Lambert*, *supra*, pág. 676; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). Mientras que, la parte que se opone a una moción de sentencia sumaria tiene que demostrar que existe controversia en cuanto a algún hecho material. Se considera un hecho material aquel que pueda afectar el resultado de la reclamación

de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *Roldán Flores v. Soto Lambert*, supra.

Cualquier duda no es suficiente para derrotar la procedencia de una moción de sentencia sumaria. La duda existente tiene que permitir concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes. Aunque toda inferencia de hechos incontrovertidos debe hacerse a favor del oponente, dicha parte no puede meramente cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones. Los tribunales podemos concluir que existe una controversia real y sustancial en cuanto a un hecho material, cuando el oponente presenta prueba que podría inducir a un juzgador racional a resolver a su favor. *Oriental Bank v. Perapi et al*, supra, pág. 26.

La sentencia sumaria tampoco procede, si existen alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas y de los documentos que acompañan la moción de sentencia sumaria surge controversia sobre algún hecho material y esencial, o cuando como cuestión de derecho no procede el remedio sumario. *Oriental Bank v. Perapi et al*, supra, págs. 26, 27.

El tribunal apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. No obstante, al revisar la determinación del Tribunal de Primera Instancia, únicamente podrá considerar los documentos que se presentaron ante ese foro. Las partes no podrán traer en apelación evidencia que no fue presentada oportunamente ante el Tribunal de Primera Instancia, ni esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos. El tribunal apelativo únicamente puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales y si el derecho se aplicó correctamente. Sin embargo, no puede adjudicar hechos materiales en disputa porque esa tarea es del foro de primera instancia. *Meléndez González v. M. Cuevas*, 193 DPR 100, 114, 116 (2015).

B.

La Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, 31 LPRA sec. 1291 (Ley 104-1958), fue aprobada con el propósito de regular los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. No obstante, la mencionada ley ha sido objeto de numerosas enmiendas. Tiempo más tarde, la Ley 103 del 5 de abril del 2003 (Ley 103-2003), según enmendada por la Ley Núm. 111 de 14 de junio de 2018 (Ley 111-2018) enmendó la Ley 104, *supra*, con el fin de mejorar las relaciones entre los condómines y la Junta de Directores. Posteriormente, se aprobó la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020 (Ley 129-2020). Dicha ley tuvo el efecto de derogar la antigua Ley de Condominios, Ley 104, *supra*.

La Ley 129-2020, *supra*, a pesar de haber sufrido ciertos cambios, mantuvo otros intactos, como la jurisdicción primaria. En lo pertinente, concede jurisdicción primaria a los tribunales cuando surjan controversias y el condominio esté destinado al uso comercial. Sin embargo, aclara que la jurisdicción primaria pertenecerá al Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) para atender lo relacionado a todo condominio en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda. A esos efectos, el Art. 65 de la precitada ley establece:

Las acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador, así como los acuerdos del Consejo de Titulares podrán ser impugnados por los titulares en los siguientes supuestos:

- a) cuando sean contrarios a esta Ley, la escritura matriz y reglamento del condominio;
- b) cuando resulten gravemente perjudiciales a los intereses de la comunidad o a un titular;
- c) cuando resulten gravemente perjudiciales para algún titular que no tenga obligación jurídica para soportarlo y no haya sido previsible al momento de la compra.

Los titulares que sean dueños de apartamentos en condominios que sean dedicados exclusivamente a uso comercial, tendrán que presentar la impugnación ante el Tribunal de Primera Instancia, el cual tendrá jurisdicción

primaria y exclusiva. En el caso de los titulares sean dueños de apartamentos en condominios con al menos un apartamento de uso residencial, la jurisdicción será primaria y exclusiva del Departamento de Asuntos del Consumidor, así como cualquier reclamación presentada en contra del agente administrador.

No obstante, eso no implica que la jurisdicción del DACo se extiende a toda posible causa de acción de un condominio sometido al régimen de propiedad horizontal. A estos efectos, ha sido resuelto que la agencia no tiene la jurisdicción para dirimir reclamaciones o acciones entre titulares o que han sido presentadas por el Director o Junta de Directores en representación del Consejo contra un titular. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407, 420-421 (2012). Nuestro Tribunal Supremo ha hecho alusión a ese principio en situaciones en las que es evidente que cierto tipo de acción está fuera de la jurisdicción del DACo. Así ha resuelto que DACo no tiene jurisdicción para atender controversias sobre actos que no son de índole voluntaria o que trasciendan los intereses personales y privados de los titulares. *Ayala Hernández v. Consejo de Titulares*, 190 DPR 547, 569-570 (2014).

A su vez, el legislador confirió a ese organismo administrativo la jurisdicción exclusiva para entender en las impugnaciones de: (1) los acuerdos del Consejo de Titulares, (2) las determinaciones, actuaciones u omisiones del Director o de la Junta de Directores, relacionadas con la administración de inmuebles que comprendan por lo menos un apartamento destinado a vivienda. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, supra, pág. 420.

C.

Por otra parte, nuestro Tribunal Supremo ha señalado que “[e]l régimen de propiedad horizontal es una institución jurídica de perfiles propios y características conceptuales esenciales que establecen un dominio exclusivo de un bien inmueble, el cual coexiste con un condominio forzoso e inseparable de los elementos comunes”.

Brawman González v. Consejo de Titulares, 183 DPR 827, 844 (2011) citando a *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 DPR 225, 236 (1978). Asimismo, el TSPR expresó que:

[C]onstituye un acto voluntario sobre el cual existe comunidad solo con referencia a los elementos comunes, los cuales componen factores indispensables para el debido disfrute y viabilidad de la propiedad individualizada. [...] Esos elementos comunes pertenecen a todos los titulares, no son de alguien en particular, y permanecen en indivisión forzosa sin que puedan ser objeto de la acción de división de la comunidad. *Brawman González v. Consejo de Titulares*, supra, pág. 844.

La Ley 129-2020, *supra*, establece que el titular de un apartamento sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades. Así pues, cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el Régimen de Propiedad Horizontal está limitado por los derechos de los demás titulares y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno. Art. 2 de la Ley 129-2020.

Por otro lado, el Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Por lo que, el Consejo de Titulares estará integrado por todos los titulares. Art. 48 de la Ley 129-2020; *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, supra, pág. 252. Las resoluciones y los acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio. Art. 48 de la Ley 129-2020.

El Director o Junta de Directores tendrán el deber y la facultad para:

[...]

d) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes y realizar los demás cobros y pagos que son necesarios, entendiendo los correspondientes recibos y cheques; y

[...]

g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias, conforme dispone el presupuesto anual aprobado por el Consejo de Titulares y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias previa aprobación del Consejo de Titulares.

[...]

l) Establecer un plan de pago para aquellos titulares que demuestren no tener la capacidad económica para cumplir con los plazos de cuotas, cuotas especiales, derramas, y/o multas con pago vencido de sesenta (60) días o más. Art. 53 de la Ley 129-2020.

[...]

Conforme a lo anterior, los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales. Art. 59 de la Ley 129-2020. A su vez, dicho artículo dispone que:

La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. Cada plazo vence el primer día de cada mes. La administración podrá cobrar una penalidad del diez por ciento (10%) de la cuota impagada si transcurren quince (15) días del vencimiento de la mensualidad. [...] Si la falta de pago excede de tres (3) o más plazos, podrá conllevar una penalidad adicional equivalente al uno por ciento (1%) mensual del total adeudado. La Junta de Directores no está obligada a recibir pagos parciales.

La deuda de un titular por concepto de cuotas de mantenimiento para gastos comunes se le podrá reclamar judicialmente luego de ser requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de éste no cumplir el pago en el plazo de vencimiento.
(Énfasis nuestro.)

Así las cosas, cuando un titular no cumple con tal obligación, la Junta de Directores está facultada en Ley para ordenar la suspensión del servicio de agua potable, servicio eléctrico, gas, teléfonos y cualquier otro servicio similar. Es decir, aquellos titulares que

adeuden dos (2) o más plazos de cuotas, derramas con pagos vencidos y exigibles de sesenta (60) días o más pueden afectarse por la suspensión de algún servicio siempre y cuando se le notifique oportunamente, a saber, con no menos de quince (15) días de anticipación. Art. 59 de la Ley 129-2020. Sin embargo, ante la suspensión de servicio será obligación de la Junta de Directores y del titular evaluar opciones de plan de pago dentro de los 15 días de notificación del corte. *Íd.* Además, el mismo estatuto establece que no se restituirán dichos servicios hasta el pago total de lo adeudado o del cumplimiento de plan de pago. *Íd.* Véase, además: *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311, 326 (2012).

III

En el caso de autos, la señora Pérez manifiesta que la Ley de Condominios no contiene una disposición para hacer retroactivos los aumentos en la cuota de mantenimiento, como pretende hacer el Consejo de Titulares desde el 2019. Tampoco está de acuerdo con que deba cantidad alguna a la parte apelada, puesto que ha efectuado pagos de mantenimiento por la cantidad que le fue notificada por la administración del condominio al comprar la propiedad. En cuanto al pago del seguro anual, expresa que fue pagado en su totalidad directamente a la compañía aseguradora.

En el caso de autos, el foro primario actuó dentro de la discreción que le confiere la Regla 36 de Procedimiento Civil, al conceder la solicitud de sentencia sumaria sometida y evaluar la existencia o inexistencia de controversias en los hechos con las alegaciones realizadas por el Consejo de Titulares, y el expediente ante su consideración.

Revisado los autos de epígrafe, así como la Ley de Condominios y el presente recurso, encontramos que la señora Pérez como titular de una unidad en el Condominio Royal Palm, edificio sujeto a la Ley de Condominios, tenía la obligación de mantenerse al día con las

cuotas de mantenimiento. La Ley de Condominios dispone el deber de los titulares de contribuir al pago de gastos de administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble. A su vez, exige que el pago al titular moroso se lleve a cabo mediante correo certificado con acuse de recibo, 15 días previo a exigir el pago por la vía judicial.

En el presente caso, la apelante participó de las asambleas celebradas, como a su vez, le enviaron por correo electrónico las actas de cada una de estas asambleas. No obstante, aun así, la señora Pérez continuó realizando el pago de la cuota de mantenimiento por una cantidad menor a la aprobada. El Consejo de Titulares, a través de su representante legal, le envió varias cartas recordándole la nueva cuota, como también el pago de las derramas, incluso le devolvieron varios de los cheques que había enviado la apelante, e intentaron ofrecerle un plan de pago.

Sobre estos hechos no hay controversia, obra en el expediente, específicamente por la documentación del caso en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC), que el Consejo de Titulares efectuó su gestión de cobro mediante correo certificado con acuse de recibo. Por tanto, entendemos que la parte apelada actuó conforme a derecho.

Resolvemos que actuó correctamente el foro primario al condenar a la señora Pérez al pago total de las cuotas de mantenimiento adeudadas, por estar vencidas, ser líquidas y exigibles, como al pago de las derramas, la prima de la póliza comunal que pagó la parte apelada, las costas y honorarios de abogados.

IV

Por los fundamentos antes expuestos se confirma la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia.

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

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