

TRIBUNAL DE DISTRITO DE APELACIONES DEL ESTADO DE FLORIDA  
CUARTO DISTRITO  
*Término de Enero de 2008*

**OLEN PROPERTIES CORPORATION y OLEN RESIDENTIAL REALTY CORPORATION,**  
Recurrentes,

v.

**SAMANTHA S. MOSS**, como Representante de la Clase de todos aquellos en situación similar,  
Apelada.

No. 4D07-501

[16 de abril de 2008]

POLEN, Magistrado.

Las Recurrentes, Olen Properties Corporation y Olen Residential Realty Corporation, apelan la orden provisional del tribunal de primera instancia que dictamina que existía un caso o controversia entre las Recurrentes y la Apelada Samantha S. Moss y certificando una demanda colectiva. Moss era inquilina en uno de los complejos de apartamentos de las Recurrentes, quien ejerció su derecho de cancelar su arrendamiento por anticipado y a la cual se le cobró un cargo de cancelación temprana que ascendía a un mes de alquiler. Moss pagó el cargo y entabló una demanda colectiva alegando que el contrato de arrendamiento de las Recurrentes contenía disposiciones de cargos que infringían la ley de Florida, específicamente el Capítulo 83, ya que los cargos no tomaban en cuenta cuándo el apartamento volvía a ser arrendado, resultando en una recuperación mayor por daños y perjuicios por parte del propietario que los daños realmente sostenidos. La demanda también alegaba que la cláusula de daños líquidos y determinados que se encuentra en el contrato de arrendamiento infringía la ley de Florida y el derecho consuetudinario porque el contrato de arrendamiento también permitía la oportunidad al propietario de recuperar daños contractuales. El tribunal de primera instancia denegó la moción de las Recurrentes de rechazar la demanda y certificó la clase. Las Recurrentes sostienen que el tribunal de primera instancia erró al certificar la clase ya que Moss no tiene legitimación procesal activa y no probó los elementos necesarios para la certificación de clase. Nosotros no estamos de acuerdo con los argumentos de las Recurrentes, ratificamos la posición del tribunal de primera instancia y escribimos para explicar nuestra posición.

Las Recurrentes argumentan primero que Moss no tenía legitimación procesal para entablar la demanda. “El asunto de legitimación procesal es una averiguación previa que debe hacerse al principio del caso antes de abordar si el caso puede mantenerse como una demanda colectiva.” *Ferreiro v. Philadelphia*

*Indem. Ins. Co.*, 928 So. 2d 374, 376 (3° TDA de Florida, 2006). “Para satisfacer el requisito de legitimación procesal, el demandante debe mostrar que un caso o controversia existe entre el demandante y el demandado, y que tal caso o controversia continúa a lo largo de la existencia del litigio.” *Id.* en 377. En otras palabras, los individuos “deben alegar algún daño potencial o real resultante de la supuesta acción ilegal.” *Linda R.S. v. Richard D.*, 410 U.S. 614, 617 (1973). Moss presentó suficiente evidencia de que existía un caso o controversia para permitir al tribunal de primera instancia determinar que Moss tenía legitimación procesal.

El contrato de arrendamiento en cuestión contenía la siguiente estipulación titulada Cargo de Cancelación:

Con la condición de que, de acuerdo al presente, el RESIDENTE no haya incurrido en mora durante el término de este arrendamiento, y con la condición de que el RESIDENTE cumpla estrictamente con las disposiciones de este párrafo, y haya completado por lo menos siete (7) meses de ocupación, el RESIDENTE podrá cancelar este contrato de arrendamiento antes del vencimiento del término inicial haciendo lo siguiente:

- (a) asegurándose de que la GERENCIA reciba 30 días de aviso de cancelación por escrito, todo antes del primer día del mes de la cancelación propuesta del RESIDENTE; más
- (b) pagando en la fecha en que el RESIDENTE da su aviso de cancelación por escrito, todo el dinero adeudado hasta la fecha propuesta de salida (el último día del mes de cancelación); más
- (c) pagando en la fecha en que el RESIDENTE da su aviso de cancelación por escrito, una suma adicional equivalente a un mes de alquiler por concepto de daños líquidos y determinados; más
- (d) devolviendo el apartamento en condiciones de limpieza y listo para alquilar.

El ejercicio de esta disposición por parte del RESIDENTE no liberará al RESIDENTE de ninguna responsabilidad con respecto a daños al apartamento. Si se satisfacen las condiciones anteriores, el RESIDENTE tendrá derecho a recibir de regreso su depósito de garantía arriba descrito menos cualquier daño en exceso al desgaste normal.

Moss interpuso la demanda colectiva, afirmando que este era un cargo cobrado ilegalmente, el cual le fue cobrado a ella, y que las Recurrentes también habían cobrado ilegalmente cargos a los inquilinos que no dieron aviso cuando se fueron al vencer sus contratos de arrendamiento.

Al determinar si existe un caso o controversia, el tribunal de primera instancia no está obligado a determinar los méritos del caso, sino más bien debe determinar si se han alegado suficientes hechos para establecer que existe un asunto a ser decidido. Nosotros hallamos que Moss ha satisfecho esta carga

y ratificamos la posición del tribunal de primera instancia con respecto a la legitimación procesal. La demanda alegaba que las Recurrentes cobraron ilegalmente cargos a los inquilinos que o bien cancelaron sus contratos de arrendamiento antes del plazo acordado, o bien se fueron al final de su periodo de arrendamiento pero no dieron un preaviso de 30 días de que no volverían a renovar el contrato de arrendamiento. La demanda alegaba que estas políticas infringían las leyes de Florida y la política pública, incluyendo la Ley de Propietarios e Inquilinos (Landlord-Tenant Act), la Ley de Prácticas de Cobro al Consumidor de Florida (Florida Consumer Collection Practices Act – “FCCPA”), y la Ley de Prácticas Comerciales Engañosas e Injustas de Florida (Florida Deceptive and Unfair Trade Practices Act – “FDUPTA”). Moss cayó dentro de la primera categoría, razonando que se le cobró un cargo de cancelación ilegal el cual se vio forzada a pagar para evitar tener que enfrentar las consecuencias de ser reportada a las agencias de cobro. Por lo tanto, Moss cayó dentro de la categoría de individuos que tienen un caso o controversia con respecto a este asunto.

Las Recurrentes también afirman que el tribunal de primera instancia erró al certificar la clase a continuación porque Moss no probó [la existencia de] los elementos necesarios para la certificación. La certificación de una demanda colectiva por parte de un tribunal de primera instancia se revisa usando una norma de arbitrariedad. *Equity Residential Props. Trust v. Yates*, 910 So. 2d 401, 403 (4° TDA de Florida, 2005). La norma 1.220(a) de las Normas del Procedimiento Civil de Florida establece que:

**Prerrequisitos para la Representación de Clase.** Antes de que pueda mantenerse cualquier reclamo o defensa a nombre de una clase por una o más partes que demandan o son demandadas como los representantes de todos los miembros de una clase, el tribunal debe primero concluir que (1) los miembros de la clase son tan numerosos que la acumulación de las acciones de cada uno de los miembros es impracticable, [multitud de demandantes afectados], (2) el reclamo o la defensa de la parte representante suscita cuestiones de ley o hecho comunes a las cuestiones de ley o hecho suscitadas por el reclamo o la defensa de cada uno de los miembros de la clase, [afinidad], (3) el reclamo o la defensa del representante de la clase es típico del reclamo o la defensa de cada miembro de la clase, [tipicidad], y (4) la parte representante puede proteger y representar justa y adecuadamente los intereses de cada miembro de la clase [adecuación].

Norma 1.220(a) de las Normas del Procedimiento Civil de Florida. El demandante también debe probar la preponderancia de las interrogantes comunes sobre las individuales y la superioridad de la representación de la clase sobre otros métodos disponibles de adjudicación.

Una demanda colectiva no puede ser certificada hasta tanto el tribunal de primera instancia esté satisfecho “después de un riguroso análisis” de que todos los requisitos de la Norma 1.220 han

sido satisfechos. *Earnest v. Amoco Oil Co.*, 859 So.2d 1255, 1258; *Seven Hills, Inc. v. Bentley*, 848 So.2d 345, 352 (1° TDA de Florida, 2003). Un “análisis riguroso” requiere que el Tribunal mire más allá de los alegatos para determinar si los reclamos y las pruebas son susceptibles de recibir trato de clase, porque la certificación de una clase “expande considerablemente las dimensiones de la demanda, y compromete al Tribunal y a las partes a labor adicional muy por encima de la que implica una demanda privada ordinaria.” *Baptist Hosp. of Miami, Inc. v. Demario*, 661 So.2d 319, 321 (3° TDA de Florida, 1995).

*Welcome v. Arvida Cmty. Sales, Inc.*, No. 02-01279-CA, 2004 WL 2340249 en \*3 (Tribunal de Circuito de Florida, 13 de Sept. de 2004). Hallamos que Moss presentó suficiente evidencia de cada uno de los elementos para confirmar la certificación de clase del tribunal de primera instancia y a continuación tratamos cada uno de los elementos.

#### A. Multitud de Demandantes Afectados

La norma 1.220(a)(1) establece que antes de que un caso pueda ser certificado como demanda colectiva, el tribunal debe concluir que “los miembros de la clase son tan numerosos que la acumulación de las acciones de cada uno de los miembros es impráctica”. Por lo general, los tribunales han sostenido que esta norma impone dos requisitos distintos pero relacionados para la certificación de clase. Primero, la definición de clase debe permitir al tribunal determinar razonablemente si un individuo en particular es o no miembro de la clase. Si se satisface este umbral, la Norma requiere que la clase sea tan numerosa que la acumulación de las acciones de cada miembro sea impracticable. “Impracticable” no significa imposible, y la multitud de demandantes afectados se satisface si resultare difícil acumular a todos los miembros de la clase.

*Welcome*, 2004 WL 2340249 \*3.

Al investigar a los miembros propuestos de la clase, los abogados de Moss revisaron extractos de depósito (statements of deposits – “SODAS”), los cuales fueron obtenidos por medio de archivos del tribunal, procesos de desalojo o demandas para recuperar daños y perjuicios. Para determinar si se había cobrado a un individuo uno de los cargos disputados, se buscó a uno de seis códigos diferentes en los SODAs. De los SODAs analizados, habían 453 que contenían uno de estos seis códigos entre el mes de febrero de 2002 hasta agosto de 2006. De estos 453, 140 se encontraron en los SODAs aportados por las Recurrentes y el resto se encontró en los SODAs obtenidos por medio de procesos judiciales previos. Durante el juicio, el perito de Moss especuló que era posible que se consiguieran más inquilinos a quienes se les cobraron los cargos cuando se examinaran más SODAs, y que con base en previos casos similares, no habría problema administrando la clase.

Hallamos que Moss presentó suficiente evidencia para permitir al tribunal de primera instancia determinar cuáles individuos recaerían dentro de la clase propuesta y que el número y alcance de la clase propuesta es lo suficientemente grande como para satisfacer el requisito de multitud de demandantes afectados, especialmente ya que es probable que hayan más miembros de la clase que serán añadidos después de que las Recurrentes aporten los SODAs de años anteriores. Con base en el testimonio del perito de Moss, el tamaño de la clase apoya el hallazgo del tribunal de primera instancia de que la acumulación de acciones sería impráctica.

#### B. Afinidad y Tipicidad

“La preocupación principal al determinar la afinidad es si los reclamos de los miembros representantes surgen del mismo curso de conducta que dio origen a los otros reclamos, y si los reclamos están basados en la misma teoría legal”. *Terry L. Braun, P.A. v. Campbell*, 827 So. 2d 261, 267 (5° TDA de Florida, 2002). “Dondequiera que tanto la responsabilidad como los daños y perjuicios dependan de determinaciones fácticas individuales, la resolución de estos reclamos sólo puede decidirse sobre una base individual, lo cual es incoherente con el requisito de afinidad para demandas colectivas”. *Id.* “La Norma 1.220(a)(3) requiere que los reclamos del representante de la clase sea típico de los reclamos de cada uno de los miembros de la clase. No es suficiente con simplemente apuntar a los asuntos de ley comunes para satisfacer el requisito de tipicidad cuando los hechos requeridos para probar los reclamos son marcadamente diferentes entre miembros de la clase”. *Id.*

Hallamos que el tribunal de primera instancia determinó correctamente que había afinidad y tipicidad entre los miembros propuestos de la clase. Con respecto a la afinidad, las Recurrentes razonan que se cobraron cargos diferentes para individuos diferentes basados en sus circunstancias, negando de esa forma cualquier asunto afín o común. Nosotros no concordamos, ya que el asunto no es si los tres tipos de cargos eran o no los mismos, sino más bien si la práctica de las Recurrentes de cobrar daños líquidos y determinados en lugar de daños reales infringió las leyes de Florida o si las Recurrentes estaban en la obligación de acreditar la cuenta de los inquilinos con el alquiler que recibió al volver a arrendar el predio.

Además, con respecto a la tipicidad, Moss presentó suficiente evidencia probando que su reclamo era típico al de otros miembros propuestos en la clase en el sentido de que a todos los miembros de la clase se les cobró daños líquidos y determinados en lugar de daños reales. Si bien las razones fácticas por las que se les cobró a los miembros de la clase los cargos disputados pueden diferir, “la sola presencia de diferencias fácticas no derrota la tipicidad”. *Broin v. Philip Morris Cos.*, 641 So. 2d 888, 892 (3° TDA de Florida, 1994).

#### C. Adecuación

“El requisito de ‘adecuación de representación’ es satisfecho si los representantes nombrados tienen intereses en común con los miembros propuestos de la clase y los representantes y sus abogados calificados procesarán la acción adecuadamente.” *Smith v. Glen Cove Apt. Condos. Master Ass’n, Inc.*, 847 So. 2d 1107, 1111 (4° TDA de Florida, 2003) (citando a *Broin v. Phillip Morris Cos.*, 641 So. 2d 888, 892 (3° TDA de Florida, 1994)). Basados en nuestro análisis y conclusión de los elementos anteriores, hallamos que Moss satisfizo el requisito de adecuación para representación de la clase.

Hallamos que Moss tenía legitimación procesal para interponer la demanda colectiva ya que presentó suficiente evidencia probando que existía un caso o controversia entre ella y las Recurrentes. Hallamos además que el tribunal de primera instancia no erró al certificar la clase a continuación. Así lo ratificamos.

MAY, Magistrado, coincide.

STONE, Magistrado, disiente con opinión.

STONE, Magistrado, disintiendo.

Yo revocaría. En mi opinión, el arrendamiento de la demandante no era inválido. Yo sostendría que Moss no tiene legitimación procesal y que la demanda y la declaración jurada, a primera vista no demuestran la “tipicidad”.

El contrato uniforme de arrendamiento abordaba múltiples categorías de inquilinos. Moss eligió aprovechar y ejercitar la opción de vencimiento temprano y se le cobró el cargo de un mes de alquiler por un total de \$760.00. Ella recibió su depósito de garantía y el depósito para el pago de servicios públicos poco tiempo después.

Yo reconozco que, según el Capítulo 83 de la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Florida, un propietario no puede cobrar una penalidad más allá del daño real sufrido, y que tener una cláusula de daños líquidos y determinados y una cláusula de indemnización por daños por lo general resultará en un beneficio injusto para el propietario. Pero permitir que el inquilino prevalezca según las circunstancias de Moss es reconocer daños y perjuicios donde no los habían.

Nada en la sección 83.595 de las Leyes de Florida aborda la circunstancia donde a un inquilino se le permite, a elección del inquilino, mudarse sin romper el contrato de arrendamiento. No logro ver cómo puede haber un reclamo donde el propietario le permite al inquilino mudarse bajo estas circunstancias.

Además, yo tampoco permitiría que la demanda colectiva procediera según esta demostración de “tipicidad”. Las bases para tal hallazgo es que a todos los miembros de la clase propuesta se les cobra daños líquidos y determinados, independientemente de las diversas circunstancias bajo las cuales surgen los reclamos por daños. A diferencia de los inquilinos a quienes

se les cobró por romper su contrato de arrendamiento o por no haber dado aviso previo, Moss no estaba violando ninguna disposición del contrato de arrendamiento. En lugar de ello, Moss simplemente estaba tratando de aprovechar una opción a favor de los inquilinos que, indudablemente, no existiría si no fuera por la capacidad del propietario de recibir la suma adicional de dinero por permitir la cancelación temprana.

Por lo tanto, yo revocaré.

\* \* \*

Apelación de una orden provisional del Tribunal de Circuito para el Decimoquinto Circuito Judicial, Condado de Palm Beach; Edward H. Fine, Juez; Caso No. 502006CA002080XXXXMB.

Henry Trawick de Henry Trawick, P.A., Sarasota, y Sheridan Weissenborn de Papy Weissenborn Vraspir Paterno & Puga, P.A., Coral Gables, por las recurrentes.

Jane Kreuzler-Walsh y Barbara J. Compiani de Kreuzler-Walsh, Compiani & Vargas, P.A., Joseph Johnson y Theodore Babbitt de Babbitt, Johnson, Osborne & LeClainche, P.A., y Rod Tennyson de Rod Tennyson, P.A., West Palm Beach, por la apelada.

***No es definitivo hasta que no se resuelvan las peticiones de reconsideración oportunamente interpuestas.***