

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

ASOCIACIÓN DE
CONDOMINIOS VILLA
NEVAREZ
PROFESSIONAL
CENTER

Apelante

v.

JOYFE MEDICAL
SUPPLY
CORPORATION

Apelado

KLAN201500327

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Caso Núm.:

K CD2012-2225

Por:

Cobro de Dinero

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

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de abril de 2015.

Mediante un recurso de apelación presentado el 11 de marzo de 2015, comparece la Asociación de Condominios Villa Nevárez Professional Center (en adelante, la apelante). Nos solicita que revisemos una *Sentencia en Rebeldía* dictada el 9 de junio de 2014 y notificada el 12 de junio de 2014, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de San Juan. Por medio de la *Sentencia* apelada, el TPI determinó que hasta el 31 de julio de 2012, Joyfee Medical Supply Corporation (en adelante, Joyfee o la apelada) adeudada la suma de \$7,932.34, por concepto de cuotas de mantenimiento, intereses, recargos y penalidades, más las cuotas mensuales acumuladas a razón de \$176.66 mensuales. Además, le impuso a la apelada el pago de \$1,000.00 adicionales por concepto de honorarios de abogado. Asimismo, la apelante nos solicita que revoquemos una *Orden* dictada el 3 de febrero de 2015, notificada el 10 de febrero de 2015, por medio de la cual el

TPI dejó sin efecto una orden de embargo en aseguramiento de sentencia.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se revoca la *Sentencia en Rebeldía* y se deja sin efecto la *Orden* que modificó el embargo preventivo. Se devuelve el caso de epigrafe para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí dispuesto. El TPI deberá celebrar una vista evidenciaria a los únicos efectos de dilucidar la cuantía de la deuda reclamada por la apelante y, de ser procedente, modificar o dejar sin efecto el embargo preventivo.

I.

El 14 de septiembre de 2012, la apelante, quien es el Consejo de Titulares del Condominio Villa Nevárez Professional Center, presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero en contra de la apelada, titular registral de la oficina 301 sito en el referido condominio, por alegada falta de pago de las cuotas de mantenimiento. Al momento de presentar la *Demanda*, la apelante alegó que Joyfee adeudaba la suma de \$21,498.66 por concepto de cuotas de mantenimiento, a razón de \$176.66 mensuales, seguros, intereses, recargos y penalidades. La apelante adujo que, a pesar de requerírsele por escrito, Joyfee incumplió con el pago de las cuotas de mantenimiento. En vista de lo anterior, declaró vencida, líquida y exigible la totalidad de las obligaciones acumuladas por la apelada.

En igual fecha, 14 de septiembre de 2012, la apelante instó una *Moción Solicitando Aseguramiento de Efectividad de Sentencia*. En síntesis, solicitó que el foro primario emitiera una orden dirigida al alguacil del Tribunal para el embargo de bienes muebles e inmuebles de la apelada como medida de aseguramiento de sentencia.

El 25 de septiembre de 2012, la apelante incoó una *Certificación*, juramentada por el Presidente y el Secretario de la Junta de Directores de la apelante. Básicamente, acreditaron que al 31 de julio de 2012, la deuda por cuotas de mantenimiento de Joyfee ascendía a la cantidad de \$21,498.66.

En esa misma fecha, 25 de septiembre de 2012, notificada el 27 de septiembre de 2012, el TPI dictó una *Orden* por medio de la cual le requirió a la apelante a que cumpliera con las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal relacionadas al embargo preventivo y presentara una certificación jurada del Presidente o Secretario del Consejo de Titulares, en la que constara el acuerdo del gasto exigible, su cuantía y las gestiones de requerimiento de pago, de conformidad con lo establecido en el Artículo 39 de la Ley de Condominios, 31 L.P.R.A. sec. 1293c.

Posteriormente, el 28 de septiembre de 2012, notificada el 2 de octubre de 2012, el foro apelado dictó una *Orden*, por medio de la cual resolvió como sigue: “Enterados. Véase Orden del 25 de septiembre de 2012”. A tenor con lo anterior, el 2 de octubre de 2012, la apelante presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden*. Esencialmente, la apelante indicó que de antemano había presentado una *Certificación* juramentada, por lo cual solicitó que el TPI diera por cumplida su *Orden*.

Asimismo, el 29 de octubre de 2012, la apelante presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden Emitida el 5 de octubre de 2012*, con el propósito de presentar una *Certificación Enmendada* en la cual constara el acuerdo del gasto exigible, según ordenado por el foro de instancia. Además de detallar el gasto exigible, de acuerdo a la *Certificación Enmendada*, al 31 de julio de 2012, la deuda ascendía a \$7,932.34.

El 8 de noviembre de 2012, el TPI dictó una *Orden* por medio de la cual decretó el embargo preventivo de bienes muebles e

inmuebles de la apelada en efectividad de la sentencia, acompañado del correspondiente *Mandamiento* de embargo, para responder por la cuantía principal de \$21,498.66 por concepto de cuotas de mantenimiento de la oficina 301 del condominio, seguros, intereses, recargos, penalidades, que mensualmente acumulan la suma de \$176.66 dólares, por concepto de cuotas de mantenimiento. Además, el embargo preventivo garantizaría la suma de \$5,375.00 por concepto de honorarios de abogado, costas, gastos y desembolsos que ocasionara la reclamación. El *Mandamiento* fue expedido al día siguiente, 9 de noviembre de 2012.

El 16 de enero de 2013, la apelante instó una *Moción Solicitando Orden*. En esencia, solicitó que el TPI le ordenara al arrendatario de la oficina 301 proveer la dirección física del agente residente de la apelada para poder ser emplazado. Atendida la referida *Moción*, el 23 de enero de 2013, notificada el 24 de enero de 2013, el foro primario dictó una *Orden* por medio de la cual dispuso que la apelante debía cumplir con lo establecido en la Regla 40.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 40.2, sobre la expedición de citaciones.

El 6 de febrero de 2012, la apelante presentó una *Moción de Consignación*. Informó que el arrendatario de la oficina 301 le entregó un cheque de gerente, por la suma de \$560.00 y un giro bancario por la cantidad de \$700.00, que correspondía a la renta del mes de febrero de local 301 A y B. En vista de lo anterior, solicitó que el TPI autorizara la consignación de dichas cuantías de dinero.

El 27 de febrero de 2013, la apelante interpuso una *Moción Solicitando Permiso Para Emplazar Por Edicto*, acompañada de una *Declaración Jurada*. Básicamente, hizo constar las gestiones realizadas para tratar de emplazar a la apelada. En respuesta, el

19 de marzo de 2013, el TPI dictó una *Orden*, mediante la cual autorizó el emplazamiento por edicto de la apelada. El 26 de marzo de 2013, la Secretaria expidió el *Emplazamiento por Edicto*.

Mientras tanto, el 12 de marzo de 2013, la apelante incoó otra *Moción de Consignación*. En esta ocasión, solicitó la consignación de un cheque de gerente por la suma de \$700.00, correspondiente a la renta del mes de marzo del local 301A, que le entregó el arrendatario. El 25 de marzo de 2013, la apelante instó una nueva *Moción de Consignación*, esta vez de un giro bancario por la suma de \$550.00, correspondiente a la renta del mes de marzo del local 301B.

El 6 de abril de 2013, el diario Primera Hora, publicó el edicto dirigido a emplazar a Joyfee. Posteriormente, el 24 de abril de 2013, la apelante consignó, mediante moción presentada a esos efectos, dos (2) giros postales de \$550.00 cada uno, correspondientes a la renta de los meses de abril y mayo de la oficina 301B. El 25 de junio de 2013, la apelante solicitó la autorización del TPI para consignar tres (3) giros bancarios correspondientes a la renta de los meses de marzo, abril y mayo de la oficina 301A por la suma de \$700.00 cada uno.

Al cabo de varios trámites procesales, el 22 de octubre de 2013, la apelante instó una *Moción Solicitando Anotación de Rebeldía, se Señale Vista y se Emita Orden Sobre Retiro de Fondos*. Atendido dicho petitorio, el 30 de enero de 2014, notificada el 6 de febrero de 2014, el TPI dictó una *Orden* para que la apelante aclarase la dirección a la cual se notificó el emplazamiento por edicto.

Por otro lado, el 15 de enero de 2014, la apelante presentó otras dos (2) *Mociones de Consignación*. En la primera, solicitó consignar un giro bancario por la suma de \$700.00 correspondiente al pago de la renta del mes de agosto de 2013 de

la oficina 301A. En la segunda, solicitó autorización para consignar cuatro (4) giros postales, cada uno de \$550.00, correspondientes a la renta de los meses de agosto, octubre, noviembre y diciembre de 2013 de la oficina 301B, para un total de \$2,200.00.

El 25 de febrero de 2014, la apelante instó una *Moción en Cumplimiento de Orden* para aclarar la dirección de Joyfee. Asimismo, reiteró su solicitud de anotación de rebeldía y retiro de fondos consignados en el TPI. Mediante una *Orden* dictada el 7 de marzo de 2014 y notificada el 12 de marzo de 2014, el TPI le anotó la rebeldía a Joyfee.

Así las cosas, el 9 de junio de 2014, notificada el 12 de junio de 2014, el TPI dictó una *Sentencia en Rebeldía*. En síntesis, ante la determinación de que fue correctamente emplazada y no compareció oportunamente, el foro primario dictó *Sentencia en Rebeldía* en contra de Joyfee y le impuso el pago de la suma de \$7,932.34 por concepto de cuotas de mantenimiento, intereses, recargos y penalidades, más las cuotas de mantenimiento acumuladas a partir del 31 de julio de 2012 a razón de \$176.66 mensuales, y \$1,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

Inconforme con la anterior determinación, el 16 de junio de 2014, la apelante interpuso una *Moción de Reconsideración*. En síntesis, cuestionó la procedencia de las cuantías que la apelada debía satisfacer, según desglosadas por el TPI en la *Sentencia en Rebeldía*. Alegó que tanto de la primera *Certificación* que presentó así como de la *Certificación Enmendada*, se desprendía que la deuda por concepto de las cuotas de mantenimiento era \$21,498.66 al 31 de julio de 2012, más \$176.66 mensual a partir de ese momento, y la suma de \$5,375.00 por concepto de honorarios de abogado.

Por su parte, el 7 de agosto de 2014, la apelada compareció por primera vez ante el TPI e incoó una *Moción Urgente de Señalamiento de Vista, Solicitud Para Que Se Deje Sin Efecto Embargo Preventivo y Solicitud de Cuadre y/o (sic) Rendición de Cuentas por Depositario*. En atención a los cánones de arrendamiento que fueron embargados y consignados ante el TPI y en vista de que la *Sentencia* en su contra se dictó por la suma de \$7,932.34 mensuales, solicitó que se dejara sin efecto el embargo preventivo y ordenara la celebración de un señalamiento para determinar el saldo de la deuda y la procedencia de la devolución de algún sobrante.

A su vez, el 18 de agosto de 2014, la apelante se opuso a dicha *Moción* mediante la presentación de una *Oposición a Moción Urgente de Señalamiento de Vista, Solicitud Para Que Se Deje Sin Efecto Embargo Preventivo y Solicitud de Cuadre y Rendición de Cuentas Por Depositario*. Reiteró que la cuantía real de la deuda por cuota de mantenimiento ascendía a \$21,498.66 al 31 de julio de 2012, más la cuota mensual que acumula a razón de \$176.66 mensual, intereses y penalidades. Añadió que los cánones de arrendamiento consignados ante el TPI totalizaban \$9,000.00 y, por lo tanto, no procedía dejar sin efecto o modificar la *Orden de Embargo*.

El 8 de octubre de 2014, la apelante instó una *Moción de Consignación* con miras a consignar dos (2) giros postales por la suma de \$550.00 cada uno, correspondientes a la renta de la oficina 301B. Además, el 10 de octubre de 2014, la apelante presentó una *Moción Solicitando Retiro de Fondos*. La apelante solicitó el retiro de los fondos consignados ante el TPI, de conformidad con la *Orden de Embargo Preventivo*.

Además, el 12 de diciembre de 2014, la apelante consignó, mediante otra *Moción* presentada a tales efectos, dos (2) giros

postales por la suma de \$550.00 dólares cada uno y correspondientes a la renta de la oficina 301B.

Finalmente, el 3 de febrero de 2015, notificada el 10 de febrero de 2015, el TPI dictó una *Resolución* en la cual denegó la solicitud de reconsideración de la apelante. Explicó que la *Sentencia en Rebeldía* había sido dictada conforme a la *Certificación Enmendada* de 22 de octubre de 2012. Asimismo, el 3 de febrero de 2015, notificada el 10 de febrero de 2015, el TPI dictó una *Orden* en la cual dejó sin efecto la *Orden* de embargo preventivo. En igual fecha, 3 de febrero de 2015, el foro primario dictó otra *Orden* a los efectos de atender la solicitud de retiro de fondos de la apelada. Básicamente, le instruyó a que presentara dicha solicitud una vez la *Sentencia en Rebeldía* adviniera final y firme.

Inconforme con el aludido resultado, el 11 de marzo de 2015, la apelante presentó el recurso de apelación de epígrafe y adujo que el TPI cometió los siguientes dos (2) errores:

Incidió el TPI al emitir sentencia en rebeldía por la suma de \$7,932.34 dólares, a pesar de que conforme surge de la certificación radicada el 25 de septiembre de 2012 y la radicada el 29 de octubre de 2012 y de la orden de embargo preventivo y del mandamiento expedido por Secretaria la deuda ascendía a \$21,948.66 al 31 de julio de 2012, acumulando mensualmente la suma de \$176.66 por concepto de cuotas de mantenimiento más seguros, intereses, recargos y penalidades acumulados hasta el pago total y definitivo de la deuda.

Incidió el TPI al dejar sin efecto la orden de embargo en aseguramiento de efectividad de sentencia, emitida el 8 de noviembre de 2012.

Subsecuentemente, el 10 de abril de 2015, la apelada presentó un *Alegato de la Parte Demandada-Apelada*.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes y los documentos que obran en autos, procedemos a exponer el derecho aplicable.

II.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha puntualizado reiteradamente que los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos de los tribunales de primera instancia. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 D.P.R. 750, 770-771 (2013); *E.L.A. v. S.L.G. Negrón-Rodríguez*, 184 D.P.R. 464, 486 (2012); *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 D.P.R. 717, 741 (2007).

La Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 42.2, expresamente dispone que las determinaciones de hechos de los tribunales de instancia basadas en testimonio oral, no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas y que se debe dar consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos. Esta deferencia hacia el foro primario responde al hecho de que el juez sentenciador es el que tiene la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba oral presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su *demeanor* y confiabilidad. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 D.P.R. 31, 67 (2009); *López v. Dr. Cañizares*, 163 D.P.R. 119, 135 (2004).

Ahora bien, la doctrina de deferencia judicial no es de carácter absoluto, pues la misma debe ceder ante las posibles injusticias que puedan acarrear unas determinaciones de hechos que no estén sustentadas por la prueba desfilada ante el foro primario. *Pueblo v Irizarry*, 156 D.P.R. 780, 797, 798 (2002). Así, como foro apelativo, podemos intervenir con la apreciación de la prueba oral que haga el Tribunal de Primera Instancia, cuando el foro primario actúe con pasión, prejuicio o parcialidad, o incurra en un error manifiesto al aquilatarla. *González Hernández v. González Hernández*, 181 D.P.R. 746, 776-777 (2011); *Rivera*

Figueroa v. The Fuller Brush Co., 180 D.P.R. 894, 916 (2011); *Meléndez v. Caribbean Int'l. News*, 151 D.P.R. 649, 664 (2000).

Además, se podrá intervenir cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba y cuando la apreciación de la misma se distancia “de la realidad fáctica o ésta [es] inherentemente imposible o increíble”. *González Hernández v. González Hernández*, supra, a la pág. 777; *Pueblo v. Santiago et al.*, 176 D.P.R. 133, 148 (2009). De igual forma, los foros apelativos poseemos amplia facultad para revisar la prueba documental y pericial, así como las conclusiones de derecho en que se basa la sentencia, toda vez que en cuanto a esa evaluación estamos en la misma posición que el foro primario. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, a la pág. 770; *González Hernández v. González Hernández*, supra.

III.

Por estar estrechamente relacionados, discutiremos de forma conjunta ambos señalamientos de error aducidos por la apelante. En síntesis, sostuvo que incidió el foro apelado al concluir en la *Sentencia en Rebeldía* que la cuantía adeudada por la apelada era de \$7,932.34. Alegó que dicha conclusión era incorrecta toda vez que obraban en autos varios documentos, tales como la *Demanda*, la *Orden de embargo*, el *Mandamiento de Embargo en Efectividad de Sentencia*, y la *Certificación* presentada el 25 de septiembre de 2012, de los cuales surgía que al 31 de julio de 2012, la deuda por concepto de cuotas de mantenimiento ascendía a \$21,948.66. Explicó que existe una discrepancia entre la *Certificación Enmendada* que acompañó la *Moción en Cumplimiento de Orden Emitida el 5 de octubre de 2012*, que presentó el 29 de octubre de 2012 y la *Certificación Enmendada* que obra en autos. En particular, alegó que por error o intención de alguna persona

ocurrió un intercambio entre la segunda página de la *Certificación Enmendada* correspondiente a la deuda del caso de autos y aquella que corresponde a otra reclamación por cobro de cuotas de mantenimiento. En vista de todo lo anterior, la apelante adujo que incidió el foro apelado al dejar sin efecto la *Orden* de embargo preventivo y nos solicita que modifiquemos la cuantía adeudada por la apelada, según determinó el foro primario en la *Sentencia en Rebeldía*.

Ciertamente, de acuerdo al marco jurídico antes esbozado, como foro apelativo y en cuanto a la apreciación de la prueba documental, estamos en la misma posición que el foro primario para evaluar dicha prueba. No obstante, revisada la prueba documental provista por la propia apelante, es innegable que existe una diferencia en la cuantía de la deuda reclamada por concepto de cánones de arrendamiento, seguros, intereses, recargos y penalidades, entre la *Certificación Enmendada*, cuyo número de affidavit es 703, según certificada por el TPI, que posee el ponche de presentación de la Secretaría del TPI,¹ y la *Certificación Enmendada* que incluyó la apelante como parte del Anejo 8 del Apéndice del recurso de apelación de epígrafe, sin ponche de presentación de la Secretaría del TPI y con el número de affidavit 702.² Ante dicha situación, resolvemos que carecemos de fundamentos suficientes para sustituir la determinación apelada del TPI por la nuestra. Lo anterior, debido a que no podemos dilucidar en qué momento y de qué forma ocurrió el error antes señalado. Por consiguiente, no podemos acoger la solicitud de la apelante y resolver que la cuantía adeudada por la apelada al 31 de agosto de 2012, asciende a \$21,498.66.

¹ Véase, *Moción en Cumplimiento de Orden Emitida el 5 de octubre de 2012 y Certificación Enmendada*, Anejo 40 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 91-93.

² Véase, *Moción en Cumplimiento de Orden Emitida el 5 de octubre de 2012 y Certificación Enmendada*, Anejo 8 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 14-16.

Ahora bien, es incuestionable la existencia de documentos presentados por la apelante y que forman parte de los autos originales, incluida una primera *Certificación* de 25 de septiembre de 2012, mediante los cuales desde el inicio del pleito alegó que la cuantía en controversia es \$21,498.66. Asimismo, en la *Orden y Mandamiento* de embargo preventivo, el foro primario concluyó que esa era la cantidad correcta de la deuda.

En vista de todo lo anterior y en aras de evitar un fracaso de la justicia, concluimos que lo más prudente, y justo para las partes, es revocar la *Sentencia en Rebeldía*, a los únicos efectos de que celebre una vista evidenciaria para determinar la cuantía real y actualizada de la deuda por falta de pago de cuotas de mantenimiento. Por consiguiente, en atención al resultado que hemos alcanzado procede revocar la *Orden* dictada el 3 de febrero de 2015, que dejó sin efecto el embargo preventivo.

IV.

En mérito de todos los fundamentos antes expresados, se revoca la *Sentencia en Rebeldía* y se devuelve el caso de epígrafe para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí dispuesto. El TPI deberá celebrar una vista evidenciaria a los únicos efectos de dilucidar la cuantía de la deuda reclamada por la apelante. Cónsono con lo anterior, se deja sin efecto la *Orden* dictada el 3 de febrero de 2015, que modificó el embargo preventivo.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones