

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-UTUADO  
PANEL V

EPIFANIO VIDAL, S.E.

Peticionario

v.

MASSO & OLALLA, INC.

Recurridos

KLCE201500076

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de Bayamón

Civil Núm.  
D PE2014-0397

Sobre: *Injunction*

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González y las Juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Piñero González, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de mayo de 2015.

Comparece Epifanio Vidal S.E. (Epifanio Vidal o la peticionaria), y solicita la revocación de una *Minuta-Resolución* emitida el 7 de enero de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI), notificada el 9 de enero del año en curso. Mediante dicha resolución, el TPI denegó la solicitud de *Injunction Preliminar* presentada por el peticionario y refirió al procedimiento ordinario su reclamo referente al alegado derecho de tanteo y/o retracto sobre el inmueble.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, y considerando el Derecho aplicable, expedimos el auto de *certiorari* y confirmamos la Resolución recurrida.

## I.

Los hechos e incidentes judiciales pertinentes a esta controversia son los siguientes:

Epifanio Vidal es miembro del Consejo de Titulares del Condominio Comercial Cantón Mall (Consejo de Titulares). Por su parte Massó & Olalla Inc. (M&O o el co-recurrido) es miembro de dicho Consejo de Titulares y propietario del local comercial denominado B-4A del Cantón Mall (Local). El co-recurrido, M&O decide vender el Local por lo que el 9 de julio de 2014 remite una carta a Epifanio Vidal sobre dicha intención.<sup>1</sup> Allí indica que tiene un comprador que le ofrece la cantidad de \$1,000,000.00 neto por el Local y que dicho comprador asumirá todos los gastos legales relacionados con la compraventa. Apunta M&O que la carta constituye “notificación formal... como propietario de otro local comercial” en el Condominio Cantón Mall en conformidad a lo dispuesto en la sección 3A del *Reglamento de Administración y Co-Propiedad y Estatutos* del Cantón Mall. En esa misma carta M&O apunta que el propósito de la comunicación es cumplir con el requisito de notificación sobre el Derecho de Adquisición Preferencial de Epifanio Vidal, aunque cuestiona su validez.

El 14 de julio de 2014 Epifanio Vidal responde e informa que la carta antes aludida incumple con las exigencias del inciso B de la sección 7 del Art. IV del

---

<sup>1</sup>Apéndice del Certiorari, pág. 19

*Reglamento para la Administración y Dominio de El Cantón Mall*, según enmendado (Reglamento)<sup>2</sup>. Sostiene la peticionaria que se tiene que cumplir con esas exigencias para que comience a decursar el término de quince (15) días dispuesto para ejercer el derecho preferencial de adquisición<sup>3</sup>.

En vista de ello, el **31 de julio de 2014** M&O remite a Epifanio Vidal una carta en la que indica que enmienda la anterior comunicación.<sup>4</sup> Manifiesta M&O que ha remitido esta segunda carta con el propósito de subsanar cualquier omisión existente en la anterior comunicación. Reitera M&O en la segunda carta que ha recibido una oferta por la suma de \$1,000,000.00 neto por el Local, e identifica a Livorna Corp. (Livorna) como la entidad interesada, (ofertante). Igualmente, en la aludida comunicación de 31 de julio de 2014, M&O apunta que la Notificación Formal Enmendada se hace conforme a lo dispuesto en la sección 3A del *Reglamento de Administración y Co-Propiedad y Estatutos "El Cantón Mall"* contenida en la Escritura de Dedicación al Régimen de la Propiedad Horizontal Condominio El Cantón Mall otorgada por Comerciantes de Bayamón Inc., en la Escritura Número ocho (8) de 26 de septiembre de 1980 ante el Notario Antonio Reyes Vidal. Por último indica M&O en su carta a Epifanio Vidal que el Reglamento

---

<sup>2</sup>Apéndice del Certiorari, págs. 9-18

<sup>3</sup>Apéndice del Certiorari, págs. 20-22

<sup>4</sup>Apéndice del Certiorari, págs. 23-24

contempla un derecho de retracto que no lo concede la Ley de Condominios.

Posteriormente, el **8 de agosto de 2014**, M&O remite otra comunicación<sup>5</sup> mediante **correo electrónico** a Epifanio Vidal en donde expone lo siguiente: (a) que no ha decidido aún si vende el Local; (b) que solo ha expresado el monto por la cual estaría dispuesto a vender el Local de determinar enajenarlo; (c) que a la fecha M & O no tiene ningún pre-contrato ni compromiso alguno de venta con relación al Local, y (d) que a esa fecha, M&O no ha aceptado la oferta de Livorna. Concluye M&O su comunicación de la siguiente manera:

“Ya se les transmitió a los condómines la oferta, no aceptada todavía, de Livorna. Interesamos saber si su cliente van a ejercer o no el derecho preferencial a que se refiere el Reglamento Emendado de El Canton Mall”.

Entonces Epifanio Vidal cursa el **19 de diciembre de 2014** un correo electrónico a M&O, en donde informa su determinación de ejercer su derecho preferencial por la misma cantidad de la oferta presentada, es decir por la suma de \$1,000,000.00. De igual forma solicita a M&O el que produzca copia del contrato existente con Livorna.

Considerando la inminencia de la compraventa con Livorna, Epifanio Vidal presenta en el TPI el 26 de diciembre de 2014 recurso de *Entredicho Provisional*, *Injunction Preliminar* e *Injunction Permanente*. Solicita el

---

<sup>5</sup>Apéndice del Certiorari, págs. 25-26

cese y desiste del negocio jurídico de compraventa del Local entre M&O y Livorna.

El TPI celebra vista el 31 de diciembre de 2014 para resolver la solicitud de *Injunction Preliminar*. De la *Minuta-Resolución*, que es el objeto del presente recurso, surge que las partes comparecieron representadas por sus respectivos abogados. En su comparecencia M&O expone que no existe ningún derecho preferencial en beneficio de Epifanio Vidal, y añade que el único Reglamento inscrito en el Registro de la Propiedad, es el primero y no los últimos dos, por lo que el TPI debe evaluar cuál de las versiones reglamentarias es controlante. Livorna sostiene que las gestiones encaminadas a perfeccionar la compraventa del Local estaban adelantadas.

Para subsanar la falta de prueba de que el Reglamento Enmendado no había sido presentado en el Registro de la Propiedad, Epifanio Vidal presentó una Minuta de Presentación al Asiento 1057, Diario 513, presentado el 29 de marzo de 2012, que refleja que estaba pendiente de calificación.<sup>6</sup>

Luego de evaluar la prueba testifical y documental el TPI coincide con la peticionaria en que es necesario la presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad del último Reglamento Enmendado para que sea vinculante. Por su parte, Epifanio Vidal se mantuvo en

---

<sup>6</sup> Véase Pág. 99 del Apéndice de la Petición de *Certiorari*.

su reclamación de notificación inadecuada y argumentó que el Reglamento que se inscribió le concede el derecho preferencial de adquisición y que hay requisitos de notificación con los cuales M&O no ha cumplido.<sup>7</sup>

El 9 de enero de 2015 el TPI emite *Minuta-Resolución* en la que indica que existe una controversia de umbral en cuanto al derecho que tiene Epifanio Vidal y el derecho que le asiste a M&O. De igual forma surge de la Minuta-Resolución que **el TPI validó la notificación de M&O del 8 de agosto de 2014, expresando que cumplió con la sección 7 del Reglamento, supra.**

En su consecuencia, el TPI declara No Ha Lugar la solicitud de *Injunction Preliminar*. No obstante, en esa misma Minuta-Resolución determina referir la controversia sustantiva existente entre las partes al trámite judicial ordinario para su adjudicación.

Insatisfecho Epifanio Vidal solicita reconsideración el 7 de enero, la cual fue declarada No Ha Lugar mediante Resolución de 13 de enero de 2015, notificada el 15 de enero del corriente año.<sup>8</sup>

Inconforme, Epifanio Vidal acude ante este Tribunal mediante *Petición de Certiorari y Moción en Solicitud de Auxilio de Jurisdicción* y formula el siguiente señalamiento de error:

---

<sup>7</sup> Véase Pág. 2 de la *Minuta Resolución*, Pág. 89 del *Apéndice de la Petición de Certiorari*.

<sup>8</sup> Apéndice del *Certiorari*, págs.91-98

COMETIÓ ERROR DE DERECHO Y/O ABUSÓ CRASAMENTE DE SU DISCRECIÓN EL HONORABLE TPI al DENEGAR EMITIR EL REMEDIO INTERDICTAL SOLICITADO, ASÍ COMO ABUSÓ AL NEGARSE A RECONSIDERAR TAL DETERMINACIÓN AL DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN DE EPIFANIO VIDAL.

En Auxilio de Nuestra Jurisdicción expedimos el 22 de enero de 2015 *Orden de Paralización* en donde requerimos a M&O y Livorno, abstenerse de realizar toda gestión encaminada a perfeccionar el negocio de la compraventa del Local. Además, otorgamos un término de diez (10) días para que las partes recurridas presentaran su oposición. El 30 de enero de 2015, M&O, solicita prórroga y la imposición de una fianza a Epifanio Vidal. Es así que el 3 de febrero del corriente emitimos Resolución en la cual declaramos Con Lugar la prórroga solicitada por M&O y concedimos término al petitionerario para expresarse en torno a la Solicitud de Prestación de Fianza. El 3 de febrero de 2015 Epifanio Vidal presenta *Oposición a la Solicitud de Prórroga e Imposición de Fianza*. No obstante, mediante nuestra Resolución de 6 de febrero de 2015 nos reiteramos en nuestra concesión de la prórroga solicitada y declaramos No Ha Lugar la petición de imposición de fianza formulada por M&O.

El 17 de febrero de 2015 M&O y Livorna Corp. presentan ante este Tribunal *Moción de Desestimación*. Arguyen los recurridos que el petitionerario tenía dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación para informar al vendedor su deseo de adquirir el Local del

Cantón Mall y no lo hizo dentro de dicho plazo, sino que notificó al vendedor su deseo de ejercer su alegado derecho el 19 de diciembre de 2014. Ello en exceso de cinco (5) meses desde la fecha en que venció su término para ejercer el derecho preferencial alegado. Sostienen además, los recurridos en la *Moción de Desestimación* que el llamado derecho de preferencia no está contemplado en la Ley de Propiedad Horizontal; que el único fin del peticionario es restringir la competencia y que M&O cumplió con su Notificación Enmendada con todos los requisitos que establece el Art. 7, Sección B del Reglamento Enmendado. Ello a pesar de que el aludido Reglamento Enmendado no consta inscrito en el Registro de la Propiedad, ni adherido a la Escritura Matriz, tal y como lo requiere la Ley de Propiedad Horizontal.

Finalmente, en la *Moción de Desestimación* los recurridos argumentan que M&O cursó una primera notificación a los titulares en la que dio cumplimiento al único requisito establecido en el Reglamento Original inscrito en el Registro de la Propiedad junto con la Escritura Matriz, que era informar el precio de venta, con lo cual cumplió. Argumentan además, que la Escritura Pública con el Reglamento Enmendado **no** se presentó en el Registro Particular de la Finca Matriz del Condominio Cantón Mall, tal y como lo requiere el Art. 23 de la Ley de Propiedad Horizontal, según enmendada Ley Núm. 103-

2003, 31 L.P.R.A Sección 1293a, por lo que no es oponible a Terceros.

El 18 de febrero de 2015 Epifanio Vidal presenta ante nos *Moción Para Que Se Tenga Recurso Como Sometido Sin Oposición*, a la cual se opusieron los recurridos M&O y Livorna, mediante mociones a esos efectos presentadas el 23 y 25 de febrero de 2015. Mediante Resolución de 2 de marzo de 2015 declaramos No Ha Lugar la Moción presentada por la peticionaria de 18 de febrero de 2015; concedimos prórroga a Epifanio Vidal para presentar oposición a la Moción de Desestimación presentada por los recurridos. El 2 de marzo de 2015, Epifanio Vidal presentó *Oposición a Moción de Desestimación*.

Por entender que los argumentos esbozados por los recurridos en la *Moción de Desestimación* se extienden a los méritos del recurso ante nuestra consideración, estamos en posición de resolver.

II.

-A-

El recurso de *Certiorari* es un mecanismo procesal discrecional disponible para que un Tribunal Apelativo pueda revisar las resoluciones y ordenes interlocutorias de un Tribunal de menor jerarquía, siempre que sea solicitado conforme a la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA. Ap. V. R.51. El Tribunal Supremo ha

expresado al respecto que: “El auto de *Certiorari* es el vehículo procesal utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error cometido por un tribunal inferior. El tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *Certiorari* de manera discrecional. Es decir, descansa en la sana discreción del foro apelativo el expedir o no el auto solicitado”, *García Morales v. Padró Hernández*, 165 DPR 324 (2005).

Las determinaciones interlocutorias que cumplan con la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 52.1 (2009) podrán ser revisadas, sujeto a la discreción de este Tribunal sobre si expedir o no el recurso. En virtud de lo anterior, y con el fin de que podamos ejercer de forma sabia y prudente nuestra facultad discrecional, la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-A, R. 40., expone los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de *Certiorari*.

La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-A, R. 40., expresa como sigue:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *Certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

(B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

(C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

(D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

-B-

La denegatoria de una solicitud de Entredicho Provisional, *Injunction* Preliminar e *Injunction* Permanente es revisable mediante Petición de Certiorari. El *Injunction* está reglamentado por la Regla 57 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 57, y por los Arts. 675 al 687 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. secs. 3521-3533. Este recurso extraordinario, que adoptamos del sistema de equidad inglés, va dirigido a prohibir o a ordenar la ejecución de determinado acto, con el fin de evitar causar perjuicios inminentes o daños irreparables a alguna persona, en casos en que no hay otro remedio adecuado en ley. *E.L.A. v. Asoc. de Auditores*, 147 D.P.R. 669, 679 (1999); Wright, Miller & Kane, *Federal Practice and Procedure: Civil 2d*, Sec. 2942, Vol. 11A (2da ed. 1995 y Sup. 1997).

El *injunction* es el recurso legal extraordinario a utilizarse **cuando el procedimiento ordinario no provee un remedio rápido, adecuado y eficaz para la corrección de un agravio**. Así, pues, cuando se priva a una persona de algún derecho o privilegio protegido por

la Constitución o las leyes y se hace necesaria la pronta reivindicación de tales derechos, el uso del recurso de *injunction* no está supeditado a la norma de agotamiento de la vía administrativa. *Otero Martínez v. Gobernador*, 106 D.P.R. 552, 556 (1977). Para determinar si procede el *injunction* hay que detectar si la acción envuelve o no un agravio de patente intensidad al derecho del individuo que reclame urgente reparación. *Gracia Ortiz v. Policía de Puerto Rico*, 140 D.P.R. 247, 252-253 (1996); *Mercado Vega v. U.P.R.*, 128 D.P.R. 273, 286 (1991). **Es la parte promovente del *injunction* quien deberá demostrar que de no concederse éste antes de adjudicarse el caso en sus méritos sufriría un daño irreparable.** *Misión Industrial v. Junta Planificación*, 142 D.P.R. 656, 680 (1997). Se estiman como remedios legales adecuados aquellos que pueden otorgarse en una acción por daños y perjuicios, en una criminal o cualquiera otra disponible. Con relación a este remedio en equidad, constituye, por tanto, un daño irreparable aquél que no puede ser adecuadamente satisfecho mediante la utilización de los remedios legales disponibles. *Pérez Vda. Muñiz v. Criado*, 151 D.P.R. 355, 373 (2000).

Los criterios que se deben tomar en cuenta al decidir si se concede o no un remedio provisional de *injunction* son: la naturaleza de los daños que pueden ocasionárseles a las partes de concederse o denegarse el

*injunction*; su irreparabilidad o la existencia de un remedio adecuado en ley; la probabilidad de que la parte promovente prevalezca eventualmente al resolverse el litigio en su fondo; la probabilidad de que la causa se torne en académica de no concederse el *injunction*, y, sobre todo, el posible impacto sobre el interés público del remedio que se solicita. *Mun. de Loíza v. Sucn. Suárez, et als.*, 154 D.P.R. 333, 367 (2001); *P. R. Tel. Co. v. Tribunal Superior*, 103 D.P.R. 200, 202 (1975). Tales requisitos deben encontrarse presentes para poder conceder una solicitud de interdicto y corresponde a la parte promovente demostrar la existencia de los mismos. *P.R. Telephone Co. v. Tribunal Superior*, supra, a la pág. 202.

Específicamente, la acción de *injunction* para **“la restitución de la posesión no puede de ordinario concederse mediante el *injunction* preliminar cuando ésa es precisamente la única cuestión en controversia. Hacer esto sería resolver el caso en los méritos mediante una moción solicitando un remedio preliminar”**. *Sucn. Figueroa Disdier v. Hernández*, 72 D.P.R. 508, 513 (1951).

Sin embargo, aunque “en una acción de *injunction* clásico no puede de ordinario emplearse el *injunction* preliminar para quitarle la posesión del terreno a una parte y entregársela a la otra [...], [e]xiste una excepción a esta regla bajo ciertas circunstancias en que el

*demandante fue privado a la fuerza de la posesión inmediatamente antes de radicarse el pleito”, Id., a la pág. 513. Tal excepción no se aplica al caso de autos. Sobre el particular, en el caso de *Abella v. Fernández*, 17 D.P.R. 1063, 1064 (1911), nuestro Tribunal Supremo señaló que el *injunction* preliminar no está disponible para reivindicar la titularidad de una propiedad cuando ésta es objeto de una acción reivindicatoria. Ello basado en que el *injunction* preliminar —por ser un remedio incidental a la acción principal— no está disponible para recuperar la posesión de una propiedad que es objeto de una reivindicación.*

Por otro lado, la revisión judicial sobre la resolución que se dicte no se revocará en apelación a menos que se demuestre que el Tribunal abusó de su facultad o erró en la aplicación del derecho. Es norma general guardar gran deferencia a la apreciación que de los hechos hacen los jueces de instancia, puesto que están en mejor posición de aquilatar la prueba testifical y dirimir credibilidad. Como único se justifica nuestra intervención, como tribunal apelativo, es cuando se demuestre que hubo pasión, prejuicio o error manifiesto en las determinaciones de hechos y en la apreciación de la prueba. *Trinidad v. Chade*, 153 D.P.R. 280, 291 (2001).

El *injunction* es un mandamiento judicial mediante el cual se le requiere a una persona que se abstenga de hacer o permita que se haga por otras bajo su intervención, determinada cosa que vulnere o lesione el derecho de otra. Art. 675 del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, 32 L.P.R.A. sec. 3521. Este recurso es el conducente para evitar un daño inminente o para reestablecer el régimen de ley quebrantado por la conducta opresiva, ilegal o violenta del infractor del orden jurídico. Ante el objetivo perseguido por el *injunction*, es que éste se caracteriza por su perentoriedad. *Aut. de Tierras v. Moreno Dev. Corp.*, 174 D.P.R. 409 (2008); *Peña v. Federación de Esgrima de P.R.*, 108 D.P.R. 147, 154 (1978).

La jurisprudencia ha indicado que antes de que el foro adjudicador expida un *injunction* preliminar o permanente, éste debe cerciorarse sobre la existencia o no de remedios legales adecuados. De resultar dicho examen en la afirmativa, la expedición de este recurso discrecional sería improcedente en Derecho. Por ello, el promovente tiene que demostrar la ausencia de un **remedio adecuado en ley, los cuales se definen como aquellos que pueden otorgarse en una acción de daños y perjuicios, en una criminal o cualquiera otra disponible.** Por consiguiente, mientras exista algún remedio efectivo, completo y apropiado en ley, el daño no

se considerará irreparable y no procederá conceder el *injunction*. *Aut. de Tierras v. Moreno Dev. Corp, supra*; *Pérez Vda. de Muñiz v. Criado*, 151 D.P.R. 355, 372 (2000); *A.P.P.R. v. Tribunal Superior*, 103 D.P.R. 903, 908 (1975). Para que se emita el *injunction* debe existir “un agravio de patente intensidad al derecho del individuo que reclame urgente reparación.” *Com. Pro Perm. Bda. Morales v. Alcalde*, 158 D.P.R. 195, 204 (2002).

Los criterios para determinar la concesión o negación de una solicitud de *injunction* preliminar son: (1) la naturaleza de los daños que puedan ocasionárseles a las partes de concederse o denegarse el *injunction*; (2) su irreparabilidad o la inexistencia de un remedio adecuado en ley; (3) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca eventualmente al resolver el litigio en su fondo; (4) la probabilidad de que la causa se torne académica de no concederse el *injunction*, y, sobre todo, (5) el posible impacto sobre el interés público del remedio que se solicita. *Mun. de Ponce v. Gobernador*, 136 D.P.R. 776 (1994); *P.R. Telephone Co. v. Tribunal Superior*, 103 D.P.R. 200 (1975).

Por consiguiente, **corresponde primariamente al TPI** evaluar si procede conceder o denegar un recurso de *injunction*, a base de los argumentos de las partes y luego de un adecuado análisis del balance de intereses. **La concesión de un *injunction* preliminar descansa en el**

**ejercicio de la sana discreción judicial del tribunal de**

**instancia**, la que se debe ejercer al ponderar las necesidades e intereses de todas las partes involucradas en la controversia. *Municipio de Ponce v. Gobernador*, supra.

El Tribunal Supremo ha elaborado ciertos parámetros que sirven de guía para determinar en qué circunstancias procede conceder este recurso. En síntesis, se considera que no existe un remedio adecuado en ley, si:

(1) El remedio estatuido en los procedimientos ordinarios, judiciales o administrativos no es lo suficientemente rápido y eficaz para evitar que cuando se dicte la sentencia final el remedio concedido resulte académico.

(2) El remedio en daños no puede compensar al demandante pues éste se encuentra expuesto a sufrir daños irreparables.

(3) El peticionario está expuesto a una multiplicidad de litigios. Lo que no quiere decir que el peticionario probablemente tenga que entablar varios pleitos contra el demandado, sino que ninguno de estos terminará de manera definitiva la controversia entre las partes.

(4) **Se interesa impedir la violación de derechos constitucionales.** *Noriega v. Hernández Colón*, 122 D.P.R. 650, 681-682 (1988). (Énfasis Suplido).

**Precisa además puntualizar que la vista de injunction preliminar no es un juicio en los méritos sino una donde se discute realmente una moción de naturaleza interlocutoria.** Por lo tanto, en ella las partes pueden presentar pruebas sin tener que atenerse a las Reglas de Evidencia. Rivé Rivera, David, *Recursos Extraordinarios*, Segunda Edición Revisada, 1996, San Juan: Universidad Interamericana de Puerto Rico, pág.

37, Regla 103 (d) (E) de las Reglas de Evidencia, 32 L.P.R.A. Ap. VI R. 103 (d) (E).

El *Injunction* Preliminar tiene el propósito de mantener el *Status Quo* hasta que se celebré el juicio en sus méritos, por lo cual la orden de *Injunction* Preliminar, ya sea requiriendo un acto o prohibiéndolo, evita que la conducta del demandado produzca una situación que convierta en académica la sentencia que finalmente se dicte, o que se le ocasionen daños de mayor consideración al peticionario mientras perdura el litigio. *Aut. de Tierras v. Moreno Dev. Corp.*, 174 DPR 409 (2008). Además para que se emita un *Injunction* debe existir “un agravio de patente intensidad al derecho del individuo que reclama urgente reparación.” *Com. Pro Perm. Bda. Morales v. Alcalde*, 158 DPR 195, 204 (2002).

Al evaluar un dictamen del Tribunal de Primera Instancia sobre si procede o no un *Injunction Preliminar*, se debe determinar si el foro revisado “abusó de su discreción al sopesar los intereses en juego y emitir la orden de *Injunction Preliminar*”. *Mun. de Ponce v. Gobernador*, 136 DPR 776, 785 (1994). Sin embargo el Tribunal Supremo ha expresado que: “Los tribunales no deben limitarse a evaluar si existe o no un remedio adecuado en ley y a la naturaleza de los daños, pues deben analizar si los daños son reparables y la probabilidad de tornarse académico el pleito al no

concederse el *injunction*". *García v. World Wide Entmt Co.*, 132 DPR 378, 390-391 (1992).

-C-

La Regla 56.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 56.1, reconoce la facultad de los tribunales para dictar órdenes provisionales necesarias en aras de asegurar la efectividad de sus sentencias. Estas órdenes provisionales pueden ser dictadas antes o después de la sentencia. En lo pertinente, la citada Regla 56.1 de Procedimiento Civil, *supra*, señala dispone lo siguiente:

En todo pleito antes o después de sentencia, **por moción de la parte reclamante, el tribunal podrá dictar cualquier orden provisional que sea necesaria para asegurar la efectividad de la sentencia.** El tribunal podrá conceder el embargo, el embargo de fondos en posesión de un tercero, la prohibición de enajenar, la reclamación y entrega de bienes muebles, la sindicatura, una orden para hacer o desistir de hacer cualesquiera actos específicos, o podrá ordenar cualquier otra medida que estime apropiada, según las circunstancias del caso. En todo caso en que se solicite un remedio provisional, el tribunal considerará los intereses de todas las partes y dispondrá según requiera la justicia sustancial.

Nuestro ordenamiento jurídico establece el citado procedimiento con el propósito de asegurar la efectividad de las sentencias y reivindicar así, no solo la justicia debida a las partes, sino también la dignidad de la función judicial. Así pues, la facultad conferida por la referida regla es un claro reconocimiento del interés social en que se provean remedios adecuados para el cobro de deudas y reclamaciones, *Stump Corp. v. Tribunal Superior*, 99 DPR 179 (1970).

En *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, 133 D.P.R. 881, 894 (1993) se indicó que el objetivo de tal Regla es el de proteger la efectividad de los dictámenes judiciales y mantener el *status quo* existente al momento de iniciarse el pleito. *Id.* Esto es, tiene el propósito de preservar los bienes del deudor e impedir el traspaso y ocultación de éstos, de manera que quien reclame un derecho contra dicho deudor, de prevalecer en su reclamación, pueda asegurar la efectividad de su sentencia y ejecutar satisfactoriamente la misma. *Nieves Días v. Gonzalez Massas*, 178 D.P.R. 820, 840-841 (2010). Como es sabido, entre los remedios provisionales que aborda la referida regla se incluyen el embargo, la prohibición de enajenar, una orden para hacer o desistir de hacer cualesquiera actos específicos o cualquier otra medida que se estime apropiada.

El propósito de la anotación de embargo es proteger la efectividad de los dictámenes judiciales y mantener el *status quo* existente al momento de iniciarse el pleito. *Vargas v. González*, 149 D.P.R. 859, 865 (1999). El embargo es una interdicción jurídica en el patrimonio del deudor, decretada a petición ex parte del acreedor reclamante. Uno de sus efectos procesales es el de sujetar o adscribir los bienes embargados al cumplimiento de la obligación o reclamación ejercitada. Como medida cautelar o asegurativa su vida o eficacia

depende de la acción entablada. *Alum Torres v. Campos del Toro*, 89 D.P.R. 305, 321 (1963).

La Regla 56.3 de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A., Ap. V, R. 56.3, contempla la prestación de una fianza para responder “por todos los daños y perjuicios que se causen como consecuencia del aseguramiento”. En *Blatt & Udell vs. Core Cell*, 110 D.P.R. 142, 146 (1980), el Tribunal Supremo definió el objetivo de esa norma al indicar que, “[e]l propósito de la fianza es garantizar que puedan recobrase los daños cuando exista la posibilidad de que el embargo pueda resultar ilegal o indebido”. Sin embargo, la misma Regla dispone: “Un remedio provisional sin la prestación de fianza podrá concederse en cualquiera de los casos siguientes: (a) si aparece de documentos públicos o privados, según definidos por ley y firmados ante una persona autorizada para administrar juramento, que la obligación es legalmente exigible”.

Por otro lado, el tribunal no concederá, modificará ni anulará un remedio provisional sin antes notificar a la parte afectada y celebrar una vista. Reglas 56.1 y 56.2 de Procedimiento Civil, *supra*; R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, 5ta Ed., San Juan, LexisNexis de Puerto Rico, Inc., 2010, pág. 171. El propósito que se persigue con este precepto legal es proveer la oportunidad a una parte de ser oída antes

de imponerle la medida provisional solicitada. *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, 133 D.P.R. 881 (1993), citando a *Bermúdez v. Tribunal Superior*, 97 D.P.R. 825 (1969).

A su vez, la referida vista deberá cumplir con los siguientes requisitos del debido proceso de ley: (1) una notificación adecuada del proceso; (2) celebrarse ante un juez imparcial; (3) la oportunidad de ser oído; (4) el derecho a contrainterrogar testigos y examinar evidencia presentada en su contra; (5) tener asistencia de abogado; y, (6) que la decisión se base en el récord. *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, *supra*.

En síntesis, ambos remedios provisionales persiguen impedir que el deudor disponga de los bienes objeto del litigio en perjuicio de los intereses del acreedor. La vida de ambos recursos dependerá del resultado del pleito. Además, la fianza requerida para el aseguramiento recae sobre una obligación indeterminada porque también dependerá del resultado de la acción. Por otro lado, lejos de ser incompatibles, los remedios provisionales de embargo preventivo y de prohibición de enajenar, son complementarios. Lo mismo puede decirse de la fianza requerida para su concesión, pues la obligación del fiador es de igual naturaleza en el embargo preventivo y en la prohibición de enajenar, es decir, éste se obliga a responder por los daños y perjuicios

ocasionados por uno u otro medio de aseguramiento de sentencia. *United Surety & Indemnity Company v. Bayamón Steel Processors Inc.*, 161 D.P.R. 609 (2004).

La Regla 56.3 de las de Procedimiento Civil exige que, al concederse un remedio provisional de ordinario se presta una fianza para responder por los daños y perjuicios que pueda ocasionarse como consecuencia del aaseguramiento. *Blatt Udell v. Core Cell*, 110 D.P.R. 142, 1456 (1980). La Regla aclara que se puede emitir un remedio provisional sin fianza cuando, entre otras situaciones, aparece de documentos públicos que la obligación es exigible. *Feliciano Figueroa et al v. Toste Piñero*, 134 D.P.R. 909, 912-913 (1993).

Es importante destacar que las disposiciones que proveen para el aseguramiento de la sentencia deben interpretarse con amplitud y liberalidad, concediéndose aquella que mejor asegure la reclamación y menos inconvenientes ocasione al demandado. *Román v. S.L.G. Ruiz*, 160 D.P.R. 116, 121 (2003). No obstante, tiene como limitación analizar si la medida es razonable y adecuada al propósito esencial que persigue, que es garantizar la efectividad de la sentencia. *F.D. Rich Co. v. Tribunal Superior*, 99 D.P.R. 158, 176 (1970).

-D-

La Ley de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, fue enmendada sustancialmente por

la Ley Núm. 103 del 5 de abril de 2003, y se denominó como Ley de Condominios.

El Art. 36 de la citada ley, 31 L.P.R.A. sec. 1293, establece en lo pertinente:

La administración de todo inmueble constituido en propiedad horizontal se regirá por lo dispuesto en este Capítulo, y además por **un reglamento que deberá insertarse en la escritura de su constitución, o que se agregará a dicha escritura.** Copia certificada de dicha escritura y el reglamento, y de toda enmienda a los mismos, deberá quedar archivada en el registro de la propiedad. (Énfasis suplido)

En referencia a este asunto, el Art. 37 de la citada Ley, establece que el Reglamento podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso del inmueble y sus apartamentos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros y reparaciones que no contravengan las disposiciones de la Ley de Condominios.

El Art. 23 de la Ley de Propiedad Horizontal, según enmendada por la, Ley Núm. 103-2003, 31 L.P.R.A Sección 1293a, dispone en lo pertinente:

“En cualquier momento, el titular único del inmueble o, si hubiere más de uno, las dos terceras partes de los titulares y de porcentajes de participación en los elementos comunes del inmueble, independientemente de la definición de la mayoría que rija para el condominio, podrán modificar el Reglamento, pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en esta sección. **La modificación tendrá que constar en escritura pública y, además, se inscribirá en el registro particular de la finca matriz, dejándose archivada en el Registro de la Propiedad copia certificada, según dispone la sec. 1293 de este título...** Respecto a tercero, la modificación no surtirá efecto sino a partir de la fecha de presentación para archivo en el Registro de la Propiedad, de la escritura pública en que se haga la enmienda, uniéndose copia certificada de la misma a la de la escritura de constitución del régimen y tomándose nota del hecho de la

**modificación del Reglamento en el registro particular de la finca matriz.** (Énfasis suplido)

El Registro de la Propiedad de ordinario no da fe de las características físicas de los inmuebles registrados, pues no es garantizador de cabida. Pero esa norma general no es de aplicación con el régimen de propiedad horizontal. *García Larrinua v. Lichtig*, 118 D.P.R. 120 (1986). Como el registro de la propiedad respecto al régimen de propiedad horizontal tiene las características de un sistema catastral, la realidad registral y la extraregistral tienen que corresponder. *Id.*

Las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal atribuyen al Registro de la Propiedad las características de un catastro y puede imputársele al adquirente el conocimiento de las constancias que surgen del Registro; en particular, se le puede imputar conocer los aspectos sobre la titularidad y circunstancias particulares del inmueble. *Consejo v. Villa Edamorga*, 161 D.P.R. 785 (2004). El régimen de propiedad horizontal está supeditado al requisito de inscripción registral, lo que significa que para que exista dicho régimen en relación con una propiedad en particular, el mismo debe constar inscrito en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad. Art. 3 Ley Núm. 103 de 25 de abril de 2003, *Ley de Condominios*, 31 L.P.R.A. sec. 1291. Es por ello que en materia de propiedad horizontal dicha inscripción

se reconoce como constitutiva. *García Larrinua v. Lichtig*, 118 D.P.R. 120, 131 (1986).

En cuanto al carácter constitutivo de la inscripción en el régimen de propiedad horizontal en *Consejo de Titulares v. Vargas*, 101 D.P.R. 579, 582-583 (1973) el Tribunal Supremo expresó lo siguiente:

El título constitutivo o escritura pública de una propiedad por pisos o apartamentos individuales dispuesto en los Arts. 22 y ss. de la Ley de la Propiedad Horizontal (104 de 25 de junio de 1958— 31 L.P.R.A. secs.1291 y ss) es un estatuto privado que gobierna a los condóminos o titulares, y que una vez inscrito en el Registro de la Propiedad también obliga a tercero. A dicha escritura matriz, salvado el principio del Art. 1207 del Código Civil (31 L.P.R.A. sec. 3372) relativo a las leyes, la moral y el orden público, hemos de acudir para dirimir el conflicto en este caso pues todos y cada uno de los titulares al comprar sus respectivos apartamentos llevaron a efecto un claro acto de adhesión a lo allí estipulado. El título constitutivo de la propiedad en condominio recoge acuerdos y pactos que “tienen un origen plurilateral cuando son establecidos en principio y por convenio por todos los interesados, o pueden tener origen unilateral cuando son establecidos por el propietario único del inmueble antes de dividirlo por pisos, formando un estado de derecho que se acepta sucesivamente por los adquirentes conforme van realizando sus adquisiciones, en cuyo caso nos hallamos más bien ante un contrato de adhesión.” Battle Vázquez, *“La Propiedad de Casas por Pisos”*, pág. 65, 3ra. ed., (1956). (Énfasis nuestro).

Sobre los derechos preferentes de adquisición, señala Diez Picazo:

Por virtud de los derechos de tanteo y de retracto se confiere a la persona que se encuentra en una determinada situación jurídica (v. gr. arrendatario, enfiteuta, colindante, comunero, etc.) la facultad de adquirir una cosa determinada, **cuando su propietario ha decidido venderla** (tanteo: comprar por el tanto) **o cuando la ha enajenado efectivamente a un tercero (retracto)**. En sí mismos considerados los derechos de tanteo y de retracto son, como el derecho de opción, simples facultades de adquisición, que determinan la posibilidad de decidir la configuración de una situación jurídica y por ello pueden ser englobados dentro de los llamados *grosso modo* derechos potestativos. Ocurre, sin embargo, que el titular de estos derechos puede hacerlos efectivos no sólo contra la persona a quien el propietario ha

enajenado la cosa, sino también frente a los sucesivos adquirentes de la misma, es decir, como afirma nuestro CC, «**contra todo poseedor que traiga su derecho del comprador**» (cfr. art. 1.510). En esta eficacia frente a terceros del derecho de adquisición se ha fundado un sector de la doctrina para atribuir a esta figura el carácter de derecho real. A nuestro juicio la solución es aquí la misma que en el caso anterior. Los derechos de tanteo y de retracto son derechos de adquisición con un ámbito de eficacia que permite a su titular dirigirse contra terceros, pero ello no hace posible la calificación de estos derechos como derechos reales, por cuanto que en ningún caso confieren a su titular un poder directo e inmediato sobre la cosa. Luis Diez Picazo, III Fundamentos de Derecho Civil 102-103 (Civitas 1995).

### III.

En el presente caso Epifanio Vidal solicita al TPI la expedición de un *Injunction* Preliminar contra M&O para impedir que se continuara con el proceso de compraventa del Local. De la prueba vertida durante la vista celebrada el 31 de diciembre de 2014, surge que Epifanio Vidal como entidad promovente no demostró la tenencia de un claro derecho de preferencia para obtener el dominio o titularidad del Local. De ahí que es nuestra opinión que el TPI en ejercicio de su discreción actuó correctamente al determinar no expedir el *Injunction* Preliminar.

El promovente tiene que demostrar la ausencia de un remedio adecuado en ley, los cuales se definen como aquellos que pueden otorgarse en una acción de daños y perjuicios, en una criminal o cualquiera otra disponible. Por consiguiente, mientras exista algún remedio efectivo, completo y apropiado en ley, el daño no se considerará irreparable y no procederá conceder el *Injunction*. *Aut. de Tierras v. Moreno Dev. Corp, supra*.

En estricta doctrina no procede el *Injunction* porque está en controversia si existe o no el derecho preferencial, por lo tanto el TPI podía desestimar el *Injunction Preliminar*, remitir a juicio plenario y dar un *Remedio Provisional* de prohibición de enajenar bajo Regla 56 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R.56. De igual forma el TPI no podía adjudicar la controversia sin proveer un proceso ordinario donde las partes puedan hacer descubrimiento de prueba. En una vista de *Injunction Preliminar* las partes no tienen la oportunidad que le brindan las Reglas de Procedimiento Civil para hacer un descubrimiento de prueba adecuado.

El propósito del *Injunction* es ventilar de manera ligera si procede o no el proteger un derecho existente y qué medida se tomarán para proteger ese derecho. En esta etapa no se ventila el caso en su fondo por lo que una parte puede quedar afectada por no tener el tiempo suficiente para hacer descubrimiento de prueba, asunto que se salva en un procedimiento ordinario. Nos sirve como ejemplo la propia Minuta-Resolución que recoge las expresiones del Lcdo. Corretjer quien afirma que no tenía consigo el estudio de título de la propiedad; documento que en un procedimiento ordinario luego del descubrimiento de prueba se tendría. Para salvaguardar este derecho el TPI no puede adjudicar una controversia vital en una vista de *Injunction Preliminar*.

En ese contexto, es preciso destacar que el TPI marcó como *Exhibit* 10 el *Reglamento para la Administración y Dominio del Centro Comercial del 2011*, el cual refleja el 29 de marzo de 2012 como la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad y establece que está pendiente de calificación. Sin embargo, es sumamente relevante enfatizar que en la Minuta-Resolución recurrida el TPI apuntó que ello se permitía “**únicamente para propósitos de la vista de Injunction y sin el rigor de las Reglas de Evidencia**”.<sup>9</sup>

Por tanto, la determinación del foro *a quo* en la que concluye que M&O cumplió con el requisito de notificación dispuesto en la Sección 7 del Reglamento Enmendado y pendiente de calificación, **no determina ni adjudica como cuestión de Derecho la existencia o inexistencia de un derecho preferencia en beneficio de la peticionaria**. La Resolución recurrida no pasa juicio sobre la validez del Reglamento Enmendado de un Régimen de Propiedad Horizontal, precisamente por estar pendiente de calificación ante el Registro de la Propiedad. Es entonces que el foro de instancia correctamente deniega el *Injunction* solicitado y transfiere al trámite ordinario la controversia referente a la existencia o no de un derecho preferente, de tanteo y/o de retracto. Recordemos que la **inscripción constitutiva**

---

<sup>9</sup> Véase Pág. 5 de la *Minuta-Resolución* de 9 de enero de 2015, a la Pág. 88 del Apéndice del *Certiorari*.

del Régimen de Propiedad Horizontal es una excepción a la norma general de que la transmisión, constitución y extinción de los derechos reales se llevan a cabo válidamente fuera del Registro de la Propiedad y su inscripción es voluntaria y meramente declarativa.

Es decir, que de ordinario, la inscripción de los derechos reales se limita a publicar un derecho real que nació fuera del Registro. Por lo tanto, lo único que hace el Registro es darle publicidad a negocios jurídicos válidos que nacen y existen fuera de él. Como excepción, hay ciertos derechos, como la Hipoteca y el Régimen de Propiedad Horizontal con su Escritura Matriz, Reglamento y Plano, cuya inscripción es de carácter constitutivo, esto es, no se constituyen como derechos reales si no existe una inscripción válida y oportuna.

Razonamos que en el caso que nos ocupa el TPI, asumió la corrección del Reglamento Enmendado sin adjudicarlo en sus méritos, **con el único fin de evaluar, de la forma más beneficiosa a la peticionaria, si M&O notificó o no correctamente a Epifanio Vidal y a los demás condómines.** De esta forma, en la *Minuta-Resolución* el TPI alude al *Exhibit 4* estipulado (Correo Electrónico de 8 de agosto de 2014) cursado por M&O; válida la segunda comunicación de M&O a los condómines y concluye que M&O cumple con el requisito

de notificación.<sup>10</sup> Entendemos que ello, **no prejuzga la validez del Reglamento Enmendado que reconoce un alegado derecho de preferencial, de tanteo y/o retracto, si se cumple con el requisito de notificación que allí se dispone.**

Conviene destacar además, que del expediente surge con claridad que el Epifanio Vidal contaba con un **remedio ordinario en ley** para dilucidar su alegado derecho a tanteo y/o retracto sobre la referida propiedad, y que no se demostró en la vista sobre *Injunction* Preliminar que estaba expuesto a sufrir ningún daño irreparable mientras se dilucidaba la acción ordinaria en sus méritos. La concesión del *injunction* preliminar en este caso, contrario a mantener el *status quo*, hubiese inevitablemente adjudicado en sus méritos incorrectamente el asunto sobre el alegado derecho a retracto y/o tanteo sobre el inmueble en controversia. El remedio solicitado por la peticionaria, referente a evitar la posible enajenación del inmueble sobre el cual alega tener un derecho preferente, puede solicitarlo Epifanio Vidal ante la Sala correspondiente del TPI en la cual se ventila el procedimiento ordinario.

---

<sup>10</sup> Exhibit 4 -**Correo electrónico M&O a Epifanio Vidal** en donde expone lo siguiente: (a) que no ha decidido aún si vende el Local; (b) que solo ha expresado el monto por la cual estaría dispuesto a vender el Local de determinar enajenarlo; (c) que a la fecha M & O no tiene ningún pre-contrato ni compromiso alguno de venta con relación al Local, y (d) que a esa fecha, M&O no ha aceptado la oferta de Livorna. Allí M&O le comunica al peticionario que ya se les trasmitió a los condómines la oferta, no aceptada todavía, de Livorna y que interesamos saber si su cliente va a ejercer o no el derecho preferencial a que se refiere el Reglamento Emendado de El Canton Mall”.

Habiendo el TPI referido el asunto a una acción ordinaria cuyo resultado podría llevar a la peticionaria a obtener el derecho preferente, de tanteo y/o retracto sobre la propiedad en controversia, concluimos que actuó correctamente el foro recurrido al denegar el *injunction*. Más aún cuando la peticionaria deja entrever que tuvo que utilizar el procedimiento del *injunction*, pues era el único lo suficientemente rápido para evitar la enajenación del inmueble sobre el cual alega tener un derecho preferente de tanteo y retracto, el cual es inscribible en el Registro de la Propiedad. Es decir, que la peticionaria recurre al *injunction* por su carácter sumario y no porque careciera de otro remedio en ley como requiere la jurisprudencia. Véase, *E.L.A. v. Asoc. de Auditores, supra*. Tampoco demostró Epifanio Vidal la existencia de un daño irreparable.

De otro lado conviene recordar que la Regla 56.4 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56.4, permite al foro judicial expedir medidas provisionales tales como una orden de embargo o prohibición de enajenar para asegurar la efectividad de una sentencia que en su día recaiga previo el cumplimiento del requisito de la fianza, salvo en algunas excepciones. Es decir que en un procedimiento ordinario y antes de dictarse la sentencia, **“por moción de la parte reclamante, el tribunal podrá dictar cualquier orden provisional que sea**

*necesaria para asegurar la efectividad de la sentencia*".

32 LPRA Ap. V, R. 56.4. La peticionaria cuenta con un procedimiento ordinario donde ventilar en sus méritos su reclamo referente a la existencia del alegado derecho preferencial, de tanteo y/o retracto y durante dicho procedimiento puede utilizar instar de una solicitud de *Remedio Provisional*, en aseguramiento de la sentencia que en su día allí se dicte.

Con estos antecedentes concluimos que no erró el foro recurrido al denegar la Solicitud de *Injunction* a Epifanio Vidal, toda vez que la peticionaria no demostró la existencia de daño irreparable y tiene otro remedio ley por la vía ordinaria en aseguramiento de la sentencia que en su día se dicte.

#### IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales se hacen formar parte de esta Sentencia, expedimos el auto de *Certiorari* y confirmamos la Resolución recurrida. En consecuencia, levantamos la orden de paralización que emitimos en nuestra resolución del 22 de enero de 2015. Habida cuenta del resultado al cual hemos llegado, devolvemos al caso al TPI para la continuación de los procedimientos por la vía ordinaria.

**Adelántese inmediatamente** vía facsímil o por correo electrónico a todas las partes.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones