

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VI

BPP RETAIL PROPERTIES,
LLC

Peticionario

v.

ALMACENES PITUSA, INC.;
ISRAEL KOPEL, SU ESPOSA
JOSEFINA BALLESTER Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES POR ELLOS
COMPUESTA

Recurridos

KLCE201502040

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia,
Sala de Bayamón

Civil Núm.:
D PE2014-0295

Sobre:
Cobro de dinero,
incumplimiento de
contrato y daños

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de abril de 2016.

BPP Retail Properties, LLC, compareció ante nos y solicitó la revisión de la denegatoria del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, a su solicitud de embargo preventivo en aseguramiento de sentencia.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, denegamos expedir el auto de *certiorari*.

I

El 16 de abril de 2014, BPP Retail Properties, LLC (BPP) presentó una *Demanda* sobre procedimiento sumario de desahucio por falta de pago y cobro de dinero contra Almacenes Pitusa, Inc. (Pitusa); el señor Israel Kopel, presidente de Pitusa, su esposa Josefina Ballester y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos compuesta. En esencia, adujo el incumplimiento de los demandados con el pago de los cánones de arrendamiento de un local en el centro comercial Bayamón Oeste Shopping Center. Según la *Demanda*, el referido contrato de arrendamiento había

sido varias veces enmendado, y los derechos fueron cedidos en varias ocasiones. Además, el señor Kopel y la señora Ballester otorgaron un contrato de garantía, extensivo a sus bienes personales, el cual también fue enmendado a raíz de las modificaciones del contrato de arrendamiento. BPP acumuló a su acción de desahucio el cobro de dinero. Siendo así, BPP solicitó el pago solidario de las deudas vencidas y demás partidas reclamadas.

Los demandados contestaron la *Demanda*. Negaron que la señora Ballester fuera garantizadora de las obligaciones contractuales de Pitusa. Además, aceptaron el otorgamiento del contrato de garantía, pero cuestionaron la validez del mismo. Sostuvieron que Pitusa efectuó los pagos correspondientes hasta el 25 de abril de 2014, en virtud de un acuerdo suscrito por las partes que redujo la cuantía de los cánones de arrendamiento, lo que constituyó una novación del contrato. Según alegado, Pitusa había cesado sus operaciones en la propiedad de BPP, por lo que no presentaron objeción al desalojo solicitado. Asimismo, procuraron la continuación de la acción de cobro de dinero bajo el procedimiento ordinario. A su vez, Pitusa presentó posteriormente su *Reconvención*, en la que reclamó los daños económicos sufridos a consecuencia de la falta de previsión, supervisión y negligencia de BPP en el cumplimiento de su obligación contractual de proteger la propiedad, la cual fue objeto de vandalismo y robo. BPP contestó la *Reconvención*, en la que negó las alegaciones en su contra, y sostuvo la deuda por parte de Pitusa respecto a los gastos comunes de mantenimiento y en concepto de renta básica mensual e impuestos.

El 29 de septiembre de 2014, BPP enmendó su *Demanda*, en la que sostuvo su causa de acción de cobro de dinero. Según la alegación 18, el 31 de julio de 2014, Pitusa entregó a BPP el local

arrendado. Para esa fecha, la alegada deuda de la renta básica mensual, cargos de mantenimiento, impuestos y seguros ascendía a \$607,158.13; deuda que describieron como vencida, líquida y exigible. BPP reclamó, también, los daños por el supuesto incumplimiento contractual ante el cese prematuro de las operaciones de Pitusa en el local y la falta de pago, así como los cánones de arrendamiento futuros no devengados hasta el 31 de diciembre de 2015. BPP sostuvo la obligación solidaria de los esposos Kopel-Ballester, en consideración a la garantía otorgada, así como la procedencia de la imposición de honorarios e intereses. A su vez, los codemandados contestaron la *Demanda enmendada*.

Así las cosas, el 12 de diciembre de 2014, BPP solicitó un embargo preventivo en aseguramiento de sentencia, al amparo de la Regla 56.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. El 19 de diciembre de 2014, los codemandados se opusieron a esta petición, a lo que BPP replicó. El 8 de enero de 2015, el Tribunal de Primera Instancia acogió la moción en oposición de Pitusa, el señor Kopel y la señora Ballester, en la que estos solicitaron la celebración de una vista a raíz de la solicitud de embargo preventivo de BPP. En el ínterin, las partes llevaban a cabo el proceso de descubrimiento de prueba. El 10 de febrero, BPP presentó una segunda petición de embargo preventivo. Adujo que el señor Kopel se encontraba activamente mercadeando sus activos, entre ellos Pitusa, para la venta, lo que le exponía a sufrir un daño irreparable. Nuevamente, Pitusa, el señor Kopel y la señora Ballester se opusieron a ello. Adujeron que BPP obstaculizaba su descubrimiento de prueba, en incumplimiento con sus obligaciones procesales. Los demandados adujeron que no procedía el embargo preventivo y, mucho menos, sin la celebración de la correspondiente vista. Según estos, la recesión económica había creado que las condiciones contractuales pactadas por Pitusa se tornaran onerosas, injustas y opresivas, por

lo que las reclamaciones económicas de BPP no eran líquidas ni exigibles. Además, los demandados alegaron la inexistencia de relación causal alguna entre la situación que afectaba el centro comercial y la salida de Pitusa del mismo.

Entonces, el tribunal señaló, para el 7 de abril de 2015, una vista de embargo preventivo en aseguramiento de sentencia, la cual fue celebrada.

El 11 de mayo de 2015, BPP presentó una *Segunda demanda enmendada*, en la que incluyó como demandado y deudor solidario a PR Retail Stores, Inc. (PR Retail), ante la reorganización corporativa de Pitusa. Los demandados presentaron su contestación el 26 de mayo. Luego, BPP suplementó su solicitud de embargo preventivo por la suma de \$1,510,513.91, para que la orden que el tribunal emitiera fuese extensiva a PR Retail Stores, Inc. La parte demandada se opuso a ello.

El 4 de agosto de 2015, BPP solicitó la adjudicación de su solicitud de embargo preventivo. Adujo que la corporación de Pitusa fue reestructurada, quedó sin activos y se convirtió en PR Retail Stores, Inc. Según BPP, esto constituía una tendencia de la parte demandada de crear nuevas corporaciones y extinguir las existentes, lo que podía afectar su capacidad de cobrar la sentencia que, en su día, fuera emitida. Nuevamente, los codemandados se opusieron a esta moción de BPP. Por su parte, BPP reiteró, el 29 de septiembre de 2015, su solicitud de embargo preventivo. Tras los demandados oponerse, el tribunal, finalmente, declaró *No Ha Lugar* el embargo preventivo, mediante *Orden* del 21 de octubre de 2015, notificada al siguiente día. Oportunamente, BPP solicitó reconsideración, a la cual se opusieron los demandados. El 16 de noviembre de 2015, el tribunal declaró *No Ha Lugar* la reconsideración, lo que fue notificado el 24 de noviembre de 2015.

El 28 de diciembre de 2015, BPP recurrió ante nos mediante *Petición de certiorari*, en la que procuró la revisión de la denegatoria del Tribunal de Primera Instancia a su solicitud de embargo preventivo en aseguramiento de sentencia. El 4 de enero de 2016, los codemandados recurridos presentaron su *Moción de desestimación y oposición a la expedición del auto de certiorari*. BPP se opuso a la solicitud de desestimación. Tras varios trámites, el 28 de enero de 2016 ordenamos al Tribunal de Primera Instancia formular determinaciones de hechos y conclusiones de derecho en las que se fundamentó su denegatoria a la solicitud de embargo. Así las cosas, el foro de instancia, *motu proprio*, dejó sin efecto el juicio pautado, y señaló vista sobre los estados de los procedimientos. Los demandados recurridos presentaron varios escritos judiciales, en los que solicitaron la enmienda a nuestra *Resolución* del 28 de enero de 2016 y la autorización de presentar una moción suplementaria en oposición al *certiorari*. Denegamos dichas mociones.

Tras evaluar la *Resolución en cumplimiento de orden* en la que el Tribunal de Primera Instancia fundamentó la determinación recurrida, las alegaciones de las partes y el derecho aplicable, denegamos la expedición del auto solicitado.

II

La Regla 56.1 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, establece los principios generales sobre los remedios provisionales que podrá dictar un tribunal. 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 DPR 859, 865 (1999). En virtud de la Regla 56.1, se pretende asegurar la sentencia que, en su día, pudiera recaer a favor del demandante. El embargo tiene como fin preservar los bienes del deudor, e impedir su traspaso y

ocultación, para que, de este modo, quien reclame un derecho contra este, pueda ejecutar satisfactoriamente un mandato judicial. *García v. The Commonwealth Ins. Co.*, 118 DPR 380, 387 (1987); *Vda. de Galindo v. Cano*, 108 DPR 277, 280-281 (1979).

Al momento de conceder o denegar una orden en aseguramiento de sentencia, como el embargo, el tribunal deberá considerar que sea provisional, que tenga el propósito de asegurar la efectividad de la sentencia que en su día se pueda dictar, y que se tomen en consideración los intereses de todas las partes, según lo requiera la justicia sustancial. *Freeman v. Tribunal Superior*, 92 DPR 1, 25-26 (1965).

Como regla general, el tribunal no podrá ordenar ningún remedio provisional sin la prestación de una fianza que responda por los daños que le pueda causar a la persona afectada por dicho remedio y sin la celebración de una vista. Reglas 56.2 y 56.3 de Procedimiento Civil, *supra*; *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, 133 DPR 881, 896 (1993). Conforme a la Regla 56.4 de Procedimiento Civil, no se podrá expedir una orden de embargo o prohibición de enajenar sin previa notificación y vista, excepto que la parte reclamante demuestre tener un previo interés propietario sobre la cosa embargada, o la existencia de circunstancias extraordinarias o la probabilidad de prevalecer mediante prueba documental fehaciente que demuestre que la deuda es líquida, vencida y exigible.

Únicamente pueden reclamarse judicialmente aquellas deudas que hayan advenido líquidas, vencidas y exigibles. Una deuda es líquida, vencida y, por tanto, exigible cuando la deuda debe ser satisfecha, ya sea por la naturaleza de la obligación o por haberlo requerido el acreedor. Si la cuantía debida es cierta y determinada, se considera que la deuda es líquida y, por consiguiente, puede ser exigible en derecho ante su vencimiento.

Es decir, la deuda es líquida cuando se sabe cuánto es lo que se debe. *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR 534, 546 (2001); *Freeman v. Tribunal Superior*, supra. A su vez, se considera que la deuda es exigible cuando la obligación no está sujeta a ninguna causa de nulidad y puede demandarse su cumplimiento. *Guadalupe v. Rodríguez*, 70 DPR 958, 966 (1950).

Por ello, la alegación de que la deuda es líquida y exigible presupone que la cantidad adeudada ha sido aceptada como correcta por el deudor y que está vencida. *Ramos y otros v. Colón y otros*, supra. En fin, la deuda es líquida cuando se sabe cuánto se debe, y se considera exigible cuando la obligación no está sujeta a ninguna causa de nulidad.

III

Mediante un recurso de *certiorari*, se procura la revisión de asuntos interlocutorios resueltos por el foro de instancia en el transcurso y manejo del caso. Distinto al recurso de apelación, el tribunal de mayor jerarquía tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expidiendo el auto o denegándolo. Véase, *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011).

La Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, 4 LPRA Ap. XXII-B, establece los criterios que a considerar al momento de ejercer nuestra facultad discrecional. Este Tribunal no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción en los asuntos interlocutorios ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia, salvo en aquellos casos en los que el foro de instancia haya actuado con perjuicio y parcialidad, o que se haya equivocado en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, denote un craso abuso de discreción, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. Véase, *Lluch v. España Service*, 117 DPR 729, 745 (1986).

La Regla 56.1 de Procedimiento Civil le otorga discreción al tribunal para conceder o denegar un remedio provisional en aseguramiento de sentencia. Ante una solicitud de embargo preventivo en aseguramiento de sentencia, BPP tenía que poner al tribunal en posición de certificar la existencia de una deuda vencida, líquida y exigible. En este caso, **no** se ha establecido que la deuda es cierta y determinada. Ello debe ser objeto de descubrimiento y evaluación de la prueba por parte del Tribunal de Instancia. BPP no ha indicado prueba que nos mueva a concluir la existencia de una deuda por una cuantía específica, de forma tal que justifique la anotación del embargo preventivo. Las alegaciones en las cuales BPP fundamentó su solicitud de embargo preventivo en aseguramiento de sentencia están matizadas por hechos teóricos o especulativos acerca de las posibles actuaciones de los demandados para impedir el pago de la supuesta acreencia reclamada judicialmente. Además, no se puede obviar la existencia de las garantías otorgadas, cuya extensión y alcance serán determinados, en su día, por el foro de instancia, y que se trajo al pleito a BPP Retail Stores.

Si bien el asunto que se pretende revisar está comprendido en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, luego de analizar en detalle el recurso junto a sus anejos, entendemos que la parte peticionaria no nos ha colocado en condiciones de conceder el remedio solicitado. No entendemos que el foro primario al denegar el embargo preventivo en aseguramiento de sentencia haya actuado con perjuicio o parcialidad, de tal modo, que nuestra intervención quede justificada. A la luz de los criterios de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, no se justifica nuestra intervención con la decisión recurrida en esta etapa de los procedimientos.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, nos abstenemos de ejercer nuestra jurisdicción revisora y denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones