

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y AIBONITO
PANEL VII

TP TWO, LLC

Peticionaria

V.

CONSEJO DE TITULARES
CONDominio TREASURE
POINT, Y OTROS

Recurridos

KLCE201600169

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Bayamón

Sobre:
Sentencia
Declaratoria

Caso Número:
D AC2014-0032

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

Domínguez Irizarry, Juez Ponente

S E N T E N C I A

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

La parte peticionaria, TP TWO, LLC, comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que dejemos sin efecto la *Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 28 de enero de 2016, notificada a las partes de epígrafe en igual fecha. Mediante la misma, el foro *a quo* autorizó el desglose de determinados fondos consignados, ello a favor del Consejo de Titulares del Condominio Treasure Point (parte recurrida), todo dentro de una acción civil sobre sentencia declaratoria promovida por la parte peticionaria.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se expide el auto solicitado y se revoca la determinación recurrida.

I

El 9 de enero de 2014, la parte peticionaria, desarrolladora del condominio Treasure Point, presentó la acción civil de epígrafe. Mediante la misma, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que se pronunciara a los efectos de declarar que no adeudaba cantidad

alguna a la parte recurrida, por concepto de las cuotas de mantenimiento relativas a varias unidades de la Torre 5 del complejo residencial en disputa. Al respecto, planteó que, tras haber llegado a ciertos acuerdos, las sumas pertinentes habían quedado debidamente incluidas en el pago total por ella efectuado sobre la referida unidad. Con posterioridad, el 14 de mayo de 2014, la parte peticionaria presentó a la consideración del tribunal primario una *Moción de Consignación* y solicitó que se aceptara el depósito de tres (3) cheques correspondientes a las cuotas de mantenimiento alegadamente adeudadas por razón de tres (3) de las unidades residenciales en proceso de venta sitas en la Torre 5. Cada cheque se suscribió por la suma de \$5,754.22, \$6,015.88 y \$6,357.81, respectivamente.

Luego de acontecidas las incidencias de rigor, el 8 de julio de 2014, el Tribunal de Primera Instancia desestimó la causa de acción promovida por la parte peticionaria. Como fundamento de su determinación, dispuso que carecía de autoridad para entender sobre el asunto, toda vez que las controversias relacionadas al cobro de cuotas de mantenimiento, eran de jurisdicción exclusiva del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). De este modo, el tribunal primario remitió la cuestión al referido organismo. El Tribunal de Primera Instancia no ordenó el desglose de los cheques depositados.

Como resultado de lo anterior, el 18 de septiembre de 2014, la parte peticionaria compareció ante DACo y presentó la querrela administrativa correspondiente. En la misma, esbozó iguales argumentos que los propuestos en la acción sobre sentencia declaratoria que promovió ante el tribunal primario. Del mismo modo, notificó a la agencia sobre la existencia de los fondos consignados en el foro judicial. Más tarde y pendiente el asunto en el organismo administrativo concernido, el 15 de junio de 2015, la

parte peticionaria presentó ante el Tribunal de Primera Instancia una segunda *Moción de Consignación*. Esta vez, solicitó al foro *a quo* que aceptara la consignación de dos (2) cheques más, cada uno girado por la suma de \$5,231.20. En respuesta, el 3 de julio de 2015, la parte aquí recurrida presentó una *Moción en Oposición a Consignación*. Específicamente, fundamentó sus argumentos en el alegado incumplimiento de la parte peticionaria con los criterios pertinentes a la figura de la consignación, según dispuestos en el Código Civil de Puerto Rico. Así, solicitó que se estimara como ineficaz la referida gestión. No obstante, el 5 de agosto de 2015, con notificación del 15 de agosto siguiente, el Tribunal de Primera Instancia autorizó la consignación en controversia. La parte recurrida solicitó la reconsideración de este dictamen, petición que se le denegó.

Entretanto, el 10 de septiembre de 2015, DACo se pronunció respecto a la querrela promovida por la parte peticionaria. Mediante la correspondiente Resolución Administrativa, el organismo concernido declaró *No Ha Lugar* la solicitud. En particular, resolvió que, contrario a lo que se le planteó, la entidad compareciente sí adeudaba a la parte recurrida las sumas evidenciadas en los cheques depositados en el Tribunal de Primera Instancia, todo para un total de \$28,590.41. Así, el foro administrativo dispuso que venía en la obligación de satisfacer dicha cantidad por concepto de las cuotas de mantenimiento relativas a las unidades de vivienda en cuestión.¹

Así las cosas y en vista de que el tribunal primario aceptó la consignación efectuada por la parte peticionaria, el 25 de noviembre de 2015, mediante moción a los efectos, la parte recurrida solicitó el retiro de los fondos correspondientes. En

¹ En desacuerdo con el aludido pronunciamiento, la parte peticionaria promovió ante esta Curia el recurso de revisión administrativa KLARA2015-01269. El mismo se encuentra pendiente de adjudicación.

específico, argumentó que dicho proceder constituía el quehacer más correcto en derecho, toda vez que, mediante sentencia final y firme, el foro judicial declaró su falta de jurisdicción sobre la controversia entre las partes. Como resultado, el 7 de diciembre de 2015, con notificación de 9 de diciembre siguiente, el foro *a quo* proveyó de conformidad con lo requerido. No obstante, al día siguiente de notificada la aludida determinación, la parte peticionaria presentó sus argumentos en oposición. Igualmente, el 14 de diciembre de 2015, sometió a la consideración del Tribunal de Primera Instancia una moción sobre reconsideración respecto a la autorización del retiro de los fondos consignados. En apoyo a su contención, indicó que dado a no existir una acción sobre cobro de dinero en su contra, el tribunal no tenía ante sí un “caso o controversia” que legitimara el ejercicio de sus funciones de adjudicación al respecto, ello a fin de proveer para el desembolso de los fondos en disputa.

Tras haber entendido sobre la referida postura, mediante *Orden* del 17 de diciembre de 2015, el Tribunal de Primera Instancia dejó sin efecto su mandato de proveer para el retiro de los fondos consignados, hasta tanto la parte recurrida expusiera su posición. Como resultado, el 2 de enero de 2016, la parte recurrida emitió su expresión y se reafirmó en la corrección del desembolso de las sumas en controversia. En dicho contexto, expresó que la consignación en disputa ya había sido aceptada y estimada como correcta por el tribunal sentenciador, por lo que, habiendo quedado, la parte peticionaria, relevada de la deuda, únicamente procedía ordenar el retiro de lo consignado.

En atención a lo anterior, el 28 de enero de 2016, con notificación del mismo día, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Orden* que nos ocupa y acogió los argumentos de la parte recurrida. En consecuencia, ordenó a la Unidad de Cuentas del

tribunal a remitir un cheque por la cantidad de \$28,590.41, ello a favor de la Junta de Directores del Condominio Treasure Point.

Inconforme con lo resuelto, el 5 de febrero de 2016, la parte peticionaria acudió ante nos mediante el presente auto de *certiorari*. Conjuntamente, solicitó la paralización de los procedimientos en auxilio de nuestra jurisdicción, petición a la que, mediante *Resolución* del 9 de febrero de 2016, accedimos. En su recurso sostiene que:

Erró el TPI al ordenar el desembolso de los fondos consignados a favor del Consejo de Titulares, sin que existiera una reclamación justiciable del Consejo contra TP TWO, privándole a ésta de su propiedad sin el debido proceso de ley.

Luego de examinar el expediente apelativo que nos ocupa y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, estamos en posición de expresarnos sobre el asunto en controversia.

II

A

Conforme reconoce la interpretación doctrinal vigente, la *consignación* es el depósito judicial de la cosa debida, quedando ésta bajo la autoridad competente, quien la habrá de retener hasta tanto determine ponerla en posesión del acreedor. J. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones; Curso de Derecho Civil*, 2da Ed., San Juan, Ed. Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, 1997, pág. 186. El referido mecanismo se califica como una forma de *pago*, por lo que, cumplidos los requerimientos pertinentes a su eficacia, produce la extinción de la obligación de que trate. *TOLIC v. Febles Gordián*, 170 DPR 804 (2007).

En particular, el Artículo 1130 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3180, expresamente dispone como sigue:

Si el acreedor a quien se hiciere el ofrecimiento de pago se negare sin razón a admitirlo, el deudor

quedará libre de responsabilidad mediante la consignación de la cosa debida.

La consignación por sí sola producirá el mismo efecto cuando se haga estando el acreedor ausente o cuando esté incapacitado para recibir el pago en el momento en que deba hacerse, y cuando varias personas pretendan tener derecho a cobrar, o se haya extraviado el título de la obligación.

Del mismo modo, la doctrina vigente reconoce que la eficacia de una consignación, también está supeditada a que medie un aviso previo de la misma a todos los interesados en el cumplimiento de la obligación concernida, así como a que concurren los requisitos medulares de la figura del pago. 31 LPRA sec. 3181. En este último contexto, debe observar el cumplimiento de los criterios de identidad, integridad e indivisibilidad de la obligación. J. Vélez Torres, *supra*, a las págs. 173-175. Una vez se verifique la observancia de las formalidades antes descritas, el tribunal competente podrá declarar la consignación como “bien hecha”, teniendo ello el efecto de producir extinción del vínculo asumido. Por tanto, una vez recaiga el pronunciamiento judicial correspondiente, el deudor queda liberado de los efectos del mismo. *TOLIC v. Febles Gordián*, *supra*.

B

De otra parte, el recurso de *certiorari* es el mecanismo procesal idóneo para que un tribunal de superior jerarquía pueda enmendar los errores que cometa el foro primario, ya sean procesales o sustantivos. *León v. Rest. El Tropical*, 154 DPR 249 (2001). Sin embargo, distinto al recurso de apelación, su expedición está sujeta a la discreción del foro revisor, reserva de criterio propia del discernimiento judicial en el quehacer de justicia. Ahora bien, el ejercicio de esta facultad no significa que los tribunales se abstraigan totalmente del derecho aplicable a la cuestión planteada. Ciertamente, tal conducta constituiría un abuso de sus funciones. Recordemos, pues, que, por virtud de las

facultades delegadas por nuestra Ley Suprema a la Rama Judicial, los tribunales estamos llamados a interpretar los estatutos cuando no son concluyentes con relación a determinado aspecto, o cuando una noción básica de lo que es justo, nos llame a mitigar los efectos adversos de su aplicación. *Depto. de la Familia v. Shrivvers Otero*, 145 DPR 351 (1998).

En aras de que este Foro pueda ejercer con mesura la facultad discrecional de entender, o no, en los méritos una petición de *Certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA, Ap. XXII-B, R. 40, enumera los criterios que viabilizan dicho ejercicio. En particular, la referida disposición establece que:

[e]l 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 causan 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.

4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

El auto de *Certiorari* es uno de carácter extraordinario y discrecional. El mismo debe ser utilizado con cautela, sólo por razones de peso. *León v. Rest. El Tropical*, supra.

III

En la presente causa, plantea el peticionario que incidió el Tribunal de Primera Instancia al ordenar el desembolso de los fondos consignados por la parte peticionaria, sin que, según propuso, tuviera ante su consideración una controversia justiciable que legitimara el empleo de su criterio adjudicador. Luego de haber examinado el referido planteamiento a la luz de las particularidades del caso y de la norma aplicable, diferimos de lo resuelto por el foro sentenciador. En consecuencia, expedimos el auto solicitado y revocamos la resolución recurrida.

Un examen de los documentos que componen el expediente apelativo que nos ocupa, permite concluir que, tal y como se nos plantea, la determinación judicial impugnada es contraria a derecho. En principio, nada en los documentos sometidos a nuestra consideración sugiere que se haya cumplido con las exigencias legales propias a la eficacia de una consignación. Este Tribunal no tiene ante sí prueba del ofrecimiento de pago por parte de la aquí peticionaria a la parte recurrida, ni del aviso a los interesados en la obligación por parte del tribunal primario, ello una vez efectuado el acto en cuestión. Igualmente, tampoco nos consta que el depósito en disputa, se haya verificado de conformidad con las exigencias propias a la figura del pago. De hecho, ciertos hechos nos permiten afirmar que el Tribunal de Primera Instancia tampoco constató el cumplimiento en cuestión. En primer lugar, el expediente revela que la determinación aquí impugnada se fundamentó exclusivamente en los documentos y

argumentos propuestos por la parte peticionaria. Además, surge que la parte recurrida se opuso a la consignación en disputa, bajo el fundamento de que se habían inobservado las formalidades en ley aplicables. No obstante, ante tal contención, ningún trámite ulterior tuvo lugar, a fin de que nos permitiera concluir que, en efecto, el tribunal de origen auscultó la legitimidad de la gestión en controversia.

Ahora bien, en la más correcta ejecución procesal de sus funciones de adjudicación, dada la finalidad de la sentencia por la cual se declaró falta de jurisdicción en el asunto de epígrafe, el Tribunal de Primera Instancia debió haber ordenado el desglose de los primeros tres (3) cheques depositados por la parte peticionaria. Del mismo modo, también debió haberse rehusado a aceptar el depósito posterior de dos (2) cheques que ésta efectuara, ello durante la pendencia del procedimiento administrativo. Si la parte peticionaria interesaba dar curso a una nueva consignación, debió haberlo hecho mediante un pleito independiente y no bajo aquel que, mediante sentencia final y firme, ya había culminado en el tribunal sentenciador. De ahí la incorrección por parte del tribunal primario en cuanto a proveer para un nuevo depósito bajo un caso ya finalizado.

En mérito de lo anterior, dejamos sin efecto el pronunciamiento y, por ende, la orden que faculta a la parte recurrida a retirar los fondos objeto de litigio, todo a la luz de lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*. La determinación en controversia no es cónsona con las normas sustantivas y procesales que debieron haber regido la correcta dilucidación del asunto, razón por la cual ordenamos la devolución de los fondos en disputa a la parte aquí peticionaria.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se expide el auto de *certiorari* solicitado y se revoca la resolución recurrida. Se ordena el desglose de los fondos consignados, los cuales totalizan la suma de \$28,590.41, a favor de la entidad peticionaria.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones