

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL IX

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
ADALIGIA

Demandante - Recurrída

v.

NELSON PÉREZ CUERVO,
ADELA SURILLO
GUTIÉRREZ Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Demandado - Peticionarios

KLCE201800788

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

Civil núm.:
K CD2015-1792
consolidado al
K CD2016-0996

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de julio de 2018.

El Tribunal de Primera Instancia (“TPI”), sobre la base de lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal¹, ordenó que se anotara un embargo preventivo en el Registro de la Propiedad, como remedio provisional, en el contexto de una demanda de cobro instada por un condominio con el fin de cobrar cuotas de mantenimiento, seguros, derramas, y otros, adeudados por dos de las propiedades del condominio. Según se explica en detalle a continuación, declinamos la invitación a intervenir con lo actuado por el TPI.

I.

A través de las acciones de referencia (en conjunto, la “Demanda”), el Consejo de Titulares del Condominio Adaligia (el “Condominio”) le reclama al Sr. Nelson Pérez Cuervo, a la Sa. Adela Surillo Gutiérrez y a la sociedad de gananciales compuesta por

¹ Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 LPRÁ secs. 1291 et seq. (la “Ley”).

ambos (en conjunto, los “Deudores”), por cantidades adeudadas por varios conceptos. Específicamente, se alega que, al 16 de julio de 2015, los Deudores, en conexión con **dos** propiedades en el Condominio, debían: (i) cuotas de mantenimiento atrasadas, más intereses y penalidades (\$88,851.04 y \$56,417.79); (ii) seguros (\$9,384.07 y \$6,334.35); y (iii) derramas (\$7,385.00 y \$4,455.00).

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 39 de la Ley, 31 LPRA sec. 1293c, el Condominio solicitó al TPI que ordenara la inscripción, en el Registro de la Propiedad, de un embargo en cada una de las propiedades objeto de la Demanda (las “Propiedades”), con el fin de que la deuda reclamada “pese como un gravamen oponible contra terceros”. Al respecto, se alegó que, hasta (e incluyendo) el mes de marzo de 2018, una de las propiedades debía \$105,010.37 y la otra debía \$165,750.50, por concepto de cuotas de mantenimiento, derramas, seguro, intereses, penalidades y otras.

El Condominio, según apuntado, descansa en el Artículo 39 de la citada ley especial, *supra*, el cual provee, en lo pertinente (énfasis suplido):

Quando se reclame la deuda [por concepto de gastos comunes] por la vía judicial, el tribunal, a instancias del demandante, **decretará el embargo preventivo** de l[o]s bienes del deudor o deudores, **sin otro requisito** que la presentación de una **certificación jurada por el Presidente y por el Secretario** del Consejo de Titulares, ante un notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el **acuerdo** que aprobó el gasto exigible y su **cuantía**, así como la gestión de **requerimiento de pago** a que se refiere el párrafo cuarto anterior. Una vez decretado el embargo será responsabilidad de la Junta de Directores presentar al Registro de la Propiedad una copia certificada de la orden para su anotación en la finca pertinente.

El Condominio sostiene que, con la Demanda, se acompañó la requerida certificación jurada del Presidente y del Secretario del Consejo de Titulares del Condominio (el “Consejo”).

Por su parte, los Deudores alegaron que: (i) las cuantías indicadas por el Condominio son erróneas; (ii) no habían sido

convocados a “Reunión del Consejo ... donde se haya aprobado una cuota de mantenimiento por el local C por la cantidad de \$410.11 mensual, ni para el local D por la cantidad de \$607.57”; (iii) el Condominio no explicó cómo se desglosa la deuda por cuotas de mantenimiento; (iv) lo cobrado por “intereses y recargos ... raya en usura” y, además, no fueron “notificados de convocatoria a Reunión del Consejo ... donde se haya aprobado el cobro” de dichos intereses y recargos; (v) no fueron convocados a una reunión para la aprobación de las “alegadas derramas” ni fueron notificados de la aprobación de las mismas; (vi) no fueron notificados de convocatoria para aprobar gastos de seguro, ni de la aprobación de los mismos; y (vii) el Condominio no sometió una certificación suscrita por la Secretaria, sino únicamente por la Presidenta.

El 10 de abril de 2018, el TPI declaró con lugar la solicitud de embargo preventivo. El 16 de abril, los Deudores solicitaron la reconsideración de dicha orden, lo cual fue denegado mediante una Orden notificada el 8 de mayo. El 18 de mayo, el TPI notificó una Orden mediante la cual ordenó el embargo preventivo de las Propiedades, hasta las cuantías certificadas a marzo de 2018, sujeto a una fianza de \$10,000.00; además, se ordenó a la Secretaria del TPI que emitiera los correspondientes mandamientos dirigidos al Registrador de la Propiedad.

Oportunamente, el 7 de junio, los Deudores presentaron el recurso que nos ocupa, en el cual reproducen lo planteado ante el TPI y, además, arguyen que el TPI erró al haber autorizado el embargo sin una vista previa, lo cual aducen infringe su derecho a un debido proceso de ley. Evaluado el recurso, le ordenamos al Condominio que mostrara causa por la cual no debíamos expedir el auto solicitado y revocar la decisión recurrida.

El Condominio compareció, según ordenado. Señaló, en primer lugar, que, contrario a lo planteado por los Deudores, el TPI

tenía ante sí una certificación, la cual se acompañó a la Demanda, suscrita bajo juramento por la Presidenta y la Secretaria del Condominio, en la cual hacen constar que han “leído la Demanda ... y todo lo allí expuesto es cierto y correcto según nuestro conocimiento personal de los hechos”, y en la cual, además, “certifica[n], específicamente, el acuerdo del Consejo de Titulares en el que se aprobaron las cuotas de mantenimiento reclamadas en la Demanda, la cuantía reclamada en la misma y ... el hecho de la notificación por correo certificado al demandado sobre la cantidad adeudada”. Apéndice de la petición de referencia, a la pág. 15. Ante ello, aduce que se cumplió con el requisito del Artículo 39, *supra*, de que ambas funcionarias hagan constar el “acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento de pago”.

En segundo lugar, el Condominio señala que consta en el récord del TPI, además, prueba del envío por correo certificado, a los Deudores, de numerosas convocatorias a reuniones pertinentes del Consejo (relacionadas con aumentos a las cuotas de mantenimiento, la aprobación de seguros y derramas, etc.), así como las actas de dichas reuniones y prueba sobre la notificación de lo acordado en las mismas. Véase, al respecto, Apéndice de Alegato del Condominio, a las págs. 19-22. Incluso, se acompañaron hojas de asistencia, de las cuales surge que las Propiedades estuvieron representadas en algunas de estas reuniones.

El Condominio también explica, a modo de trasfondo, que los Deudores, desde 1984, no han contribuido como están supuestos a los gastos comunes, e indica que ello ha provocado un sinnúmero de trámites litigiosos, entre los Deudores y el Condominio, a través de los últimos 34 años.

II.

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728 (2016); *IG Builders, et al v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012), *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Contrario al recurso de apelación, el tribunal revisor tiene discreción para decidir si expide o no el *certiorari*. Ahora, la discreción no es irrestricta y debe ejercerse de forma razonable, procurando siempre una solución justa. *Medina Nazario*, 194 DPR en la pág. 729; *IG Builders*, 185 DPR en la pág. 338; *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009).

La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que se deben examinar al determinar si expedimos un auto de *certiorari*:

- (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.

Por su parte, la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, establece en qué circunstancias este Tribunal podrá expedir un auto de *certiorari* en el ámbito civil. El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias “solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la

denegatoria de una moción de carácter dispositivo”. *Íd.* (énfasis suplido). Además de esto, a modo de excepción, podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan de interés público o en cualquier otra situación en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. *Íd.*

III.

Examinado cuidadosamente los argumentos de cada parte, así como las porciones del récord que cada parte acompañó, hemos determinado, en el ejercicio de nuestra discreción, declinar la invitación de los Deudores a intervenir con la decisión recurrida. Ello, principalmente, porque: (i) la determinación del TPI está razonablemente apoyada, en lo fáctico, por la prueba documental sometida por el Condominio – es decir, no surge un claro o sustancial error al respecto; (ii) no percibimos algún error de derecho, en lo relacionado con la aplicación del Artículo 39 de la Ley, *supra*, a este caso, que amerite nuestra intervención con la decisión recurrida.

Resaltamos, al respecto, que, contrario a que arguyen los Deudores, el Artículo 39, *supra*, no requiere una vista previa al embargo que allí se autoriza y, en las circunstancias de este caso, ello no viola el derecho a un debido proceso de ley de los Deudores, en atención a la abundante, y muy específica, prueba documental que sustenta la fuerte probabilidad de que el Condominio prevalezca en los méritos de la Demanda.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega el auto de *certiorari* solicitado.

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

La Jueza Grana Martínez concurre sin opinión escrita.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones