

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

CONSTRUCTORA
SEIS, INC.

Recurrida

Vs.

SOLIÁN DEVELOPMENT
CORP.;
CARLOS ARCHULETA
MONTÓYA; MARITERE
BRIGNONI MÁRTIR; Y
LA SOCIEDAD LEGAL
DE BIENES
GANANCIALES
CONSTITUÍDA POR
AMBOS

Peticionarios

Vs.

JUAN DINZEY FLORES
Y UNITED SURETY AND
INDEMNITY COMPANY

Recurridos

KLCE201800839

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Carolina

Caso Núm.:
F AC2015-3716

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato; Cobro de
Dinero; Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidente el Juez Cancio Bigas, el Juez Rivera Torres y el Juez Sánchez Ramos.¹

Cancio Bigas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de marzo de 2019.

Comparece *Solián Development Corp.* (en adelante también *peticionaria*) solicitando a este Tribunal que deje sin efecto una orden de embargo emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina. Ello como corolario a una demanda en cobro de dinero, reclamando incumplimiento de contrato y daños y perjuicios presentada por Constructora Seis, Inc. el 30 de diciembre de 2015.

¹ Conforme dispuesto en la Orden Administrativa TA-2018-160.

I

Conforme surge de los documentos incluidos en el expediente ante nuestra consideración, Solián Development Corp. suscribió un contrato de construcción con Constructora Seis, Inc. donde se disponía para, entre otras cosas, la construcción de un total de 96 unidades de vivienda a ser localizados en el municipio de Loíza, bajo el nombre de "River Oaks Villas del Este". Dicho contrato proveía para una duración de 720 días y un costo de \$5,964,000.00.

Tras varias incidencias procesales, y desacuerdos con respecto al modo en que se efectuaban los pagos, Solián Development, Corp., y Constructora Seis, Inc., mediante sus respectivos representantes, suscribieron una *Declaración y Acuerdo Juramentado*, con fecha del 14 de agosto de 2015, el cual entre otras cosas disponía:

Nosotros, Carlos Archuleta Montoya [...] como Presidente de Solián Development y Juan Dinzey [...] como presidente de Constructora Seis, Inc., declaramos:

[...]

2- Solián Development declara que con la venta de las unidades disponibles al día de hoy (19 unidades) es suficiente para pagar el préstamo interino de construcción y el retenido de Constructora Seis de \$419,317 [.00].

3- Solián Development Corp declara que tan pronto pague el préstamo a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, con el 100% de cada cierre se le irá pagando el retenido al contratista con el apartamento 54 en adelante.

4- Solián Development abonará a Constructora Seis el 3% del valor de venta de cada unidad mientras se vaya pagando el préstamo interino de construcción. Que declaramos que no estableceremos reclamaciones entre ambos relacionadas con el desarrollo y construcción del Proyecto River Oak Villas en Canóvanas, Puerto Rico.

5- Constructora Seis se compromete a honrar las garantías de construcción en el proyecto River Oak Villas.

6- Solián Development pagará, mediante certificación de Constructora Seis, el Fondo Del Seguro del Estado, suma cual es indispensable a la deuda del retenido.

7- Con la firma de este documento[,] Constructora Seis le entregará a Solián Development las certificaciones eléctricas de las unidades que hayan cerrado siempre y cuando Solián Development cumpla con los acuerdos antes mencionados.

8- Constructora Seis y Solián Development acuerdan que en caso de incumplimiento por alguna de las partes, la parte que incumpla tiene derecho a tomar acción legal sobre la otra en un plano corporativo al igual que personal.

[. . . .]²

Así las cosas, el 30 de diciembre de 2015, Constructora Seis, Inc. presentó una demanda contra Solián Development Corp., el señor Carlos Archuleta Montoya y la señora Maritere Brignoni Mártir, reclamando, entre otras, una suma global de \$814,711.61 por concepto de principal, e intereses acumulados diariamente por \$131.68.

El 17 de marzo de 2016, Solián Development Corp. y los señores Archuleta Montoya y Brignoni Mártir contestaron la demanda y reconvinieron, negando los hechos esenciales de la demanda, alegando incumplimiento por parte de Constructora Seis, Inc., con los términos contractuales pactados. Además, reclamaron contra Constructora Seis, Inc. y el señor Juan V. Dinzey Flores (en adelante, *recurridos*) el pago de costas y honorarios de abogados incurridos en su defensa

Como parte del trámite del caso, la parte recurrida presentó una *Moción en Solicitud de Anotación Preventiva*

² Apéndice del *Certiorari*, pág. 18.

de *Demanda*, el 2 de febrero de 2017. En la misma alegó tener motivos fundados para entender que Solián Development Corp. carecía de medios económicos adecuados para sufragar el pago de una eventual sentencia, salvo las propiedades objeto del litigio. El 7 de febrero de 2017, Solián Development Corp. presentó su *Oposición a Solicitud de Anotación Preventiva de Demanda*, alegando, en síntesis, que la misma no procedía en el presente caso, pues no se centraba en un derecho real inscrito, ni estaba dirigido a alterar la titularidad de los bienes inmuebles propiedad de Solián Development Corp.

El 1 de marzo de 2018, Constructora Seis, Inc., presentó su *Réplica a Moción en Oposición a Anotación Preventiva de Demanda*. En la misma expresó que la Regla 56 de Procedimiento Civil, 32 LPRA AP. V, R. 56,³ proveía los mecanismos y procedimientos que tenía un demandante para ejecutar la sentencia emitida a su favor. Añadió que, a tono con la jurisprudencia aplicable, los remedios provistos debían interpretarse con amplitud y facultaba al foro primario a expedir cualquier orden provisional necesaria para asegurar la efectividad de la sentencia.

Tras la celebración de una vista argumentativa, el 2 de marzo de 2017, Solián Development Corp. presentó una *Urgente Moción Suplementaria en Oposición a Anotación preventiva de Demanda*. En la misma reiteró la improcedencia de una anotación preventiva de demanda, por la controversia no centrarse en un derecho real inscrito, ni estar dirigida a alterar la titularidad de los bienes inmuebles propiedad de Solián Development

³ La parte citó la antigua Regla de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. III, R. 56 (derogada).

Corp. Indicó, además, que una anotación preventiva de demanda en el registro afectaría a personas que ya habían adquirido propiedades en el proyecto, y además resultaría contraproducente para vender unidades de vivienda en el futuro. Ello en detrimento del interés de la parte aquí recurrida para cobrar su alegada acreencia.

El 11 de abril de 2017, Constructora Seis, Inc. presentó una *Moción Urgente en Solicitud Reiterada de Anotación Preventiva de Demanda*, reiterando sus argumentos anteriores. Alegó también que del Registro de la Propiedad no surgía fundamento para la alegación de Solián Development Corp. relacionada a que no era la titular de ciertas fincas.

Igual fue su proceder en su *Tercera Moción en Solicitud de Anotación Preventiva de Demanda*, presentada el 15 de mayo de 2017, donde añadió que Solián Development Corp. había arrendado algunos apartamentos, por los cuales estaba recibiendo ingresos, mas no abonaba nada a la alegada deuda reconocida por esta. Eventualmente, se celebró otra vista argumentativa el 14 de marzo de 2018.

Así las cosas, el 18 de abril de 2018, notificada el 18 de mayo de 2018, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Orden de Anotación de Demanda y Consignación de Fondos*. En la misma decretó "el aseguramiento preventivo de sentencia... suficiente[e] para cubrir la suma de \$650,000.00[...]", y ordenó

[. . . .]

[...] la anotación preventiva de demanda sobre la finca 27104 de Río Grande y todas las unidades y apartamentos del Condominio River Oak Villas que aún no hayan sido individualizadas y son propiedad de Solián

Development, Corp. en [el] Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera de Carolina.

[. . . .]

Del mismo modo y de conformidad con la argumentación de las partes en la vista señalada y llevada a cabo para discutir el alcance de la solicitud de la parte demandante y las defensas de la parte demandada, se le ordena a Solián Development Corp. a consignar ante este Tribunal todo dinero que reciba por concepto de las ventas que aún no ha vendido y del ingreso por concepto de arrendamiento de aquellas unidades que pueda tener bajo contratos de arrendamiento. Esta orden de consignación se mantendrá vigente mientras las controversias en este caso no sean resueltas de manera final y firme o hasta que este Tribunal lo disponga de cualquier otra manera.

[. . . .]⁴

Inconforme con tal determinación, el 18 de junio de 2018, la peticionaria presentó el recurso de *Certiorari* que hoy atendemos, planteando como único error el siguiente:

Erró el Tribunal de primera Instancia, Sala Superior de Carolina, al decretar la anotación de un embargo en aseguramiento de sentencia sin la celebración de una vista adversativa y sin la prestación de fianza, no estando presentes las circunstancias excepcionales que exige la Regla 56 de Procedimiento Civil para actuar de esa manera.

Alegaron, en síntesis, que se les había violentado el debido proceso de ley al imponerle un embargo sin celebrar vista evidenciaría, imponerse una fianza a la parte recurrida, ni cumplirse los requisitos que configuran las excepciones para la imposición de lo antes mencionado. Alegaron además que en las dos vistas argumentativas celebradas por el Tribunal de Primera Instancia en el caso de epígrafe no se presentó evidencia de lo alegadamente adeudado, ni pagado, así

⁴ Apéndice del *Certiorari*, págs. 1 y 3.

como tampoco de la existencia de una deuda líquida y exigible, incumpliendo así con la Regla 56 de Procedimiento Civil, *supra*.

El 19 de junio de 2018, la peticionaria presentó una *Moción en Auxilio de Jurisdicción*, donde reiteró la posición esbozada en el *Certiorari*, y alegó que el embargo amenazaba su liquidez a tal punto que ponía en peligro sus operaciones y su capacidad para defenderse. Mediante *Resolución* emitida el 19 de junio de 2018, este Tribunal declaró "No Ha Lugar" la *Moción en Auxilio de Jurisdicción*.

El 2 de agosto de 2018, la parte recurrida presentó su *Alegato de la Parte Recurrida y en Oposición a Expedición de Auto de Certiorari*. En la misma, argumenta que el embargo fue otorgado siguiendo todas las garantías del debido proceso de ley, por lo cual procede en derecho.

El 18 de marzo de 2019, Solián Development Corp. compareció mediante el escrito titulado *Urgente Moción*, solicitando la adjudicación del pleito y reiterando la posición esbozada en su *Certiorari*.

Contando con el trasfondo antes narrado, y la comparecencia de las partes, resolvemos.

II

A. *El Certiorari*

Mediante el recurso de *certiorari*, un Tribunal de mayor jerarquía puede revisar y enmendar errores cometidos por uno de menor rango, cuando "el procedimiento adoptado no esté de acuerdo con las prescripciones de la ley". Véase, Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3491; Art. 4.006 de la Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de

Puerto Rico, Ley Núm. 201-2003, 4 LPRA sec. 24y.⁵ De igual manera, la expedición del recurso descansa en la sana discreción del tribunal. *Medina Nazario v. McNeill Healthcare*, 194 DPR 723, 729 (2016); Art. 4.006 de la Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, *supra*, sec. 24y.

En los casos civiles, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, delimita las instancias en que el Tribunal de Apelaciones expedirá un recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia. Esto es, 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.* (Negrillas añadidas). Asimismo, la mencionada regla dispone otras instancias en las que este foro intermedio, discrecionalmente, podrá revisar otros dictámenes del Tribunal de Instancia, no obstante, estas no son pertinentes al caso ante nuestra consideración. Ahora bien, en los casos en que tengamos jurisdicción para atender el recurso, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que este foro debe tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso discrecional. Estos son:

- (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

⁵ *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005); Véase e.g., *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307 (2012).

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. *Íd.*

En nuestro ordenamiento jurídico impera la norma de que un tribunal apelativo sólo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discretionales procesales del tribunal sentenciador cuando este último haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción. *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 322 (2005); *Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News*, 151 DPR 649, 664 (2000).⁶ Discreción, naturalmente, significa tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción". *García v. Asociación*, *supra*, pág. 322 citando a *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 DPR 203, 211 (1990). Sin embargo, el adecuado ejercicio de la discreción está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad. *Íd.* El ejercicio de la discreción que presume expedir un auto de *certiorari* está modelado por el reconocimiento jurisprudencial de que los jueces de primera instancia están facultados con la flexibilidad para lidiar con la tramitación de los asuntos judiciales

⁶ *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986); *Valencia Ex Parte*, 116 DPR 909, 913 (1986).

bajo su consideración. *ELA v. Asoc. de Auditores*, 147 DPR 669, 681 (1999). Si su actuación se funda en una base razonable que no resulta perjudicial a los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer su criterio. *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554, 572 (1959).

B. Anotación Preventiva de Demanda y Embargo

La anotación preventiva es uno de los mecanismos utilizados en el Registro de la Propiedad para dar aviso público a terceros sobre determinadas circunstancias establecidas conforme a la ley. Véase, Ley Núm. 210-2015, conocida como *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* (en adelante, Ley Núm. 210-2015), 30 LPRA secs. 6061 et seq. Se encuentra regulada, en parte, por los Arts. 44 y 45 de la referida Ley Núm. 210-2015, *supra*, secs. 6064-6065.⁷ En lo pertinente, el Art. 44 establece:

Podrán pedir anotación preventiva:

(1) El que reclame en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho inscribible.

(2) El que reclame en una acción judicial alguna circunstancia que afecte el título de propiedad inmueble, la validez y eficacia, o invalidez o ineficacia del título o títulos referentes a la adquisición, constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho inscribible.

(3) El que obtenga a su favor orden de embargo sobre bienes inmuebles del deudor.

(4) El que en juicio reclame el cumplimiento de cualquier obligación y obtenga resolución ordenando el secuestro y/prohibición de enajenar de bienes inmuebles.

[. . . .]

(10) El que en cualquier otro caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva

⁷ Véase, además, las Reglas 41.1, 4.3, 45.1 y 45.5 del *Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria*, Reglamento Núm. 8814, aprobado el 14 de Septiembre de 2016.

conforme a lo dispuesto en esta o en otra ley. *Íd.*

Con relación a las anotaciones preventivas se establece, además, la siguiente regla en el Art. 45 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, sec. 6065:

En el caso de los incisos (1) y (2) de la sec. 6064 de este título, no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por el tribunal correspondiente.

Cuando la acción tenga un derecho real inscrito como base para su ejercicio, será suficiente para su anotación preventiva en el Registro la presentación de copia certificada de la demanda. *Íd.*

Dentro de las modalidades de anotaciones antes descritas, encontramos la **anotación preventiva de embargo** en el Art. 44 (3) de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, sec. 6064 (3); y en la Regla 56 Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 56, encontramos la facultad del tribunal para emitir ciertas órdenes o remedios provisionales en aseguramiento de la efectividad de una sentencia. Regla 56.1 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 56.1; *Citibank v. ACBI*, 2018 TSPR 119, res. 1 29 de junio de 2018; *Cacho Pérez v. Hatton Gotay*, 195 DPR 1, 13 (2016).⁸ El aseguramiento "es una medida tomada por el Tribunal a solicitud de parte en un pleito pendiente [,] con el propósito de que la sentencia pueda ejecutarse". R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico. Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., San Juan, LexisNexis Puerto Rico, 2017, sec. 1401, pág. 186. Así, por ejemplo, en el caso del embargo la orden que se emite al amparo de la Regla 56.4 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 56.4, "constituye una interdicción

⁸ Véase, además, *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 830, 839-840 (2010); *BBVA v. SLG López, Sasso*, 168 DPR 700, 708 (2006); *Román v. SLG Ruiz*, 160 DPR 116, 121 (2003); *Vargas v. González*, 149 DPR 859, 865 (1999).

jurídica en el patrimonio del deudor, la cual se decreta a petición [...] del acreedor reclamante". *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 840 (2010); J.A. Echevarría Vargas, *Procedimiento Civil Puertorriqueño*, 1ra ed. rev., [Ed. del autor], 2012, pág. 326. "Entre los efectos procesales de este mecanismo está el sujetar los bienes embargados al cumplimiento de la obligación o reclamación en el proceso principal, esto es asegurar la efectividad de la sentencia". *Nieves Díaz v. González Massas*, *supra*, pág. 840; Echevarría Vargas, *supra*, pág. 326.

A tenor con dichas Reglas, 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. Regla 56.1 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 56.1. El Tribunal Supremo ha reconocido a los tribunales amplia discreción para denegar o conceder el remedio de aseguramiento de sentencia. *Citibank v. ACBI*, *supra*, pág. 4.

Para emitir una orden de esta naturaleza previo a que se dicte sentencia el tribunal deberá considerar: (1) que el remedio sea uno provisional, (2) que el propósito sea el aseguramiento preventivo de una futura sentencia y (3) que se tomen en cuenta los intereses de todas las partes involucradas, según lo requiera la justicia sustancial y las circunstancias del caso. *Citibank v. ACBI*, *supra*, pág. 4; *Cacho Pérez v. Hatton Gotay*, *supra*, pág. 13; Regla 56.1 de Procedimiento

Civil, *supra*, R. 56.1.⁹ Así también aplican a estos procedimientos los requisitos del debido proceso de ley, pues cuando un acreedor intenta tomar posesión de la propiedad de un alegado deudor, tal deudor corre el riesgo de ser privado de su propiedad, aun cuando sea provisionalmente. *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, 133 DPR 881, 889-890 (1993). Los requisitos del debido proceso de ley los expondremos más adelante.

Por su parte, la Regla 56.2 de Procedimiento Civil, *supra*, impone un requisito de notificación previa, como regla general:

No se concederá, modificará, anulará, ni se tomará providencia alguna sobre un remedio provisional, sin notificar a la parte adversa y sin celebrar una vista, excepto según se dispone en las Reglas 56.4 y 56.5 de este apéndice.

Cuando se solicite un remedio bajo esta regla antes de haber sido emplazada la parte promovida, la parte peticionaria deberá notificar a la parte adversa copia de la orden que señala la vista, así como copia de las alegaciones, de la moción de remedios provisionales y de cualquier documento que la apoye. *Íd.*; Véase, Hernández Colón, *supra*, sec. 1405, pág. 188.

La Regla 56.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56.3, establece los requisitos para solicitar un remedio provisional, así como el requisito de presentar una fianza, y las excepciones para no imponer ésta última:

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**, o

⁹ Véase, *Nieves Díaz v. González Massas, supra*, pág. 839; *BBVA v. SLG López, Sasso, supra*, pág. 708; *F.D. Rich Co. v. Tribunal Superior, supra*, pág. 176; J. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da ed., Pubs. JTS, San Juan, 2011, T. V, pág. 1578.

(b) cuando sea una parte litigante insolvente [...]

(c) si se gestiona el remedio después de la sentencia.

En caso de que el tribunal conceda el remedio provisional sin la prestación de fianza conforme lo dispuesto en esta regla, podrá excluir en su orden determinados bienes.

En todos los casos en que se exija una fianza bajo esta regla, el tribunal exigirá la prestación de una fianza suficiente para responder por todos los daños y perjuicios que se causen como consecuencia del aseguramiento. Una parte demandada o querellada podrá, sin embargo, retener la posesión de bienes muebles embargados por una parte demandante o reclamante prestando una fianza por la suma que el tribunal estime suficiente para responder por el valor de dicha propiedad. El afianzamiento por la parte demandada de la suma embargada dejará sin efecto el embargo.

[. . .]. *Íd.*¹⁰

Cabe resaltar que el Tribunal Supremo enfatiza que la concesión de un remedio provisional al amparo de la Regla 56 de Procedimiento Civil, *supra*, debe conllevar la imposición de una fianza que responda por los daños y perjuicios causados al conceder un remedio provisional en aseguramiento de sentencia, de resultar necesario. *Citibank v. ACBI, supra*, pág. 4; *Cacho Pérez v. Hatton Gotay, supra*, pág. 13.

La Regla 56.4 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone las particularidades para solicitar una orden de embargo o prohibición de enajenar:

Si se cumple con los requisitos de la Regla 56.3 de este apéndice, el tribunal deberá expedir, a moción de una parte reclamante, una orden de embargo o de prohibición de enajenar.

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

¹⁰ Negrillas añadidas.

existencia de circunstancias extraordinarias o la probabilidad de prevalecer mediante prueba documental fehaciente que demuestre que la deuda es líquida, vencida y exigible.

Cualquier parte afectada por cualquier orden dictada sin notificación y vista, podrá presentar en cualquier tiempo una moción para que se modifique o anule la orden, y dicha moción se señalará para vista en la fecha más próxima posible y tendrá precedencia sobre todos los demás asuntos. A los propósitos de dicha vista, una notificación de dos días a la parte que obtuvo la orden, o la notificación más corta que el tribunal prescriba, será suficiente.

En el caso de bienes inmuebles, tanto el embargo como la prohibición de enajenar se efectuarán anotándolos en el registro de la propiedad y notificándolos a la parte demandada. [...]

[. . .]. *Íd.* (Negrillas añadidas); *Cacho Pérez v. Hatton Gotay, supra*, pág. 14.

Emitida la mencionada orden y prestada la fianza, de ser necesaria, el Secretario del Tribunal de Primera instancia expedirá un mandamiento de embargo, el cual - en el caso de bienes inmuebles- será diligenciado al Registrador de la Propiedad, "quien practicará la correspondiente anotación preventiva si el objeto de embargo fuera un inmueble [...]". Hernández Colón, *supra*, sec. 1407, pág. 189; Nieves Díaz v. González Massas, *supra*, pág. 841¹¹.

C. El Debido Proceso de Ley

El debido proceso de ley está consagrado tanto en el Art. II, sec. 7 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, como las Enmiendas V y XIV de la Constitución de los Estados Unidos de América. Const. ELA, Art. II, sec. 7, 1 LPRA, pág. 301; Const. EUA, Enms. V y XIV, 1 LPRA, págs. 190-191 y 207-208.¹² Dicha garantía constitucional "impone al Estado la obligación

¹¹ Citando una edición anterior del texto de Hernández Colón.

¹² *González Segarra v. CFSE*, 188 DPR 252, 278 (2013); *Domínguez Castro et al. v. ELA I*, 178 DPR 1, 35 (2010); *Rivera Santiago v. Srio. de Hacienda*, 119 DPR 265, 273 (1987).

de garantizar que la interferencia con los intereses de libertad y propiedad del individuo se haga a través de un procedimiento que sea justo y equitativo". *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, 133 DPR 881, 887-888 (1993); *González Segarra v. CFSE, supra*, pág. 278; *López Vives v. Policía de PR*, 118 DPR 219, 230-231 (1987). Dicha garantía tiene dos vertientes: procesal y sustantiva. *Rodríguez Rodríguez v. ELA*, 130 DPR 562, 575 (1992); *Cleveland Board of Education v. Loudermill*, 470 US 532, 541 (1985); *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc., supra*, pág. 887. Bajo el debido proceso de ley en su dimensión sustantiva:

los tribunales examinan la validez de una ley, a la luz de los preceptos constitucionales pertinentes, con el propósito de proteger los derechos fundamentales de las personas. Bajo este análisis, el Estado, al aprobar leyes o al realizar alguna actuación, no puede afectar de manera irrazonable, arbitraria o caprichosa los intereses de propiedad o libertad. *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc., supra*, págs. 887; *Cleveland Board of Education v. Loudermill, supra*, pág. 541; *Rodríguez v. ELA, supra*, pág. 576.

Cuando evaluamos la vertiente procesal "se le impone al Estado la obligación de garantizar que la interferencia con los intereses de libertad y propiedad del individuo se haga a través de un procedimiento que sea justo y equitativo". *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc., supra*, págs. 887-888.

Finalmente, el tribunal Supremo de los Estados Unidos estableció tres (3) criterios que deben sopesarse al momento de determinar cuál es el debido proceso para privar a un individuo de algún derecho o interés protegido, a saber:

(1) se debe determinar cuáles son los intereses individuales afectados por la acción oficial; (2) el riesgo de una determinación errónea que prive a la persona del interés

protegido mediante el proceso utilizado y el valor probable de garantías adicionales o distintas, y (3) el interés gubernamental protegido con la acción sumaria y la posibilidad de usar métodos alternos. *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc., supra*, pág. 888; *Mathew v. Eldridge*, 424 US 319, 334-335 (1976); *Vélez Ramírez v. Romero Barceló*, 112 DPR 716, 730-731 (1982).

Para dar fiel cumplimiento al debido proceso de ley resulta necesario cumplir con los siguientes requisitos: "(1) notificación adecuada del proceso; (2) proceso ante un juez imparcial; (3) oportunidad de ser oído; (5) derecho a contrainterrogar testigos y examinar evidencia presentada en su contra; (6) tener asistencia de abogado, y (7) que la decisión se base en el récord". *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc., supra*, pág. 889; *González Segarra v. CFSE, supra*, pág. 279.

III

Como único error, la peticionaria señala que el foro primario ordenó la anotación de un embargo en aseguramiento de sentencia sin la celebración de una vista adversativa y sin la prestación de fianza, no estando presentes las circunstancias excepcionales o extraordinarias que exige la Regla 56 de Procedimiento Civil, *supra*, para actuar de esa manera, es decir, *ex parte*. Cuestiona si, a pesar de haber celebrado dos vistas argumentativas en torno a las mociones de anotación preventiva de demanda, ello con un año de diferencia cada una, es decir, el 2 de marzo de 2017 y 14 de marzo de 2018, procedía emitir la orden de embargo del condominio en construcción sin la celebración de una vista adversativa, donde se requiriera presentar la evidencia fehaciente de que la deuda reclamada era líquida, exigible y estaba vencida, de conformidad con la Regla 56.4 de procedimiento Civil, *supra*, y donde se

evaluara si procedía imponer una fianza antes de emitirla.

La peticionaria también argumenta que la *Declaración y Acuerdo Juramentado* suscrito el 14 de agosto de 2015, acompañado a la demanda, no constituye el documento privado ante notario requerido para evidenciar el reconocimiento de la deuda, que podría exceptuar el requisito de la prestación de fianza bajo la Regla 56.3 de Procedimiento Civil, *supra*. Toda vez alega que nunca se presentó la prueba del monto adeudado y de los cumplimientos mutuos acordados en el documento anejado, aduce que la orden se emitió sin que se establecieran los requisitos para determinar la exigibilidad de la alegada deuda y la probabilidad de los recurridos de prevalecer en los méritos previo a emitirse la orden.

Hemos examinado detalladamente la posición de la parte recurrida en su alegato y demás documentos que se acompañan. Su postura, sin embargo, no nos convence de que se cumplieron los requisitos de la Regla 56 de Procedimiento Civil, *supra*. Del expediente ante nuestra consideración no se desprende que el Foro Primario recibiera prueba y celebrase una vista para determinar si, en efecto, la alegada deuda era líquida y exigible a la luz de los diversas circunstancias y alegaciones de la parte peticionaria con relaciona a la misma. Si bien existe constancia de que las partes suscribieron una *Declaración Y Acuerdo Juramentado* donde se reconoce el retenido adeudado a Constructora Seis bajo el contrato de construcción, no nos parece que estamos ante un reconocimiento de deuda o promesa de pago, sino ante una obligación cuyo cumplimiento dependía del cumplimiento

de diversos compromisos acordados entre las partes y cuya deuda no surge claramente del documento presentado sin la correspondiente evidencia. Como alega la peticionaria, el pago estaba sujeto a varias contingencias sobre el proyecto tales como las certificaciones eléctricas, el pago del préstamo de financiamiento, lo adeudado al Fondo de Seguro del Estado y la entrega de las unidades vendidas. A esos efectos hay pendiente una reconvención y demanda contra tercero.¹³

Correspondía pues a la parte que solicita la orden de embargo presentar, en el curso de la vista que manda la Regla 56, *supra*, la prueba del monto de la deuda y cumplimiento con los compromisos contraídos que le incumbía, colocando al tribunal en posición de poder emitir tal orden. La recurrida en su reconvención alega que hubo incumplimientos de la parte recurrida. Estimamos que previo a emitir una orden de aseguramiento de sentencia procedía examinar la evidencia disponible sobre los planteamientos de las partes. Esto solo puede hacerse en una vista evidenciaria donde se demuestre la existencia y el monto de la deuda, la posición de cada parte y la evidencia disponible y, de finalmente emitirse la orden de embargo, evaluar la necesidad de requerir una fianza como contempla la Regla 56.3 de Procedimiento Civil, *supra*, que garantice los daños que se le puedan causar a la peticionaria, si los recurridos no prevalecieran en su día.

A tono con lo anterior, ordenamos celebrar lo antes posible una vista conforme lo requiere la Regla 56 de

¹³ Véase la contestación a la demanda y reconvención, pág. 28 del Apéndice del *Certiorari*.

Procedimiento Civil, *supra*. El error señalado se cometió y procede que se cumpla y garantice el debido proceso de ley, previo a determinar la procedencia del embargo en aseguramiento de sentencia.

IV

Por los fundamentos expresados, expedimos el auto solicitado, revocamos la orden recurrida emitida por el Tribunal de Primera Instancia y devolvemos el caso para que se celebre la correspondiente vista evidenciaria. Las cantidades consignadas hasta el momento permanecerán bajo la custodia del Tribunal de Primera Instancia hasta tanto se celebre la vista y este determine si, conforme a la prueba y como cuestión de derecho, debería restituirse a la peticionaria o mantenerse como parte de un embargo en aseguramiento de la efectividad de la sentencia que se dicte en su día.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones