

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO THE
OCEAN CLUB AT SEVEN
SEAS

Recurridos

v.

JORGE LUIS RIVERA
REYES Y MARÍA DEL
CARMEN BUXÓ HOMES,
AMBOS POR SÍ Y EN
REPRESENTACIÓN DE LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS;
LIME RESIDENTIAL, LTD

Peticionarios

KLAN201901420

Apelación
acogida como
Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Fajardo

Sobre:
Cobro de Dinero
por la Vía
Ordinaria

Caso Número:
N1CI201600474

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Surén Fuentes

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de febrero de 2020.

Los peticionarios, señor Jorge L. Rivera Reyes, su señora esposa, María Buxó Homs y la Sociedad Legal de Gananciales por ambos compuesta, comparecen ante nos para que dejemos sin efecto la determinación emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo, el 4 de octubre de 2019, notificada el 8 de octubre de 2019. Mediante la misma, el foro *a quo* declaró *No Ha Lugar* una solicitud de relevo de sentencia promovida respecto a una *Sentencia Parcial* emitida dentro de una acción sobre cobro de dinero promovida por la parte recurrida, Consejo de Titulares del Condominio *Ocean Club at Seven Seas*.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

I

El 25 de agosto de 2016, la parte recurrida presentó la acción de cobro de dinero de epígrafe. En la misma, reclamó a los peticionarios el pago de \$14,272.03 por concepto de cuotas de mantenimiento al descubierto, más los intereses aplicables. Específicamente, alegó que estos eran los titulares de una unidad de apartamento en el Condominio *Ocean Club at Seven Seas* en el municipio de Fajardo y afirmó que, pese a múltiples requerimientos, los peticionarios incumplieron con el deber pertinente. Así, tras aludir a la liquidez y exigibilidad de la deuda en controversia, la entidad solicitó que se proveyera para su inmediata satisfacción.

En respuesta, el 2 de noviembre de 2016, los peticionarios presentaron una *Solicitud de Desestimación*. En la misma expusieron que el 7 de marzo de 2014, en el caso NCSI2003-0147, se emitió una sentencia sobre cobro de dinero y ejecución hipotecaria en su contra, ello en cuanto a la unidad de apartamento en disputa. En lo pertinente, expresaron que, toda vez el pleito se resolvió a favor de su entonces acreedor hipotecario, DLJ Mortgage Capital, Inc. (DLJ Mortgage), competía a este cumplir con el pago de las cuotas de mantenimiento reclamadas por la parte recurrida. Así y tras calificar a la referida entidad como “el actual dueño” de la propiedad, los peticionarios solicitaron la desestimación de la demanda de epígrafe. Precisa destacar que, conforme surge del contenido del expediente que atendemos, en efecto, el 7 de marzo de 2014, se emitió una sentencia en contra de los peticionarios, adjudicando una acción de cobro de dinero y ejecución hipotecaria promovida por DLJ Mortgage. En lo que nos concierne, el referido dictamen expresa que la hipoteca suscrita por los peticionarios para garantizar la acreencia pertinente, estaba pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad competente. Por tanto, se condenó a los peticionarios al pago de lo adeudado, ello a favor de DLJ

Mortgage. Por igual, se dispuso que, una vez efectuada la inscripción del derecho de hipoteca a favor de la referida entidad, se procediera con los procedimientos de ejecución aplicables.

Tras varios trámites, el 4 de abril de 2018, los peticionarios formalmente presentaron su alegación responsiva en cuanto a la demanda de autos. En particular, negaron su responsabilidad sobre el deber de pago de la suma reclamada por la parte recurrida. Al respecto, sostuvieron que, dado que el inmueble en cuestión fue objeto de una ejecución hipotecaria mediante sentencia final y firme en el caso núm. NSCI2013-00147, ya no ostentaban la titularidad del mismo. Como defensa afirmativa y a fin de apoyar su contención, catalogaron a la compañía Lime Residential, LTD (Lime), cesionaria de DLJ Mortgage, como la alegada “adquiriente” del apartamento y, por ende, su actual titular. De este modo y tras aludir a la falta de parte indispensable, toda vez que Lime no fue incluida en la acción, los peticionarios solicitaron la desestimación de la misma.

El 13 de junio de 2018, la parte recurrida enmendó su demanda e incluyó a Lime en el pleito, imputándole la responsabilidad de satisfacer la deuda en disputa. Luego de los trámites de rigor, Lime presentó un *Moción de Desestimación de Demanda Enmendada en cuanto a Lime Residential, Ltd.* En específico, expresó que, contrario a las alegaciones de los peticionarios, no era el titular del inmueble sobre el cual se reclamaron las cuotas del mantenimiento al descubierto, sino, su acreedor hipotecario. Al respecto afirmó que, pese a que el pleito núm. NSCI2013-00147 se adjudicó a favor del acreedor, los procedimientos post sentencia pertinentes no habían concluido. Así, sostuvo que, dado a no ostentar el derecho de dominio de la unidad de apartamento objeto de litigio, ninguna obligación de pago le asistía respecto a la parte recurrida.

Luego de acontecidos múltiples trámites procesales entre todos los involucrados, el 21 de marzo de 2019, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia Parcial* y desestimó la demanda de epígrafe en cuanto a Lime. En particular, resolvió que la sentencia de cobro y ejecución hipotecaria emitida a favor del acreedor en el año 2014 no produjo una transferencia del título del inmueble involucrado. La sala sentenciadora destacó que la hipoteca pactada sobre la unidad de apartamento propiedad de los peticionarios, no constaba inscrita, por lo que la sentencia correspondiente no se había ejecutado ni realizado mediante subasta pública. Así, dispuso que la referida entidad no había advenido a ser adquiriente voluntario o involuntario, ello a tenor con lo dispuesto en la Ley de Condominios, Ley 103-2003, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*, de modo que le asistiera la obligación de efectuar el pago por las cuotas de mantenimiento adeudadas. Como resultado, el Tribunal de Primera Instancia desestimó la demanda de epígrafe en cuanto a Lime.

Así las cosas, el 13 de agosto de 2019, los peticionarios presentaron una *Moción Solicitando se Deje sin Efecto Sentencia Dictada al Amparo de la Regla 49.2 y se nos Permita Radicar Demanda de Tercero*. En esencia, plantearon que, con posterioridad a que la *Sentencia Parcial* de referencia fuera dictada, nuestro más Alto Foro resolvió el caso *Condominio First Federal Saving v. LSREF Island LTD, Inc.*, Res. 23 de julio de 2019, 2019 TSPR 128, el cual, a su juicio, “cambió el dictamen que le fue aplicado a las alegaciones que se [hicieron] contra Lime.” Sostuvieron que, a tenor con la doctrina jurisprudencial establecida mediante dicha Opinión, correspondía catalogar a Lime como un adquiriente voluntario y, por ende, deudor solidario de las cuotas de mantenimiento reclamadas por la parte recurrida. De este modo, tras invocar lo efectos de la Regla 49.2 (f) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2 (f), los

peticionarios solicitaron que se dejara sin efecto la *Sentencia Parcial* emitida el 21 de marzo de 2019 y, en consecuencia, que se les permitiera traer al pleito a Lime mediante la alegación correspondiente.

El 16 de septiembre de 2019, Lime presentó su escrito en oposición a la solicitud de los peticionarios. En esta ocasión, afirmó que, contrario a lo esbozado por estos, lo resuelto en *Condominio First Federal Saving v. LSREF Island LTD, Inc.*, supra, en nada incidía sobre la *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia. Añadió que, contrario a los hechos allí adjudicados, respecto al inmueble propiedad de los peticionarios no se ha efectuado una subasta pública mediante la cual se le adjudicara su titularidad. Así, se reafirmó en que, como no se habían iniciado los procedimientos post sentencia pertinentes a la sentencia de cobro y ejecución hipotecaria emitida en el 2014 a favor del acreedor, ninguna obligación le asistía respecto a la reclamación promovida por la parte recurrida. De este modo, Lime expresó que no procedía el relevo de sentencia solicitado a fin de anular la desestimación de la causa de epígrafe en cuanto a su persona.

Habiendo entendido sobre los argumentos de los involucrados, el 4 de octubre de 2019, con notificación del 8 de octubre siguiente, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Resolución* que nos ocupa. En particular, luego de exponer un análisis sobre lo resuelto en *Condominio First Federal Saving v. LSREF Island LTD, Inc.*, supra, norma invocada por los peticionarios para apoyar su solicitud de relevo de sentencia, el foro sentenciador dispuso que ello no alteraba la determinación emitida en la causa de epígrafe. En tal contexto expresó que, contrario a la entidad compelida en el referido caso, Lime no era adquiriente de tipo alguno de la unidad de apartamento objeto del presente litigio. Específicamente destacó que dado a que la hipoteca que garantizó

la acreencia de Lime no constaba inscrita, esta no había podido ejecutar su derecho de cobro, por lo que los procedimientos post sentencia que hubiesen podido propender al traspaso de titularidad que legitima la obligación de pago en controversia, no habían acontecido. En consecuencia, declaró *No Ha Lugar* la solicitud de relevo de sentencia parcial promovida por los aquí peticionarios.

Inconformes y luego de denegada una previa solicitud de reconsideración, el 20 de diciembre de 2019, los peticionarios comparecieron ante nos mediante el presente recurso, el cual, en la correcta aplicación de las normas procesales pertinentes, acogemos como uno de *certiorari*. En el mismo formulan el siguiente señalamiento:

Erró e Tribunal al no aplicar lo resuelto en el caso *Condominio First Federal Saving v. LSREF Island LTD, Inc.* y determinar que Lime Residential es un adquirente voluntario por lo que responde por el pago de las cuotas de mantenimiento desde que advino final y firme la sentencia por ejecución de hipoteca.

Luego de examinar el expediente de nos ocupa y con el beneficio de la comparecencia de todas las partes de epígrafe, procedemos a expresarnos.

I

A

Mediante la presentación de un recurso de *certiorari* se pretende la revisión de asuntos interlocutorios, que han sido dispuestos por el foro de instancia en el transcurso y manejo del caso. Distinto al recurso de apelación, el tribunal al que se recurre mediante *certiorari* tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expidiendo el auto o denegándolo. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005).

No obstante, esta discreción no se ejerce en el vacío. La Regla 40 del Reglamento de este Tribunal establece los criterios que

debemos considerar al momento de ejercer nuestra facultad 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 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.

Los tribunales apelativos no “[...] deben intervenir con determinaciones emitidas por el foro primario y sustituir el criterio utilizado por dicho foro en el ejercicio de su discreción, salvo que se pruebe que dicho foro actuó con prejuicio o parcialidad, incurrió en craso abuso de discreción, o que incurrió en error manifiesto”. *Citibank et al v. ACBI et al.*, Res. 29 de junio de 2018, 2018 TSPR 119, pág. 14. Un tribunal incurre “[...] en abuso de discreción cuando el juez ignora sin fundamento algún hecho material; cuando el juez le concede demasiado peso a un hecho inmaterial y funda su decisión principalmente en ese hecho irrelevante, o cuando este, a pesar de examinar todos los hechos del caso, hace un análisis liviano y la determinación resulta irrazonable”. *Íd.*, pág. 14-15.

B

Por su parte, la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2, establece el mecanismo procesal que está disponible

para solicitar al foro de instancia el relevo de una sentencia. Este precepto dispone que se podrá relevar a una parte de los efectos de una sentencia, orden o procedimiento, por las razones siguientes: (1) un error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable; (2) descubrimiento de evidencia esencial que no pudo haber sido descubierta a tiempo para solicitar un nuevo juicio; (3) fraude, falsa representación u otra conducta impropia de una parte adversa; (4) nulidad de sentencia; (5) la sentencia ha sido satisfecha, renunciada o se ha cumplido con ella, o la sentencia anterior en que se fundaba ha sido revocada o de otro modo dejada sin efecto, o no sería equitativo que la sentencia continuara en vigor, o (6) cualquier otra razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia.

La norma estatuida en la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil, *supra*, tiene como fin establecer el justo balance entre dos principios de cardinal importancia en nuestro ordenamiento jurídico. Por un lado, se protege el interés de que los casos se resuelvan en los méritos haciendo justicia sustancial, y por el otro, el que los litigios lleguen a su finalidad. Para que proceda el relevo de sentencia según la referida Regla, es necesario que el peticionario aduzca, al menos, una de las razones enumeradas a tal fin. Valga puntualizar que aun cuando relevar a una parte de los efectos de una sentencia es una facultad discrecional del juzgador, en los casos de nulidad, no existe discreción para conceder el relevo. Es decir, resulta mandatorio decretar nula la sentencia y declarar su inexistencia jurídica. *García Colón et al v. Sucn. González*, 178 DPR 527 (2010).

Como norma, las sentencias emitidas por un foro con jurisdicción están revestidas de una presunción de corrección y validez. Al amparo de dicha premisa, el estado de derecho reconoce que una moción bajo el palio de la Regla 49.2 de Procedimiento Civil,

supra, no puede figurar como una llave para reabrir un pleito debidamente adjudicado. *Serrano v. Ortiz Díaz*, 106 DPR 445 (1997). Por tanto, antes de dejar sin efecto una sentencia, el tribunal compelido debe determinar si bajo las circunstancias específicas del caso, existen razones que justifiquen la concesión de un remedio contra los efectos de la sentencia correctamente dictada. *Olmeda Nazario v. Sueiro Jiménez*, 123 DPR 294 (1989). Ello así puesto que, aun cuando se ha señalado que el precepto en discusión debe interpretarse liberalmente, no significa que se utilice en sustitución de los recursos de revisión o reconsideración dispuestos por el ordenamiento procesal. *Negrón Rivera y Bonilla, Ex parte*, 120 DPR 61 (1987).

III

En la presente causa, los peticionarios plantean que erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar su solicitud de relevo de sentencia respecto al dictamen por el cual se desestimó la causa de acción de epígrafe en cuanto a Lime. En apoyo al argumento que nos proponen, aducen que el foro *a quo* se apartó de la norma establecida en el caso *Condominio First Federal Saving v. LSREF Island LTD, Inc.*, *supra*, ello al no resolver que esta se constituyó en un adquirente voluntario sujeto a responder por la entera satisfacción de las cuotas de mantenimiento en controversia. Habiendo entendido sobre el señalamiento correspondiente a la luz de los hechos acontecidos y del derecho aplicable, resolvemos denegar el auto solicitado.

Un examen del expediente que nos ocupa revela que no resulta propicio el que impongamos nuestro criterio sobre lo resuelto por el tribunal primario. A tenor con la prueba aquí examinada, surge que Lime nunca se constituyó en adquirente de tipo alguno en cuanto a la unidad de apartamento en disputa. Si bien, en un previo pleito sobre ejecución hipotecaria, el acreedor obtuvo una

sentencia a su favor en el año 2014, lo cierto es que nunca advino a adquirir el derecho de dominio sobre la propiedad, ello en virtud de los procedimientos post sentencia pertinentes. En principio, conforme surge, la garantía hipotecaria suscrita por los peticionarios a favor de Lime, se encuentra pendiente de calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad. A tenor con ello, en estricto derecho, Lime aún no dispone de un derecho de garantía a ejecutar. Tal factor no ha viabilizado el que se lleve a cabo el proceso de ejecución hipotecaria propio a la realización de la sentencia emitida en el pleito NSCI2013-00147, de modo que pueda ver satisfecha su acreencia. Consecuentemente, dicha incidencia ha impedido que, a fin de hacer valer su derecho, Lime pueda advenir a la adquisición, ya sea voluntaria o involuntaria, del inmueble supuesto a estar gravado mediante la hipoteca correspondiente.

Para prevalecer en su contención, los peticionarios invocan lo resuelto en *Condominio First Federal Saving v. LSREF Island LTD, Inc.*, supra. No obstante, tal cual se dispuso, la doctrina allí resuelta no incide sobre la controversia de autos, puesto que sus particularidades fácticas distan de las que acontecidas en la causa de epígrafe. Una lectura de la antedicha Opinión permite entrever que la cuestión allí adjudicada se encontraba en la etapa de ejecución de sentencia y que la compañía crediticia compelida, ya se había constituido en adquirente de los inmuebles gravados, ello tras efectuarse su venta pública. El asunto medular respecto al cual se ejerció la función judicial adjudicativa concerniente se ciñó a determinar si la referida adquisición por parte de *LSREF Island LTD, Inc.*, fue de carácter *voluntario* o *involuntario*, a fin de definir el alcance de su responsabilidad respecto al pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas por cada inmueble ejecutado. En el caso de epígrafe, tal no es el escenario. En la causa que atendemos, aún no se ha procedido con la inscripción de la garantía hipotecaria a

favor de Lime y, por ende, con la ejecución de la sentencia emitida a su favor. Siendo así, no cabe hablar sobre adquisición alguna de la titularidad del inmueble en controversia por parte de Lime.

Resuelto lo anterior, ciertamente procedía la denegatoria de la solicitud de relevo de sentencia promovida por los peticionarios. Lime no es el titular del apartamento cuyas cuotas de mantenimiento la parte recurrida reclama, razón por la cual ningún vínculo obligacional le asiste frente la parte recurrida. En este contexto, destacamos que, el hecho de que un acreedor hipotecario obtenga a su favor una sentencia sobre cobro de dinero y ejecución de la garantía que le asiste, no implica que, de manera automática, advenga a ser el titular y propietario del inmueble gravado. A tales fines, nuestro estado de derecho impone determinados procedimientos que deben cumplirse con rigor. Por tanto, hasta que los mismos no se perfeccionen, ningún traslado de dominio se produce. Como resultado, tampoco se trasladan las obligaciones que le son inherentes.

IV

Por los fundamentos que anteceden, a tenor con lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, se deniega la expedición del recurso de *certiorari* solicitado.

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

El Juez Bermúdez Torres concurre con el resultado sin opinión escrita.

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