

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

ASOCIACIÓN DE
RESIDENTES FLAMINGO
HILLS, INC.

Peticionarios

v.

JOSÉ DANIEL JIMÉNEZ
RIVERA, GREIDA MARLENE
QUINTERO PAZ; AMBOS POR
SÍ Y EN REPRESENTACIÓN DE
LA SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES COMPUESTA POR
AMBOS

Recurridos

KLCE201901431

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Bayamón

Civil número:
D CM2016-1275

Sobre:
Cobro de Dinero,
Regla 60

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, y el juez Bonilla Ortiz y la juez Cortés González.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2020.

Comparece la Asociación de Residentes Flamingo Hills, Inc., (la Asociación de Residentes o la peticionaria) y solicita revisión de la *Orden* emitida el 15 de agosto de 2019 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI), notificada el 22 del mismo mes y año. En la referida *Orden*, el foro primario declaró No Ha Lugar la *Moción Solicitando Ejecución de la Sentencia Mueble e Inmueble*, mediante orden y mandamiento de embargo, solicitada por la Asociación de Residentes al amparo de las Reglas 51.2 y 51.5 de Procedimiento Civil 32 LPRA Ap. V, R.51.2 y R.51.5., e instruyó a la peticionaria a presentar tasación sobre el valor del inmueble cuyo embargo en ejecución solicita.

Por los fundamentos que pasamos a exponer, DENEGAMOS la expedición del auto de *Certiorari*.

-I-

El 27 de septiembre de 2016, el foro primario emitió Sentencia en el pleito en cobro de dinero instado el 12 de agosto de 2016, por la Asociación de Residentes contra el Sr. José Daniel Jiménez Rivera, la Sra. Greida Marlene Quintero Paz y contra la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos. (los recurridos). Mediante dicha Sentencia, el TPI recogió un acuerdo entre las partes que consistió en el reconocimiento de la deuda y la constitución de un plan de pago aprobado por el tribunal, el cual puso fin a las controversias entre las partes.

Así pues, por virtud del acuerdo entre las partes, se estableció una deuda al 26 de septiembre de 2016, por la suma de \$5,273.85, de la cual los recurridos pagarían un depósito de \$500.00 y el remanente sería pagado en plazos de \$132.61, comenzando el 1ro de octubre de 2016, por 36 meses, más la suma de \$25.00 mensuales por concepto de cuota de mantenimiento, para un total de \$157.61. En la aludida Sentencia el foro primario dispuso que el acuerdo constituye cosa juzgada en cuanto a todas las controversias del caso y que, de haber un incumplimiento con lo pactado, el TPI autorizaría la ejecución de la sentencia a solicitud de parte y en ese caso una suma de \$950.00 por concepto de honorarios de abogado, más las costas y gastos el proceso.

El 1ro de agosto de 2019, la Asociación de Residentes presentó *Moción Solicitando Ejecución de la Sentencia Mueble e Inmueble*, mediante embargo. Allí, expuso que los recurridos incumplieron los acuerdos objeto de la sentencia y que interesaba asegurar la efectividad de la Sentencia y el cobro de su importe, al amparo de las Reglas 51.2 y 51.5 de Procedimiento Civil 32 LPRA Ap. V, R.51.2 y R.51.5. A los fines de ejecutar la sentencia,

la peticionaria solicitó al foro primario que emitiera orden y mandamiento certificado, dirigido al alguacil del Tribunal para la anotación de embargo por las sumas adeudadas sobre el inmueble de la parte recurrida que tiene la siguiente descripción:

URBANA: Urbanización Villa del Monte de Toa Alta. Solar:21 del Bloque BB, Cabida:390 metros cuadrados. Linderos:NORTE, con el solar #22 en una distancia de 30.00 metros. SUR, con el solar #20 en una distancia de 30.00 metros. ESTE, con el solar 32 en una distancia de 14.00 metros según plano y documento presentado en distancia de 13.00 metros. OESTE, con la Calle 325 en una distancia de 13.00 metros. En este solar se ha construido una casa de bloques y hormigón reforzado, para una familia, Es segregación de la Finca 16,842 Inscrita al Folio 98 del Tomo 340 de Toa Alta.

Finca 317,361 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Bayamón, sección III.

Mediante *Orden* de 15 de agosto de 2019, el foro primero dispuso No Ha Lugar a la solicitud de la peticionaria, en estos momentos, e instruyó a la Asociación de Residentes a presentar antes tasación sobre el valor del inmueble. En apoyo a su Orden, el foro primario citó el caso *SLG Sánchez v. SLG Valentín*, 186 DPR 503 (2012).

Insatisfecha, el 5 de diciembre de 2019, la Asociación presentó *Moción Solicitando Reconsideración de Orden*, donde destacó que la jurisprudencia en la que el TPI apoya su denegatoria no es de aplicación al caso. Razona, que allí tampoco se establece al acreedor por sentencia un requisito de obtener y producir una tasación del inmueble previo a subastarlo en ejecución de sentencia.

Mediante *Resolución* de 11 de septiembre de 2019, notificada el 1ro de octubre de ese año, el TPI declaró *No Ha Lugar* la *Moción Solicitando Reconsideración*. Concluyó, que la norma establecida en *SLG Sánchez v. SLG Valentín, supra*, responde a la doctrina de enriquecimiento injusto, la cual dicho foro aplica al

caso por razón de la cuantía adeudada por cuotas de mantenimiento y por la naturaleza del procedimiento sumario de la Regla 60 de Procedimiento Civil.

Inconforme, la Asociación de Residentes recurre ante nos mediante el recurso de epígrafe, y como único señalamiento de error sostiene lo siguiente:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCIÓN SOLICITANDO EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA MUEBLE E INMUEBLE RADICADA EL 8 DE AGOSTO DE 2019.

Revisados los autos originales del caso y transcurrido en exceso el término dispuesto por nuestro Reglamento para que la parte recurrida se exprese en torno a los méritos de la Petición de *Certiorari*, resolvemos sin el beneficio de su comparecencia.

-II-

-A-

En lo sustantivo, el *certiorari* es un recurso extraordinario discrecional expedido por un tribunal superior a otro inferior, mediante el cual el primero está facultado para enmendar errores cometidos por el segundo, cuando "el procedimiento adoptado no esté de acuerdo con las prescripciones de la ley". Artículo 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRa sec. 3491. Véase, *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009).

La Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRa Ap. V, R. 52.1, es la disposición que 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. Asimismo, dispone los supuestos en que este foro intermedio podrá revisarlas, con carácter discrecional. Por su parte, 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.

En lo pertinente al caso, y a pesar de que la Regla 52.1, *supra*, no lo contempla, el *certiorari* también es el recurso apropiado para solicitar la revisión de determinaciones post sentencia. Según explica el Tribunal Supremo, es en estos supuestos que la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, adquiere mayor relevancia pues, de ordinario, “no están disponibles métodos alternos para asegurar la revisión de la determinación cuestionada”. Véase, *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR, a la pág. 339. A esos efectos, el Tribunal Supremo expresó que:

Las resoluciones atinentes a asuntos postsentencia no se encuentran comprendidas entre aquellas determinaciones de naturaleza interlocutoria categóricamente sujetas a escrutinio mediante el recurso de *certiorari*. De otra parte, por emitirse este tipo de decisión luego de dictada la sentencia, usualmente tampoco cualifica para el recurso de apelación provisto para dictámenes judiciales finales. Se corre el riesgo, por lo tanto, de que fallos erróneos nunca se vean sujetos a examen judicial simplemente porque ocurren en una etapa tardía en el proceso, tal como lo es la ejecución de sentencia. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*.

Al determinar la procedencia de la expedición de un auto de *certiorari*, este Tribunal deberá considerar, de conformidad con la Regla 40, *supra*, si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho. Así también, debemos tomar en consideración si ha mediado perjuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por parte del Tribunal de Primera Instancia. También examinaremos si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales o de alegatos más elaborados, o **si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su**

consideración. Finalmente, debemos analizar si la expedición del auto solicitado evita un fracaso de la justicia. Véase, Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

-B-

Una parte, a cuyo favor se dicte una sentencia final y firme, tiene disponible el mecanismo de la ejecución de sentencia para hacerla efectiva. Regla 51 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32A LPRa Ap. V, R.51. En este sentido, “[e]l procedimiento de ejecución de sentencia le imprime continuidad a todo proceso judicial que culmina con una sentencia. Es necesario recurrir a la ejecución forzosa de una sentencia cuando la parte obligada incumple los términos de la sentencia”. *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, 171 DPR 219, 247-248 (2007).

Las normas atinentes a la ejecución de una sentencia final y firme se regulan por la Regla 51 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32A LPRa Ap. V, R.51. En particular, la R. 51.1 de Procedimiento Civil, 32A LPRa Ap. V, R.51.1, establece:

La parte a cuyo favor se dicte sentencia podrá ejecutarla mediante el procedimiento fijado en esta Regla 51, en cualquier tiempo dentro de cinco (5) años de ésta ser firme. Expirado dicho término, la sentencia podrá ejecutarse mediante autorización del tribunal, a moción de parte y previa notificación a todas las partes. Si después de registrada la sentencia se suspende su ejecución por una orden o sentencia del tribunal, o por efecto de ley, el tiempo durante el cual ha sido suspendida dicha ejecución deberá excluirse del cómputo de los cinco (5) años durante los cuales podrá expedirse el mandamiento de ejecución.

Como se puede notar, dentro del término de los 5 años de estar final y firme, en los cuales se pretende hacer efectiva la sentencia, no se tiene que presentar moción al tribunal ni notificar a la parte contraria. *Avilés Vega v. Torres*, 97 DPR 144, 148 (1969). Al respecto, la notificación de la ejecución a la parte durante este tiempo se desfavorece por razón de que “tendría el

efecto de prevenir al deudor dándole la oportunidad para esconder o transferir propiedades y frustrar así el propósito del mandato de ejecución". *Id.* pág. 149.

Por su parte, el profesor Hernández Colón indica que "[l]os procedimientos de ejecución varían a tenor con la naturaleza de la obligación que dimana de la sentencia". R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., San Juan, Ed. LexisNexis de Puerto Rico, Inc., 2017, pág. 636.

En el caso de la ejecución de sentencia por cobro de dinero, la Regla 51.2 de Procedimiento Civil, 32A LPRA Ap. V, R.51.2, dispone:

El procedimiento para ejecutar una sentencia u orden para el pago de una suma de dinero y para recobrar las costas concedidas por el tribunal será mediante un mandamiento de ejecución. El mandamiento de ejecución especificará los términos de la sentencia y la cantidad pendiente de pago. Todo mandamiento de ejecución será dirigido al alguacil o alguacila para ser entregado a la parte interesada. En todo caso de ejecución, incluso aquellos en los que se realice una venta judicial, el alguacil o alguacila entregará al Secretario o Secretaria el mandamiento debidamente diligenciado y cualquier sobrante que tenga en su poder dentro del término de quince (15) días a partir de la fecha en que se realice la ejecución. Se podrá expedir un mandamiento de ejecución en virtud de una o más sentencias y órdenes en el mismo pleito. El mandamiento de ejecución se expedirá bajo la firma del Secretario o Secretaria y el sello del tribunal.
... (Énfasis suplido.)

En concordancia, la Regla 51.5 de Procedimiento Civil, 32A LPRA Ap. V, R 51.5 dispone:

Si el mandamiento de ejecución se dirige contra la propiedad del(de la) deudor(a) declarado(a) por sentencia, requerirá del(de la) alguacil(a) o de la persona designada por el tribunal que haga efectiva la sentencia con intereses y costas en los bienes de dicho(a) deudor(a). Cuando hayan bienes pertenecientes al(a) deudor(a) declarado(a) por sentencia cuyo valor sea mayor que la suma determinada en aquella con las costas incluidas, el(la) alguacil(a) o la persona designada por el tribunal deberá embargar únicamente la parte de los bienes que indique el(la) deudor(a), siempre que éstos sean ampliamente suficientes para cubrir el importe de la sentencia, los intereses devengados y las costas devengadas.

En *SLG Sánchez v. SLG Valentín*, 186 DPR 503 (2011), nuestro Tribunal Supremo resolvió que en la ejecución de sentencias sobre cobro de dinero únicamente, no aplica el tipo mínimo cuando se va a subastar un inmueble. Dicho requisito sí se requiere en las subastas celebradas en ejecución de hipotecas y en esos casos el tipo mínimo será el precio de tasación pactado por las partes en la escritura de hipoteca. Véase, *SLG Sánchez v. SLG Valentín*, 186 DPR a la pág. 510 y el Art. 179 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 2575.

En *SLG Sánchez v. SLG Valentín*, *supra*, se pautaron los factores para la determinación de si resulta o no adecuado el precio pagado en la subasta producto de un trámite de ejecución relacionado a una sentencia en cobro de dinero, sin existir garantía hipotecaria. Allí, nuestro más Alto Foro recurrió a la aplicación de la doctrina de enriquecimiento injusto y concluyó que su utilización no se encuentra restringida a la esfera contractual, sino a casos en los cuales la ley no ha previsto una situación y se produce un desplazamiento patrimonial que no encuentra explicación razonable en el ordenamiento. *SLG Sánchez v. SLG Valentín*, 186 DPR a las págs.515-516. En ese contexto, el Tribunal Supremo concluyó lo siguiente:

El cobro de una deuda no debe ser base para que una de las partes saque provecho de la otra. Realmente, lo que se pretende es que el acreedor cobre su acreencia y lo que en justicia le corresponde; no que se enriquezca a cuenta del deudor ejecutándole propiedades consecutivamente y escogiendo cuánto amortizar de su crédito por cada una sin contabilizar el efecto de su valor neto en la deuda. *SLG Sánchez v. SLG Valentín*, 186 DPR a la pág. 518.

-III-

Luego de estudiar y analizar detenidamente el recurso presentado, al amparo de los criterios establecidos por la Regla 40 de nuestro Reglamento, entendemos que no se justifica

intervenir con la determinación del Tribunal de Primera Instancia conforme solicita la peticionaria. La etapa del procedimiento en que se presenta el caso, no es la más propicia para su consideración, pues el foro primario se encuentra en espera de la tasación sobre el valor del inmueble para proseguir con el procedimiento de embargo en ejecución de sentencia. Téngase en cuenta que este es un caso de embargo de inmueble en ejecución de una sentencia en cobro de dinero, en el que no aplica el tipo mínimo de la subasta, pactado en los casos de ejecución de hipoteca. *SLG Sánchez v. SLG Valentín, supra.*

Si bien el proceso ante el foro primario no se encuentra en la etapa de la subasta, nuestra determinación de no intervenir en estos momentos con la determinación recurrida previene evitar frustrar los fines de la justicia. El proceso de embargo en ejecución de sentencia del reclamo en cobro de dinero continúa y el foro primario, con el fin de evitar un enriquecimiento injusto, tiene discreción para solicitar una tasación del inmueble del cual la Asociación de Residentes interesa cobrar la sentencia.

-IV-

Por los fundamentos anteriormente expuestos, DENEGAMOS la expedición del auto de *Certiorari* solicitado por la Asociación de Residentes.

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

La jueza Cortés González concurre con el resultado sin escrito.

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