

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

JUAN C. RUAÑO MUÑOZ,
ET ALS

Apelante

v.

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO EL
DORADO CLUB, ET ALS

Apelado

KLAN202100039

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Bayamón

Civil número:
D DP2008-0613

Sobre:
Daños y Perjuicios

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

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de enero de 2022.

Mediante un recurso que acogemos como *certiorari*¹, comparece el señor Juan Carlos Ruaño Muñiz y su esposa, la señora Amarilys Lebrón ("petitionarios"). Solicitan que se revise una *Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamon ("TPI"), suscrita el 8 de diciembre de 2020, notificada el 21 de diciembre de 2020.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se expide el auto de *certiorari* y se **REVOCA** la *Orden* recurrida.

-I-

Comenzamos con la exposición de los hechos procesales pertinentes para disponer adecuadamente del presente recurso.

Luego de varios incidentes procesales que no ameritan discusión, el 6 de septiembre de 2012, el TPI dictó *Sentencia*² en

¹ Por tratarse de un asunto en etapa postsentencia, se acogerá el recurso como una petición de *certiorari*. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 339 (2012). No obstante, a los fines de lograr la economía procesal, conservamos la identificación alfanumérica asignada por la Secretaría del Tribunal de Apelaciones.

² Véase Apéndice, *Sentencia*, págs. 7-16.

la que declaró Con Lugar la *Demanda* a favor de los peticionarios. Según surge de la *Sentencia*, los peticionarios adquirieron el Apartamento 3402, localizado en el Condominio El Dorado Club, municipio de Vega Alta. Los hechos que dan origen a la controversia surgen luego de que la administración del Condominio El Dorado Club ("recurridos" o "parte recurrida") realizara unos trabajos de mantenimiento en un área aledaña al apartamento de los peticionarios. La parte dispositiva de la sentencia expone:

- a. Las partes demandadas pagarán a los demandantes en forma solidaria la suma de \$37,400.00 por concepto de la reparación que es necesaria realizar en el piso del Apartamento 3402.
- b. La parte demandada arreglará adecuadamente los drenajes aledaños al Apartamento 3402 propiedad de los demandantes para eliminar el problema de empozamiento de aguas y la consecuente humedad que se desarrolla dentro de los treinta (30) días que la presente Sentencia advenga final y firme.
- c. La parte demandada pagará a los demandantes en forma solidaria la suma de \$2,900.00 correspondiente a los trabajos de reparación y sellado de piso llevados a cabo en noviembre de 2007 con el propósito de mitigar los daños.
- d. La parte demandada pagará a los demandantes en forma solidaria la suma de \$78,000 correspondiente a la pérdida de uso de su apartamento desde septiembre de 2007 al 29 de marzo de 2011 a razón de \$2,600.00 mensuales.
- e. La parte demandada pagará a los demandantes en forma solidaria la cantidad de \$7,500.00 a cada uno por concepto de sus sufrimientos y angustias mentales, para un total de \$15,000.00.
- f. **La parte demandante pagará a El Dorado Club las cuotas de mantenimiento que sean adeudadas.** A esos fines, la compensación total concedida por este Tribunal a los demandantes será reducida por la suma correspondiente a las cuotas de mantenimiento, una vez la parte demandada certifique la totalidad de la deuda. (Énfasis suplido).
- g. Se ordena a la parte demandada al pago solidario de la suma de \$10,000 por concepto de honorarios de abogado en consideración a su temeridad en el trámite de la presente acción.

Inconformes, los recurridos presentaron recurso de *Apelación* (KLAN2012-0195). Ese Tribunal de Apelaciones dictó *Sentencia*³ el 21 de agosto de 2014, en la cual determinó que:

[S]e MODIFICA la sentencia apelada a los efectos de eliminar la partida concedida por la suma de \$15,000.00 por concepto de angustias mentales. Así modificada, se confirma el resto de la sentencia apelada.

Luego de varios incidentes sobre el pago de las cuotas adeudadas, el 21 de enero de 2016, notificada el 25 de enero de 2016, el TPI dictó una *Orden* en la que dispuso que a los peticionarios se les descontarían los cargos por penalidades y seguro de la deuda que los recurridos fueron condenados a satisfacer. Los peticionarios solicitaron reconsideración y la misma fue declarada No Ha Lugar.

Inconformes los peticionarios, el 28 de abril de 2017, presentaron otro recurso ante este Tribunal de Apelaciones (KLCE201600725). Esta segunda instancia judicial emitió *Sentencia*⁴ determinando que:

[S]e exime a los peticionarios del pago de cargos por seguro, penalidades, recargos, o intereses de cualquier tipo. Se ordena a la administración del Condominio a presentar a los peticionarios una certificación de deuda que solo contenga la cantidad adeudada por concepto de cuotas de mantenimiento, conforme se dispuso en la previa *Sentencia* emitida por este Tribunal, la cual es final y firme.

El 19 de diciembre de 2017, los peticionarios presentaron *Moción Solicitando Ejecución de Sentencia*. El 25 de enero de 2018, el TPI emitió *Orden* autorizando la ejecución de la sentencia.

Así las cosas, el 19 de junio de 2018, los peticionarios presentaron *Moción en Torno a Ejecución de Sentencia*, en la que solicitan al TPI que ordene a los recurridos a certificar la deuda de mantenimiento conforme lo resuelto por el tribunal intermedio.

³ Véase Apéndice, *Sentencia KLAN2012-0195*, pág. 17.

⁴ Véase Apéndice, *Sentencia KLCE201600725*, págs. 93-103.

El 20 de noviembre de 2019, los peticionarios presentaron *Moción para que se tenga controversia por sometida*. Solicitan que se emita Orden sobre ejecución de parte de la Sentencia impagada por los recurridos. Arguyen que, ante la inacción del foro primario en atender los remedios solicitados por las partes, el Condominio El Dorado Club permanece privando a los peticionarios del disfrute de su propiedad.

El 21 de septiembre de 2020, notificada el 25 de septiembre de 2020, el TPI emitió *Resolución y Orden* en la que dicho foro realizó un cómputo de las cantidades adeudadas a los peticionarios, incluyendo intereses presentencia y postsentencia, y estableciendo en \$48,129.25 la deuda pendiente de pago por el Condominio El Dorado Club a los peticionarios al 15 de septiembre de 2020. Además, el foro primario ordenó a los recurridos someter, en el término de cinco (5) días, una certificación de las cuotas de mantenimiento adeudadas por la parte peticionaria. Dicha cantidad sería descontada del balance adeudado a los peticionarios.⁵

Por su parte, el 30 de septiembre de 2020, los recurridos presentaron una certificación de deuda de la que se desprende que la deuda de los peticionarios por concepto de cuotas de mantenimiento asciende a \$79,390.89, incluyendo intereses, penalidades, derramas y seguros comunales.⁶ Los peticionarios presentaron oposición a la certificación de deuda.

El 8 de diciembre de 2020, notificada el 21 de diciembre de 2020, el foro primario emitió *Orden* mediante el cual declaró No Ha Lugar la oposición de los peticionarios a la certificación de deuda por concepto de cuotas de mantenimiento sometida por el Condominio El Dorado Club, disponiendo que procede establecer que la certificación

⁵ Véase Apéndice, *Resolución y Orden*, pág. 289-294.

⁶ Véase Apéndice, *Certificación*, pág. 297.

de deuda presentada por los recurridos cumple con lo solicitado y que la misma está exenta de cargos por seguro, penalidades, recargos o intereses de cualquier tipo, solo hasta el 6 de septiembre de 2012, fecha en que se dictó la *Sentencia* original del TPI. En este mismo dictamen, el TPI declaró No Ha Lugar a la solicitud del pago de \$2,600.00 por el uso del apartamento con posterioridad a la *Sentencia* de 6 de septiembre de 2012.

Insatisfecho con el dictamen del foro primario, el apelante presentó oportunamente, el 20 de enero de 2021, el *Recurso* que nos ocupa, mediante el cual adujo los siguientes errores:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL TPI AL RECONOCER LA CERTIFICACION DE DEUDA POR CUOTAS DE MANTENIMIENTO PROVISTA POR EL CONDOMINIO EL DORADO CLUB COMO UNA VÁLIDA Y CORRECTA, A PESAR DE QUE LA MISMA INCLUYE INTERESES, PENALIDADES, SEGUROS, RECARGOS Y DERRAMAS POR LO QUE ES CONTRARIA A LA LEY DEL CASO ESTABLECIDA POR ESTE HONORABLE TRIBUNAL DE APELACIONES EN EL CASO KLCE201600725, EN CUANTO A LA IMPROCEDENCIA DE TALES PARTIDAS MIENTRAS EL CONDOMINIO PERMANECIERA SIN CUMPLIR CON LA SENTENCIA.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE LA APLICACIÓN DE LA SENTENCIA DE ESTE HONORABLE TRIBUNAL DE APELACIONES EN CUANTO A LA IMPROCEDENCIA DE CARGOS POR INTERESES, PENALIDADES, SEGUROS, RECARGOS Y DERRAMAS ESTÁ LIMITADA A LA FECHA DE LA SENTENCIA DEL TPI, A PESAR DE QUE HAN SIDO LAS DILACIONES DE PARTE DEMANDADA-APELADA Y DEL PROPIO TPI, LAS QUE NO HAN PERMITIDO A ESTA PARTE EJECUTAR SU SENTENCIA AUN, POR LO CUAL CONTINUA SIN PODER UTILIZAR SU UNIDAD.

TERCER ERROR: ERRÓ EL TPI AL DENEGAR LAS RENTAS DEJADAS DE DEVENGAR LUEGO DE DICTADA LA SENTENCIA, A PESAR DE QUE LA MISMA NO HA PODIDO SER EJECUTADA Y QUE LAS CONDICIONES QUE DIERON LUGAR A LOS DAÑOS RECONOCIDOS EN LA SENTENCIA AUN PERDURAN, TAL COMO PUDO CONSTATAR EL TPI EN LA VISTA OCULAR DE FEBRERO 2020, Y LO QUE HA EVITADO QUE ESTA PERTE (SIC) PUEDA ARREGLAR SU UNIDAD PARA PODER VOLVER A UTILIZARLA.

Por su parte, el 25 de febrero de 2021, los recurridos comparecieron mediante un *Alegato en Oposición* al "*Certiorari*".

Habiendo recibido la oposición, decretamos perfeccionado el recurso, por lo cual estamos en posición de adjudicar la controversia.

-II-

-A-

El mecanismo adecuado para atender asuntos postsentencia en casos civiles es el recurso de *certiorari*. IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*. A su vez, el auto de *certiorari* constituye el vehículo procesal 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). Se trata de un recurso extraordinario en el que se solicita que este Tribunal ejerza su discreción para corregir un error cometido por el Tribunal de Primera Instancia. Distinto a los recursos de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir o denegar el auto de *certiorari*. García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005). Por tanto, “[...] descansa en la sana discreción del foro apelativo el expedir o no el auto solicitado.” *Íd.*

A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, enumera los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias que le son planteadas. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 DPR 83, 96-97 (2008). Los criterios a considerar son los siguientes:

- 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 causa 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.

En este ejercicio, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que un tribunal apelativo solo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales 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); véase también, Lluch v. España Service, 117 DPR 729, 745 (1986).

-B-

El mandato es "una orden de un tribunal superior a uno de inferior jerarquía, notificándole haber revisado el caso en apelación y enviándole los términos de su sentencia". Mejías et al. v. Carrasquillo et. al., 185 DPR 288, 300-301 (2012) (Citas omitidas). "[E]l mandato guarda una función dual que impacta la jurisdicción del tribunal de menor jerarquía". Colon y otros v. Frito Lays, 186 DPR 135, 155 (2012). "Primeramente, le reviste nuevamente con autoridad sobre el caso, a la vez que le permite disponer de éste conforme las directrices impartidas por la resolución o sentencia concernida". *Íd.*

En síntesis, el mandato es el medio oficial que posee un tribunal apelativo para comunicar a un tribunal inferior la disposición de la sentencia objeto de revisión y para ordenarle el cumplimiento de lo acordado. **El propósito principal del mandato es**

lograr que el tribunal inferior actúe en forma consistente con los pronunciamientos [del tribunal apelativo]". Mejías et al. v. Carrasquillo et. al., supra, pág. 301 (Énfasis suplido) (Citas, corchetes y comillas omitidos).

A su vez, la doctrina del mandato establece que los tribunales "le deben obediencia y fiel cumplimiento al mandato judicial de un tribunal de mayor rango . . .". *Íd.*, pág. 302. No obstante, "estos mantienen discreción para reconsiderar asuntos que no fueron expresamente o implícitamente decididos por el tribunal que emitió la orden de mandato". *Íd.* (Cita omitida). Esto "no debe interpretarse como un cheque en blanco para que los tribunales inferiores actúen fuera de la orden dictada". *Íd.*, pág. 303.

-C-

La Regla 51.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA. Ap. V, R. 51.1, dispone en lo pertinente al proceso de ejecución de sentencia, lo siguiente:

La parte a cuyo favor se dicte sentencia podrá ejecutarla mediante el procedimiento fijado en la Regla 51 de este apéndice, 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. 32 LPRA Ap. V, R. 51.1.

El procedimiento de ejecución de sentencia persigue garantizar a los litigantes la continuación del proceso judicial luego de haberse dictado una sentencia. Este mecanismo procesal le imprime continuidad a todo proceso judicial que culmina con una sentencia. Cuando la parte obligada incumple con los términos de la sentencia es necesario recurrir a la ejecución forzosa de la sentencia. Komodidad Dist. v. S.L.G. Sánchez, Doe,

180 DPR 167, 171 (2010) (Sentencia), Mun. de San Juan v. Prof. Research, 171 DPR 219, 247-248 (2007).

En vista de lo anterior, la Regla 51.4 de Procedimiento Civil, *supra*, contempla varios procedimientos suplementarios que tiene el acreedor declarado por sentencia para lograr la ejecución. Entre éstos se dispone que el tribunal puede dictar cualquier orden que considere justa y necesaria para la ejecución de una sentencia y para salvaguardar los derechos del acreedor, del deudor y de terceros en el proceso. 32 LPRA Ap. V, R. 51.4.

-III-

En primer lugar, aclaramos que, a pesar de que el recurso de epígrafe fue presentado como una apelación, al tratarse de una *Orden* postsentencia, corresponde acoger el recurso como un *certiorari*.

Por su estrecha relación, procederemos a discutir en conjunto el primer y segundo señalamiento de error. En cuanto al primer error, los peticionarios arguyen que el TPI erró al reconocer la certificación de deuda por cuotas de mantenimiento provista por los recurridos como una válida y correcta, a pesar de que la misma incluye intereses, penalidades, seguros, recargos y derramas. El segundo error señalado se circunscribe al dictamen emitido por el TPI, en cuanto a que la improcedencia de los cargos por intereses, penalidades, seguros, recargos y derramas está limitada a la fecha de la *Sentencia* dictada por el TPI el 6 de septiembre de 2012.

En el presente caso existe una *Sentencia* final y firme desde el año 2012 en la que el TPI declaró **Con Lugar** la Demanda instada por los peticionarios. El inciso (f) de la misma dispone que “[l]a parte demandante pagará a El Dorado Club las cuotas de mantenimiento que sean adeudadas...”. El dictamen del TPI fue

confirmado por el Tribunal de Apelaciones en su *Sentencia* del caso KLCE201600725, en la que eximió a los peticionarios del pago de cargos por seguro, penalidades, recargos, o intereses de cualquier tipo. Así pues, la certificación de deuda provista por los recurridos por concepto de las cuotas de mantenimiento adeudadas por los peticionarios, ascendente a \$79,390.89, incluyendo intereses, penalidades, recargos y derramas es contraria a la ley del caso y el mandato del Tribunal de Apelaciones.⁷ A tenor con la norma antes expuesta, el TPI tenía que cumplir con lo dispuesto en la *Sentencia* y no la podía variar.

Como tercer error, los peticionarios aducen que erró el TPI al denegar las rentas dejadas de devengar luego de dictada la *Sentencia*, a pesar de que la misma no ha podido ser ejecutada y que las condiciones que dieron lugar a los daños reconocidos en la *Sentencia* aún perduran. Según surge del expediente del caso, al 15 de septiembre de 2020, la deuda pendiente de pago por los recurridos ascendía a \$48,129.25, incluyendo intereses presentencia y postsentencia. Los recurridos no han compensado en su totalidad a los peticionarios por los daños al apartamento, lo que ha limitado que se pueda realizar el arreglo de la propiedad provocando así la pérdida de uso del apartamento a razón de \$2,600.00 mensuales con posterioridad a la *Sentencia*. Por lo tanto, dicha pérdida debe ser considerada al determinar la cantidad que la parte recurrida le corresponde satisfacer a los peticionarios.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto de *certiorari* y se **REVOCA** la *Orden* recurrida.

⁷ Véase Apéndice, *Certificación*, pág. 297.

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