

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

JUAN M. MÉNDEZ SOLÍS
y MAGDA OLIVENCIA
JIMÉNEZ y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES
POR ESTOS COMPUESTA

KLCE202100438

Recurridos

v.

JARDÍN DEL EDÉN, INC.

Peticionario

Certiorari

Procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala de CAGUAS

Caso Núm.:
E CD2017-0122

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Rivera Marchand, la Jueza Barresi Ramos y la Jueza Mateu Meléndez.

Mateu Meléndez, Jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2022.

El 12 de abril de 2021, Jardín del Edén, Inc. (Jardín del Edén o la parte peticionaria) compareció ante nos mediante recurso titulado *Solicitud de Certiorari*. En este, nos pide que dejemos sin efecto la Orden de Venta Judicial emitida el 5 de febrero de 2021 y notificada el día 12 del mismo mes y año por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI o foro recurrido). Mediante esta, el foro recurrido concedió la petición de ejecución de sentencia presentada por el Lcdo. Juan M. Méndez Solís y otros (parte recurrida o los recurridos) y ordenó la venta judicial en pública subasta de cinco (5) fincas propiedad de la peticionaria.

Por los fundamentos que a continuación esbozamos, se expide el auto de *certiorari* y se confirma el dictamen recurrido.

I

El 10 de febrero de 2017, el Lcdo. Juan M. Méndez Solís, su esposa la Sra. Magda Olivencia Jiménez y la Sociedad Legal de Gananciales por ambos compuesta instaron *Demanda* contra Jardín del Edén, Inc. en cobro

de dinero por concepto de servicios profesionales prestados. Efectuado el trámite procesal correspondiente, el 8 de enero de 2019, notificada el día 16 del mismo mes y año, el foro recurrido dictó *Sentencia* en la que declaró Ha Lugar la *Demanda*. Sobre este dictamen, Jardín del Edén sometió recurso de apelación KLAN201900247. Con fecha del 30 de mayo de 2019 un panel hermano de este Tribunal confirmó el dictamen apelado.

Así las cosas, el 31 de agosto de 2020 la parte recurrida sometió una *Moción solicitando Orden para venta judicial* para obtener la ejecución de la sentencia dictada. En dicho escrito, se solicitó se emitiera el correspondiente Mandamiento al Alguacil para que vendiera en pública subasta la siguiente propiedad:

--- RUSTICA: Barrio Beatriz de Cayey, Solar: Cabida 3.97 Cuerdas, Linderos: Norte y Oeste, con Carretera Central que conduce de Caguas a Cayey [sic], en 204.00 metros, Sur, con Baltasar Mendoza, ahora Antonio y Pedro Pieraldi y Secundino Navarro, ahora Salomón P. Koghan y José Rodríguez en 177.00 metros. Este, con la finca [sic] principal de donde se segrega, en extensión de 153.00 metros. Se forma por segregación de otra de mayor cabida, finca número 2033.-----

--- Consta inscrita al folio doscientos veinticuatro (224) del tomo 162 de Cayey, Registro de la propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Caguas finca número 4310.-----

Con fecha del 14 de septiembre de 2020, Jardín del Edén sometió su *Moción en cumplimiento de orden y en oposición a Moción solicitando orden para venta judicial*. En esta, adujo que la finca cuya venta judicial fue solicitada forma parte de un grupo de cuatro (4) fincas colindantes entre sí en las que opera un cementerio en el que ubican 2,500 panteones, 369 lotes de 2 cuerpos bajo tierra, sobre 100 columbarios, 48 nichos en pared y 17 ceremoniales. Señaló que esta propiedad, además, está gravada con un préstamo hipotecario a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Jesús Obrero. Adujo que la venta en pública subasta de la finca trastocaría sus operaciones, llevándole a la ruina. Afirmativamente, reclamó estar realizando gestiones para obtener los fondos necesarios para extinguir la

sentencia dictada sin que se afecten sus operaciones, más estas a la fecha han sido infructuosas.

El 28 de septiembre de 2020, los recurridos sometieron un escrito mediante el que, a los fines de abonar al monto de la sentencia, solicitaron la venta judicial de las siguientes fincas, según el valor de cada una:

- a. Finca 1: Responde por la suma de \$48,000.00

Rústica: Parcela radicada en el Barrio Beatriz de Cidra, Puerto Rico. Tiene una cabida de uno punto tres cuatro cinco (1.345) cuerdas, iguales en el sistema métrico decimal a cuarenta (40) áreas, sesenta y cinco centiáreas (65) y noventa y ocho (98) miliáreas, Colinda por el NORTE con terrenos de Modesto Colón; por el SUR con su camino público con parcela de José Antonio Luna Burgos y su esposa Francisca León Morales y de Marcelo Lebrón Dávila y su esposa Lydia Luna León; por el ESTE con Lydia Chacón Bacó y por el OESTE con terrenos Modesto Colón y con los de José Antonio Luna Burgos y su esposa Francisca León y de Marcelo Lebrón Dávila y su esposa Lydia Luna León.

Consta inscrita al folio nueve (9) del tomo doscientos cuarenta y tres (243) de Cidra, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda (2da) de Caguas, finca número nueve mil seiscientos treinta y nueve (9,639).

- b. Finca 2: Responde por la suma de \$48,000.00:

Rústica: Parcela de terreno radicada en el Barrio Beatriz, Cidra, Puerto Rico con una cabida superficial de tres mil trescientos setenta y ocho (3,378) metros cuadrados. En lindes por el NORTE con Modesto Colón, por el SUR, con acceso para camino público, por el ESTE con Rafael Rosario Almenas y Francisca Ramos Flores y por el OESTE con Félix Del Valle Nieves.

Enclava una estructura.

Consta inscrita al folio doscientos diez y siete (217) del Tomo trescientos sesenta y siete (367) de Cidra, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección segunda (2da) de Caguas, finca número cuatro mil setecientos siete (4,707).

- c. Finca 3: Responde por la suma de \$68,000.00:

Rústica: Parcela de terreno radicada en el Barrio Beatriz, Cidra, Puerto Rico, con una cabida superficial de cuatro mil doscientos cincuenta y siete punto ochenta (4,257.80) metros cuadrados y en lindes por el NORTE con terrenos propiedad de Samuel Marcelo Aquino Debroca; por el SUR con terrenos propiedad de José Alejo Rodríguez y camino municipal, por el ESTE con terrenos propiedad de José Alejo Rodríguez y Bartola Ortiz y por el OESTE con terrenos propiedad de Samuel Marcelo Aquino Debroca.

Inscrita al Folio diez (10) del tomo 461 de Cidra, finca número 16,850, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección II de Caguas.

d. Finca 4: Responde por la suma de \$161,000.00:

Rústica: Predio de terreno radicado en el Barrio Beatriz del término municipal de Cidra, Puerto Rico, compuesto de seis punto ciento sesenta y una (6.161) cuerdas, equivalentes a (2) hectáreas, cuarenta y dos (42) áreas, diecisiete (17) centiáreas y cuatro (4) miliáreas. En lindes por el NORTE en una extensión de doscientos cincuenta y cinco punto cuarenta y seis (255.46) metros, con la finca principal de donde se segrega y con Nilda Luz Soto, antes finca principal; por el ESTE en una extensión de cuarenta y uno punto ochenta y tres (41.83) metros, con más terrenos de la finca principal de donde se segrega y en seis extensiones una de cinco punto treinta y seis (5.36) metros, otra de siete punto veintitrés (7.23) metros, doce punto veinticinco (12.25) metros, once punto ochenta y cinco (12.85) (sic) metros y diecisiete punto cuarenta y seis (17.46) metros con la Carretera Estatal número uno (1), Caguas, Cayey y por el OESTE en la distancia de ciento tres punto once (103.11) metros con la finca principal de donde se segrega.

Consta inscrita al folio ciento cuarenta y cinco (145) del tomo noventa y cuatro (94) de Cidra, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda (2da) de Caguas, finca número tres mil novecientos ochenta y ocho (3,988).

Sobre esta petición, el TPI celebró una vista de videoconferencia.

Posteriormente, Jardín del Edén presentó una *Moción en torno a Resolución de 28 de octubre de 2020 y en suplementación de la oposición a la moción solicitando orden sobre venta judicial*. En esta, reconoció que no hay impedimento legal alguno para que la finca número 3,988 sea vendida en pública subasta, siempre y cuando se respete el crédito preferencial de la Cooperativa de Ahorro y Crédito José Obrero. En cuanto al resto de las fincas, el Jardín del Edén planteó que estas tienen unas restricciones de uso significativas, dada su zonificación como cementerio. Añadió también que las operaciones de cementerio, funeraria y crematorio que se llevan a cabo en estas son altamente reguladas. Por ello, en conjunción con la hipoteca que las grava y los cientos de contratos suscritos por Jardín del Edén sobre las tumbas, panteones y nichos, no debe autorizarse la venta judicial del resto de las fincas.

El 13 de noviembre de 2020, el TPI dictó una *Resolución* en la que manifestó no encontrar impedimento para la venta judicial de los solares o fincas propiedad de Jardín del Edén. En específico expresó: “El hecho de

que los inmuebles estén gravados o sujetos a restricciones en cuanto al uso al que puedan ser sometidos no cierra el Registro de la Propiedad, ni remueve los inmuebles del tráfico comercial.”¹ Así pues, el 5 de febrero de 2021, el TPI emitió *Orden de Venta Judicial* en la que ordenó la venta judicial de todas las fincas propiedad del Jardín del Edén.

En desacuerdo con tal decisión, la parte peticionaria sometió una *Moción de Reconsideración* en la que discutió que la venta judicial ordenada impactaría negativamente el interés público y afectaría adversamente los derechos de cientos de personas que no son parte del pleito. Por ello, y conforme Librotex, Inc. v. A.A.A., 138 DPR 938 (1995) solicitó al foro recurrido que reconsiderara su postura con relación a la venta judicial de las fincas. Además, reiteró estar realizando gestiones para obtener fondos que le permitan saldar la cantidad que en virtud de la sentencia dictada debe pagar. Atendido este escrito, el 9 de marzo de 2021 el TPI dictó *Resolución* en la que hizo las expresiones que continuación se transcriben:

“Jardín del Edén arguye que en dichas fincas operan un crematorio, funeraria, capillas y cementerio. A pesar del tiempo transcurrido y la oportunidad concedida, la demandada no ha citado disposición legal que exima las mismas de embargo, ejecución y venta en pública subasta. **Nótese, que la orden de ejecución y venta en pública subasta expedida por este Tribunal no va dirigida, ni incluye, la operación del crematorio, la funeraria, las capillas y el cementerio. La venta en pública subasta solamente incluye la titularidad que tenga Jardín del Edén en el terreno que enclavan dichas operaciones comerciales.** Jardín del Edén tampoco ha expuesto, mediante explicación clara, concreta y específica, cómo la venta de dichas fincas puede afectar la operación del crematorio, la funeraria, las capillas y el cementerio.

En cuanto a la finca donde ubica el cementerio la demandada tampoco ha expuesto cómo la venta de la misma afecta a aquellas personas que Jardín del Edén arguye adquirieron espacios de enterramiento. La venta en pública subasta de la finca donde yace el cementerio {sic} se limita al derecho de dominio-titularidad-que sobre la misma tenga Jardín del Edén. En tal virtud, no se estaría afectando aquel derecho real que puedan tener, si alguno, quienes tengan adquiridos espacios de enterramiento. En consecuencia, se deniega la solicitud de reconsideración. [...]”

¹ Véase pág. 24 del Apéndice del recurso.

Insatisfecha aún, el 12 de abril de 2021 la peticionaria instó el recurso de epígrafe en el que le imputó error al foro recurrido al autorizar la venta en pública subasta de los inmuebles donde yace y opera el cementerio y las demás facilidades relacionadas. Atendido el recurso, el 19 de abril de 2021 emitimos *Resolución* en la que, entre otras cosas, ordenamos a la parte recurrida a que mostrara causa por la cual no debíamos expedir el recurso y revocar el dictamen impugnado. En cumplimiento con lo ordenado, los recurridos presentaron *Escrito en cumplimiento de orden de mostrar causa, solicitud de desestimación bajo las disposiciones de las Reglas 83(B)(1)(3) y (4) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones y Oposición a petición de certiorari*. En cuanto a la petición de desestimación del recurso contenida en tal escrito, resolvemos **No Ha Lugar**.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, damos por sometido el asunto y procedemos a resolver la controversia ante nos.

II

-A-

El vehículo procesal de *certiorari* permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar discrecionalmente las órdenes o resoluciones interlocutorias emitidas por una corte de inferior instancia judicial. 800 Ponce de León v. AIG, 205 DPR 163 (2020). La determinación de expedir o denegar este tipo de recursos se encuentra enmarcada dentro de la discreción judicial. *Íd.* De ordinario, la discreción consiste en “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC, 194 DPR 723, 729 (2014); Negrón v. Srio. de Justicia, 154 DPR 79, 91 (2001). Empero, el ejercicio de la discreción concedida “no implica la potestad de actuar arbitrariamente, en una u otra forma, haciendo abstracción del resto del derecho.” *Íd.*

Ahora bien, en los procesos civiles, la expedición de un auto de *certiorari* se encuentra delimitada a las instancias y excepciones contenidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. Scotiabank v. ZAF Corp. et al., 202 DPR 478 (2019). La mencionada Regla dispone que solo se expedirá un recurso de *certiorari* cuando “se recurra de una resolución u orden bajo remedios provisionales de la Regla 56, *injuncti*ons de la Regla 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo.” 800 Ponce de León v. AIG, *supra*.

Asimismo, y a manera de excepción, se podrá expedir este auto discrecional cuando:

- (1) se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales,
- (2) en asuntos relacionados a privilegios evidenciarios,
- (3) en casos de anotaciones de rebeldía,
- (4) en casos de relaciones de familia,
- (5) en casos revestidos de interés público o
- (6) en cualquier situación en la que esperar a una apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.” *Íd.*

De otro lado, el examen de estos autos discrecionales no se da en el vacío o en ausencia de otros parámetros. 800 Ponce de León v. AIG, *supra*.

Para ello, la Regla 40 de nuestro Reglamento establece ciertos indicadores a tomar en consideración al evaluar si se debe o no expedir un recurso de *certiorari*. 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 una 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 criterios previamente transcritos pautan el ejercicio sabio y prudente de la facultad discrecional judicial. Mun. de Caguas v. JRO Construction, 201 DPR 703, 712 (2019). La delimitación que imponen estas disposiciones reglamentarias tiene “como propósito evitar la dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación.” Scotiabank v. ZAF Corp. et al., *supra*, págs. 486-487; Mun. de Caguas v. JRO Construction, *supra*.

-B-

El Código Civil de 1930, vigente a la fecha de los hechos en el presente caso, define el concepto “bienes” como cualquier cosa que pueda constituir riqueza y fortuna, clasificándole de acuerdo con sus características físicas. 31 LPRA Sec. 1021.² Así pues, estos se distinguen entre bienes muebles o inmuebles; bienes fungibles y no fungibles o bienes corporales e incorporables. 31 LPRA secs. 1027, 1029 y 1066. De igual forma, el aludido código divide los bienes de conformidad con las personas a quienes pertenece. Por ello, en nuestra jurisdicción los bienes pueden ser comunes, de dominio público o de dominio privado. 31 LPRA sec. 10223; San Gerónimo Caribe Project v. E.L.A. I, 174 DPR 518, 557 (2008).

Los bienes comunes, son aquellos cuya propiedad no pertenece a nadie en específico y que todos pueden utilizar libremente de conformidad con la propia naturaleza del bien. 31 LPRA 1023. Los bienes de propiedad

² El 28 de noviembre de 2020, entró en vigor el nuevo Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 55-2020 (“Código Civil de 2020”). Es oportuno destacar que los hechos del caso de epígrafe ocurrieron previo a la fecha de vigencia de la citada ley. Por lo cual, consideramos pertinente aclarar que las disposiciones citadas en la presente sentencia son aquellas del anterior Código Civil de 1930.

privada, además de los patrimoniales del Estado, son aquellos bienes que individual o colectivamente pertenecen a un particular. 31 LPRA sec. 1026. A su vez, estos pueden clasificarse como bienes de dominio público o bienes de dominio privado. Watchtower Bible et al. v. Mun. Dorado I, 192 DPR 73,84 (2014).

Los bienes de dominio público, contrario a los bienes particulares, gozan de una tutela diferente al ser inembargables, imprescriptibles e inalienables. Íd., citando a Figueroa v. Municipio de San Juan, 98 DPR 534,562-563 (1970). O sea, que estos bienes están fuera del comercio ya que por disposición de ley no pueden enajenarse, ni poseerse privadamente. Íd., citando a San Gerónimo Caribe Project v. E.L.A. I, *supra*, págs. 558 y 561.

-C-

El Art. 249 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 1130, enumera aquellas propiedades que, en adición a las disposiciones de derecho a hogar seguro declarado exento por la Ley de Hogar Seguro (Ley 195-2011), son exentas de ejecución. En lo referente a la controversia de autos, el inciso 12 del mencionado artículo establece que están exentos de ejecución:

Todos los edificios destinados a cortes, las cárceles, oficinas y edificios públicos, casas escuelas, solares, terrenos y propiedades personales pertenecientes a los mismos; instalaciones, muebles, libros, papeles y pertenencias de cualquier edificio destinado a corte, cárcel u oficinas públicas de cualquier distrito de la Isla, o para uso de las escuelas, y todos los cementerios, plazas, parques y lugares públicos, casas ayuntamientos, mercados, edificios destinados a departamentos de bomberos y a organizaciones militares y los solares y terrenos anexos a los mismos pertenecientes u ocupados por cualquier pueblo o ciudad constituida, o dedicados por dicho pueblo o ciudad a sanidad, ornato, uso público, o al de cualquier compañía de bomberos o cuerpo militar organizados bajo las leyes del Estado Libre Asociado. Ninguno de los objetos o clase de bienes mencionados en esta sección está exento de orden de ejecución librada en virtud de sentencia para el cobro de su valor, precio o del importe de una hipoteca sobre dichos bienes.

-D-

En nuestro ordenamiento jurídico, la Regla 56.1 se estableció para asegurar la efectividad de las sentencias y reivindicar no solo la justicia

debida a las partes, sino la dignidad de la función judicial. Román v. S.L.G. Ruiz, 160 DPR 116, 120-121 (2003). Esta dispone:

En todo pleito antes o después de sentencia, por moción de la parte reclamante, el tribunal podrá dictar cualquier orden provisional que sea necesaria para asegurar la efectividad de la sentencia. 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. En todo caso en que se solicite un remedio provisional, el tribunal considerará los intereses de todas las partes y dispondrá según requiera la justicia social.³

Existe una amplia discreción a favor del tribunal para conceder o denegar el remedio dispuesto en la antes transcrita regla. Igual discreción goza para determinar el remedio que estime adecuado. Esto, debido a que la lista contenida en la discutida regla no es taxativa. Scotiabank de Puerto Rico v. ZAF Corporation, 202 DPR 478 (2019), citando a Citibank et al. v. ACBI et al., 200 DPR 724 (2018). En la ejecución de su discreción, al momento de determinar si procede la concesión del remedio solicitado, el tribunal deberá evaluar: que el remedio solicitado sea provisional; que el mismo tenga el objetivo de asegurar la efectividad de la sentencia que en su día dicte el tribunal; y que se tomen en consideración los intereses de ambas partes, según lo requiera la justicia sustancial y las circunstancias del caso. Id., citando a Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros, 195 DPR 1, 13 (2016) y otros.

III

Antes de atender la controversia planteada ante nuestra consideración, es menester resaltar que tratándose de la revisión de una determinación interlocutoria emitida post sentencia el *certiorari* es el instrumento adecuado para la revisión de lo resuelto. Negrón García v. Srio. de Justicia, 154 DPR 79 (2001). Dicho esto, debemos resolver el señalamiento

³ Regla 56.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56.1.

de error levantado por Jardín del Edén, el que nos invita a evaluar si las fincas donde ubica un cementerio privado pueden ser objeto de venta judicial en ejecución de sentencia.

En la discusión de su error, en favor de su argumento, la peticionaria postula que en virtud de las disposiciones del Art. 274 del Código Civil de 1930, debido al uso público que el cementerio Jardín del Edén tiene debe serle extensiva la clasificación de bien público que establece el Artículo 240 del Código Civil de 1930 y, en su consecuencia, decretarse su codificación de inembargable. Además de ello, de manera persuasiva somete regulaciones de otras jurisdicciones de los Estados Unidos y Centro América, en los que se ha decretado la inembargabilidad y la prohibición de venta de los cementerios por estar destinados a un fin o uso público.⁴

Hemos estudiado los diferentes escritos sometidos ante el TPI por las partes, así como la *Resolución* cuya revisión judicial se solicita y no encontramos que el foro primario haya incurrido en el error imputado.

Tal como consignamos, los tribunales poseen amplia discreción para conceder o denegar un remedio provisional. Además, la concesión de este debe estar fundamentada en una evaluación de los intereses de todas las partes y ser expedido según requiera la justicia sustancial y en atención a las circunstancias particulares del caso. Por ser una determinación que se basa en la discreción del TPI, esta merece gran deferencia y los tribunales apelativos no deben intervenir con estas salvo que se demuestre que el foro primario actuó con prejuicio o parcialidad, incurrió en craso abuso de discreción o en error manifiesto o de derecho. Pueblo v. Rivera Montalvo, 205 DPR 352 (2020), citando a Citibank et al. v. ACBI et al., *supra*.

⁴ Advertimos que varios de los argumentos sometidos por Jardín del Edén ante nos para impugnar la concesión de la venta judicial no fueron presentados ante el TPI, sino que estas cuestiones de derecho fueron planteadas por primera vez en revisión judicial. Aunque por no levantar controversias de hechos, pudiéramos considerarlos, no lo haremos. Evaluar la razonabilidad de una determinación judicial sobre un asunto novel utilizando planteamientos de derecho que no fueron presentados al momento de emitirse esta sería incorrecto.

En el presente caso los recurridos obtuvieron sentencia a su favor, por lo que es innegable que tienen derecho a hacer las gestiones necesarias para la ejecución de esta y solicitar el embargo y la venta en pública subasta de ciertas fincas propiedad de la parte peticionaria. Ahora bien, para oponerse a tal petición, la parte peticionaria en sus varios escritos alegó, reiteró e insistió en la inembargabilidad de sus propiedades. En la *Resolución* recurrida, el TPI determinó que pese a las distintas oportunidades que tuvo- las que incluyeron una vista de videoconferencia- Jardín del Edén falló en ponerle en posición de así poderlo decretar. Evaluados estos, coincidimos.

Los únicos argumentos presentados por Jardín del Edén frente al TPI se limitaron a sostener que no debe permitirse la venta judicial de las fincas ya que el uso del cementerio es de interés público; a citar el caso Librotex, Inc. v. A.A.A., supra; a reclamar que la venta en pública subasta tendría un grave impacto negativo, tanto en sus operaciones, como en los derechos de los cientos de personas con las que ha hecho negocio; y argüir que estos terceros tenían un derecho análogo al censo enfiteútico sobre las facilidades donde yacen los restos mortales sepultados en el cementerio que exige estas deban ser notificadas del pleito. Ciertamente el simple planteamiento de que el uso del cementerio es de interés público por sí solo es insuficiente para demostrar, sostener y convencer que a la parte peticionaria debe serle extensiva la protección contra embargos que los bienes públicos disfrutaban. Después de todo, en nuestra jurisdicción existen cementerios privados y cementerios públicos. Un cementerio privado es una propiedad, terreno o solar que tenga los permisos para ser utilizado como cementerio, pero que no sea parte ni propiedad de algún municipio, entidad gubernamental o del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o alguna de sus instrumentalidades.⁵

⁵ Regla 5, (3) del *Reglamento para regular los servicios funerarios en Puerto Rico*, Reglamento Número 8565 del 9 de marzo de 2015 del Departamento de Asuntos del Consumidor.

Por su parte, un cementerio de naturaleza pública, como son los cementerios municipales, son inmuebles establecidos con un acto singular del soberano para fines públicos.⁶ Estos, por autoridad de ley, son establecidos, mantenidos, administrados y operados por los municipios.⁷ Aunque por su naturaleza, tanto los cementerios privados, como los públicos ofrecen el mismo servicio, esto de por sí, no es suficiente para poder concluir que ambos deben gozar de la misma inmunidad o que ambos gozan del mismo interés público. Efectuar esta distinción es de suma importancia.

Tal como apuntamos antes, el Art. 249 del Código de Enjuiciamiento Civil establece las propiedades que serán exentas de embargo y ejecución. Entre estas, el inciso 12 del aludido estatuto menciona a los cementerios. No obstante, al justipreciar el universo completo de propiedades mencionadas en tal inciso, apreciamos que la función de cada uno de estos es de naturaleza pública, por lo que la exención contra el embargo y la ejecución en él declarados aplica solamente a **todos los cementerios públicos y no a los privados**. Mas aun nos es forzoso coincidir con la posición del recurrido, cuando, como surgió en el caso que nos ocupa, algunas fincas del Jardín del Edén fueron gravadas previamente.

De igual forma, la jurisprudencia citada por Jardín del Edén en apoyo a su postura es claramente distinguible de las particulares del presente caso⁸, por lo que las expresiones citadas por la parte peticionaria

⁶ *San Gerónimo Caribe Project v. E.L.A. I*, *supra*, a la página 595.

⁷ Art. 2.004- Facultades Municipales en General, Ley 81-1991, 21 LPRA Sec. 4054; Art. 1.010- Facultades Generales de los Municipios, Ley 107-2020, 2021 LPRA Sec. 7015.

⁸ En *Librotex, Inc. v. A.A.A.*, *supra*, al resolver si una orden que dejó sin efecto un embargo fue adecuada nuestro más alto foro reflexionó que “[a]utorizar el embargo interrumpiría el ya afectado servicio vital que dicha entidad de utilidad pública presta al pueblo de Puerto Rico.” Igualmente, sopesó la carga inmediata que podría desestabilizar la importante gestión pública que la agencia demandada ejercía, “principalmente hoy que vivimos un momento de crisis en la suficiencia de los abastos de agua”. *Íd.*, pág. 942. En virtud de estas consideraciones, en el discutido caso el Tribunal Supremo consideró que los bajos abastecimientos de agua causados por la sequía que nuestro país atravesaba y el servicio esencial que la AAA brinda justificaban que se dejara sin efecto un embargo de \$2,514,650.80. Es decir, en tal ocasión el embargo fue dejado sin efecto, no porque se trata de una instrumentalidad gubernamental cuyo servicio es de interés público, sino por las repercusiones que autorizar el embargo pudiera tener sobre el pueblo de Puerto Rico.

no necesariamente tienen el impacto deseado en el convencimiento judicial. Por último, la mera alegación de que conceder la venta judicial trastocaría las operaciones del cementerio no es un argumento suficiente para derrotar la decisión recurrida. Tampoco lo es aducir, sin someter documento alguno, que las personas con quien ha realizado negocios tienen a su favor un derecho **similar** al censo enfitéutico o por lo que sus derechos podrían trastocarse de permitirse la venta judicial impugnada.

El Artículo 1496 del Código Civil de 1930, 31 LPRA Sec. 4171, establece que el censo se constituye cuando se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon o rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero, o del dominio pleno o menos pleno que se transmite de los bienes. El censo es enfitéutico cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio. 31 LPRA Sec. 4172. Este tipo de censo **sólo puede establecerse sobre bienes inmuebles y en escritura pública**. 31 LPRA Sec. 4211

En el presente caso, la peticionaria reclamó **con meras alegaciones** la existencia de un derecho similar al censo enfitéutico en favor de unas terceras personas ajenas a la controversia.⁹ Posteriormente, afirmó que las cuatro (4) fincas cuya venta judicial se procuraba estaban gravadas por hipotecas a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Jesús Obrero y por los contratos análogos al censo enfitéutico que suscribió con cientos de familias¹⁰. No obstante, pese a así argüir, Jardín del Edén no sometió algún documento que, como mínimo, creara duda sobre la certeza de su reclamo. Este hecho, era de fácil constatación mediante la presentación de una certificación registral que evidenciaría que el alegado derecho de terceros

⁹ Véase, párrafo 2.3 de la *Moción en cumplimiento de orden y en oposición a la Moción solicitando Orden para venta judicial*, pág. Ap. 6 del Apéndice.

¹⁰ Véase, párrafo 2.3 de la *Moción en torno a Resolución de 28 de octubre de 2020 y en suplementación de la Oposición a la Moción solicitando Orden sobre venta judicial*, pág. Ap. 22 del Apéndice.

en efecto grava de alguna forma las fincas cuya venta judicial o pone. Sabido es que los hechos no se prueban con meras alegaciones. UPR Aguadilla v. Lorenzo Hernández, 184 DPR 1001, 1013 (2012). Estas (meras alegaciones) no constituyen prueba. Pressure Vessels PR v. Empire Gas PR, 137 DPR 497, 526 (1994). Por ello, para adecuadamente contraponer el derecho a ejecutar la sentencia obtenida a favor de los recurridos y la venta judicial que a tales fines estos solicitaron, era necesario que Jardín del Edén pusiera al tribunal en condiciones de concluir que, tal cual reclamó la venta judicial de las fincas en controversia estaba imposibilitada. Al no haber cumplido con este requisito, resolvemos que no es irrazonable la determinación judicial de permitir la venta judicial de las fincas embargadas. Al final de cuentas, como afirmó el TPI en el dictamen recurrido, **la venta judicial autorizada no incluye ni se relaciona con la operación del crematorio, la funeraria, las capillas y el cementerio. Por el contrario, esta solamente afecta la titularidad de las fincas; no el negocio y su operación.**¹¹

IV

Por los fundamentos antes consignados, según adelantamos, **expedimos** el auto de *Certiorari* de epígrafe y **confirmamos** la Orden de Venta Judicial emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas, con fecha del 5 de febrero de 2021, **la cual solamente afecta la titularidad de las fincas; no el negocio y su operación**, así como la *Resolución* del 9 de marzo de 2021 que resuelve la reconsideración sometida por Jardín del Edén.

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

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

¹¹ Cabe destacar que el legajo apelativo está ausente de argumento alguno por parte de la peticionaria que dispute estas claras expresiones.