

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

CONSEJO DE TITULARES  
CONDOMINIO VEREDAS  
DEL MONTE

Peticionarios

v.

VIRGINIA MORALES  
MÁRQUEZ

Recurrida

KLCE202300498

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Municipal de San  
Juan

Caso Núm.:  
SJ2022CV07671  
(Salón 503)

Sobre: Cobro de  
dinero, Regla 60

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Rivera Torres y el Juez Salgado Schwarz.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de junio de 2023.

Como parte del proceso de ejecución de una sentencia que condenó a una demandada al pago de cuotas de mantenimiento por un apartamento de un condominio, el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) denegó la solicitud del condominio de venta mediante subasta pública del referido apartamento, ello sobre la base de la protección brindada por la Ley 195-2011 (Ley de Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar, 31 LPRa sec. 1858 et seq.). Según se explica a continuación, en el ejercicio de nuestra discreción, declinamos la invitación del condominio a intervenir con el dictamen recurrido.

I.

El 25 de agosto de 2022, el Consejo de Titulares del Condominio Veredas del Monte (el “Condominio”) presentó la acción de referencia, por cobro de dinero (la “Demanda”), contra de la Sa. Virginia Morales Vázquez (la “Titular”), bajo la Regla 60 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRa Ap. V, R. 60.

En síntesis, el Condominio alegó que, al 1 de agosto de ese año, la Titular adeudaba la suma de \$5,708.95 por concepto de

cuotas de mantenimiento y derrama atrasadas. El Condominio acompañó la Demanda con una *Solicitud de Anotación Preventiva de Embargo* en la cual solicitó una anotación preventiva de demanda por la suma de \$5,708.95.

El 16 de noviembre, el TPI celebró el juicio en su fondo y, el 15 de diciembre, emitió una *Sentencia* (la “Sentencia”) mediante la cual ordenó a la Titular el pago de \$5,286.07, por concepto de cuotas de mantenimiento vencidas al 31 de octubre de 2022, \$700.00 por concepto de derrama, más intereses legales. Además, declaró *Con Lugar* la solicitud de embargo y ordenó al Registrador de la Propiedad anotar la *Sentencia* por concepto de la deuda determinada.

El 30 de marzo de 2023, la Titular interpuso una *Solicitud que se Detenga Mandamiento de Ejecución y Venta en Pública Subasta por Reclamación de Hogar Seguro*. Planteó que su apartamento (la “Propiedad”) está protegido por la Ley 195-2011.<sup>1</sup> Explicó que el acta de hogar seguro fue otorgada el 25 de marzo de 2013 y debidamente anotada en el Registro de la Propiedad.

La Titular arguyó que las exclusiones de la Ley 195-2011 eran categóricas y entre estas no figuraba una deuda por cuotas de mantenimiento atrasadas. Por lo tanto, sostuvo que no procedía la venta en pública subasta de la Propiedad en ejecución de la Sentencia. El 31 de marzo, la Titular presentó ante el TPI una certificación registral emitida en esa misma fecha en la cual consta la anotación de hogar seguro de la Propiedad.

El 4 de abril, el Condominio se opuso; planteó que la protección de hogar seguro no se extendía al cobro de deudas de cuotas de mantenimiento y derrama. Ello porque, bajo lo resuelto

---

<sup>1</sup> La Titular anejó a su *Solicitud* una **declaración jurada en la cual aseveró que la Propiedad es su residencia principal y que ha residido allí de manera ininterrumpida desde el año 1993**. Véase, *Juramento*, Anejo 10(1) del recurso de *certiorari*, pág. 54.

en *Con. Tit. Centro Int'l Torre II v. PRCI*, 2022 TSPR 106, 210 DPR \_\_\_\_ (2022), la Ley 129-2020, conocida como Ley de Condominios de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1921 *et seq.* (“Ley de Condominios”), tenía supremacía sobre cualquier otra fuente de derecho que pudiera coexistir con esta ley. Aseveró que la preeminencia de la Ley 129-2020 supeditaba el derecho de hogar seguro al pago de cuotas de mantenimiento, derramas y multas.

El 13 de abril, el TPI notificó una *Resolución* mediante la cual paralizó los procedimientos post sentencia. Cónsono con lo anterior, dejó sin efecto la *Orden* dictada el 23 de marzo y el *Mandamiento* expedido el 28 de marzo. Concluyó que la Ley 195-2011, *supra*, “protege la propiedad de embargo, sentencia o ejecución ejercitada para el pago de todas las deudas, excepto las deudas reconocidas como excepciones en el Artículo 4 de la Ley”.<sup>2</sup>

En desacuerdo, el 4 de mayo, el Condominio presentó el recurso de referencia; formula el siguiente señalamiento de error:

Actuó contrario a derecho el TPI al dejar sin efecto la orden y mandamiento de ejecución del apartamento de la demandada el cual es el motivo por el cual se adeuda la cuota de mantenimiento y derrama por lo cual se emitió sentencia en el caso de epígrafe.

Luego de que le ordenásemos a la Titular mostrar causa por la cual no debíamos expedir el auto de *certiorari* y revocar la decisión objeto del recurso de referencia, la Titular presentó su oposición a lo solicitado por el Condominio. Disponemos.

## II.

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional 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); *IG Builders, et al v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012), *Pueblo v. Díaz de León*,

---

<sup>2</sup> Véase, *Resolución*, Anejo 1 del recurso de *certiorari*, pág. 1.

176 DPR 913, 917 (2009). Contrario al recurso de apelación, el tribunal revisor tiene discreción para decidir si expide o no el *certiorari*. Ahora, la discreción no es irrestricta y debe ejercerse de forma razonable, procurando siempre una solución justa. *Medina Nazario*, 194 DPR en la pág. 729; *IG Builders*, 185 DPR a la pág. 338; *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, indica las resoluciones u órdenes interlocutorias susceptibles de revisión por el Tribunal de Apelaciones mediante *certiorari*. Ahora bien, la citada regla no se extiende a las resoluciones post-sentencia. Ello porque estas determinaciones no pueden ser revisadas en apelación, pues no habrá sentencia posterior que se pueda apelar. *IG Builders*, 185 DPR a la pág. 339.

Por consiguiente, al evaluar la procedencia de la expedición de un auto de *certiorari* post sentencia debemos recurrir a la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. La precitada regla establece los criterios que se deben examinar al determinar si expedimos un auto de *certiorari*:

(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.

## III.

El derecho a hogar seguro procura que la ciudadanía posea una “protección básica ante el riesgo de ejecución de una sentencia en contra de su residencia”.<sup>3</sup> *Íd.* Este derecho constituye una limitación a la responsabilidad universal del deudor. Por consiguiente, “a pesar de que un deudor responde con todos sus bienes presentes y futuros en el cumplimiento de sus obligaciones”, la protección de hogar seguro “tiene el efecto de insular parte de su patrimonio y removerlo del tráfico comercial en el cobro de ciertas obligaciones”. *Íd.* (nota al calce omitida).

Aunque legislación anterior en nuestro ordenamiento reconocía el derecho a hogar seguro, con la aprobación de la Ley 195-2011, *supra*, se amplió inequívocamente la protección de hogar seguro que hasta ese momento estaba disponible. Contrario a las legislaciones anteriores, la Ley 195-2011, *ante*, no protegió una cantidad fija de dinero, sino el disfrute del inmueble que sirve de hogar o residencia principal. *Íd.*, a la pág. 904, citando a *Rivera García v. Registradora*, 189 DPR 628, 636 (2013). Así pues, dicho estatuto marcó un cambio primordial al establecer que “la propiedad que se utilizaría como residencia principal estaría protegida contra embargos, sentencias o ejecuciones ejercitadas para el pago de algunas deudas y eliminó que la protección se limitara a una cuantía particular del valor de la residencia principal”. *Íd.*, citando el Art. 5 de la Ley Núm. 195-2011, 31 LPRA sec. 1858b.

Resaltamos que el derecho a hogar seguro no es absoluto. El Artículo 4 de la Ley 195-2011, 31 LPRA sec. 1858a, enumera varias instancias en las cuales este derecho no podrá invocarse:

- (a) En todos los casos que se obtenga una hipoteca, que grave la propiedad protegida.

---

<sup>3</sup> Nota al calce en el original: Exposición de Motivos de la Ley Núm. 195-2011 (2011 [Parte 2] Leyes de Puerto Rico 2230).

(b) En los casos de cobro de contribuciones estatales y federales.

(c) En los casos donde se le deban pagos a contratistas para reparaciones de la propiedad protegida.

(d) En los casos donde [aplique] el Código de Quiebras Federal, [en cuyo caso aplicarán las disposiciones de dicho Código].

(e) En todos los casos de préstamos, hipotecas, contratos refaccionarios y pagarés constituidos a favor de o asegurados u otorgados por la Puerto Rico Production Credit Association, Small Business Administration, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, la Administración Federal de Hogares de Agricultores, la Federal Home Administration (FHA), la Administración de Veteranos de Estados Unidos y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico; y las entidades sucesoras de los antes mencionados, así como a favor de cualquier otra agencia o entidad estatal o federal que garantice préstamos hipotecarios que se aseguran y se venden en el mercado secundario.

#### IV.

Luego de revisar cuidadosamente las particularidades del récord de este caso, hemos determinado, en el ejercicio de nuestra discreción, no intervenir con la decisión recurrida, por considerarla razonable.

Resaltamos que el Artículo 3 de la Ley 195-2011 dispone taxativamente que el derecho a hogar seguro aplica a residencias bajo el régimen de propiedad horizontal.<sup>4</sup> Tampoco podemos concluir que bajo dicha ley exista una excepción para el cobro de las cuotas de mantenimiento (o la derrama) de un apartamento cuyo titular vive en el mismo y lo sujetó oportunamente a la protección de la ley.

Por su parte, el caso en el cual descansa el Condominio (*Con. Tit. Centro Int'l Torre II v. PRCI*, 2022 TSPR 106, 210 DPR \_\_\_ (2022)) no tiene el alcance pretendido por este, pues allí se trataba de

---

<sup>4</sup> Se proclama que todo individuo o jefe de familia, domiciliado en Puerto Rico, tendrá derecho a poseer y disfrutar, en concepto de hogar seguro, una finca consistente en un predio de terreno y la estructura enclavada en el mismo, o una residencia **bajo el régimen de la Ley de Condominios** que le pertenezca o posea legalmente, y estuviere ocupado por éste o por su familia exclusivamente como residencia principal. (Énfasis nuestro).

calibrar la primacía de la Ley de Condominios en comparación con una escritura matriz o reglamento, sin abordar la interacción entre dicha ley y otro estatuto distinto.

V.

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

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

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