

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL III		
CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO PLAYA GRANDE	TA2026CE01121	<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan
<i>Recurrido</i>		
v.		Caso Núm.: SJ2025CV01689
THOMAS YU Y OTROS		Sobre: Cobro de Dinero- Ordinario y otros
<i>Demandados</i>		
KAM FAM YU t/c/c JANET KAM FAM YU; CHUN WAI YU t/c/c MICHAEL CHUN WAI YU		
<i>Peticionarios</i>		
Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Martínez Cordero		
Santiago Calderón, Jueza Ponente		
RESOLUCIÓN		
En San Juan, Puerto Rico, a <u>27</u> de agosto de 2026.		
Comparecen ante nos la señora Kam Fam Yu t/c/c Janet Kam Fam Yu y el señor Chun Wai Yu t/c/c Michael Chun Wai Yu (en conjunto, peticionarios) mediante recurso de <i>Certiorari</i> y solicitan que revoquemos la <i>Resolución</i> ¹ emitida y notificada el 30 de julio de 2026 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI o foro recurrido). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró <i>No Ha Lugar</i> la <i>Moción en Torno a Orden Sobre Solicitud de Retiro de Fondos</i> ² presentada por los peticionarios.		
Por los fundamentos que exponremos a continuación, denegamos la expedición del recurso solicitado.		
¹ Apéndice 65 del recurso de <i>Certiorari</i> . ² Apéndice 64 del recurso de <i>Certiorari</i> .		

I.

El caso de autos tuvo su génesis el 2 de marzo de 2025, cuando el Condominio de Titulares del Condominio Playa Grande (Condominio o recurrido) instó una *Demanda*³ de cobro de dinero en contra de los peticionarios. En la misma, alegó que los peticionarios y el padre de estos, el señor Thomas Yu, adeudaban dieciséis mil ochocientos ocho dólares con ocho centavos (\$16,808.08) por concepto de cuotas de mantenimiento, primas de seguro y penalidades. Sostuvo que, pese a haberles requerido el pago mediante carta certificada el 10 de octubre de 2024⁴, los peticionarios no satisficieron la deuda, la cual calificó como vencida, líquida y exigible. Por ello, solicitó que se condenara a los peticionarios al pago de dicha suma, más los intereses acumulados, costas y gastos del litigio, cualquier cantidad adicional que se acumulara posteriormente y honorarios de abogado equivalentes al diez por ciento (10%) de la deuda.

Por su parte, los peticionarios no presentaron alegación responsiva, por ello, el 18 de julio de 2025, el TPI les anotó la rebeldía y declaró *Con Lugar* la *Demanda* presentada por el recurrido⁵. Transcurrido algún tiempo, el 23 de febrero de 2026, el Condominio presentó una *Moción Sobre Anotación de Embargo en Aseguramiento de Sentencia y Venta de Bien Inmueble en Pública Subasta*⁶. Evaluado el petitorio, el 5 de marzo de 2026, el foro recurrido emitió y notificó una *Orden Sobre Embargo y Venta de Bien Inmueble en Pública Subasta*⁷.

Así las cosas, el 14 de abril de 2026, el inmueble en controversia fue vendido en pública subasta, en la cual se le

³ Apéndice 1 del recurso de *Certiorari*.

⁴ *Íd.*, Anejo IV-20241010-Carta de Cobro.

⁵ Entrada núm. 12 del expediente del Tribunal de Primera Instancia (TPI).

⁶ Entrada núm. 32 del expediente del TPI. La moción estuvo acompañada de los siguientes documentos: *Certificación de Deuda*, *Estudio de Título*, *Inscripción Anotación*, *Proyecto de Orden* y *Proyecto de Mandamiento*.

⁷ Entrada núm. 36 del expediente del TPI.

adjudicó la buena pro al licitador G.F. National Properties, Corp. por la cantidad total de setecientos setenta mil dólares (\$770,000.00.)⁸. No obstante, el 24 de julio de 2026, los peticionarios sometieron el escrito intitulado *Comparecencia Especial y Solicitud de Retiro de Fondos*⁹. Allí solicitaron el retiro de parte de los fondos consignados tras la venta en pública subasta del inmueble por setecientos setenta mil dólares (\$770,000.00.). Alegaron que, como titulares registrales de una participación equivalente a la mitad del inmueble, les correspondía retirar trecientos ochenta y un mil dólares (\$381,000.00), es decir, ciento noventa mil quinientos dólares (\$190,500.00) para cada uno, más los intereses acumulados. Además, indicaron que eran los únicos herederos del señor Thomas Yu, por lo que posteriormente solicitarían el retiro del balance restante una vez acreditaran su fallecimiento.

El 28 de julio de 2026, el TPI emitió y notificó una *Orden*¹⁰ en la cual dictaminó lo siguiente: “[i]nformado en esta fecha sobre el fallecimiento del cotitular Thomas Yu, deberá presentarse el certificado de cancelación de gravamen dispuesto por la Sección 2054.02 del Código de Rentas Internas para cualquier trámite ulterior de retiro de fondos”. Así pues, el 30 de julio de 2026, los peticionarios presentaron una *Moción en Torno a Orden Sobre Solicitud de Retiro de Fondos*. En síntesis, solicitaron al TPI que les permitiera retirar los fondos correspondientes a su participación de una mitad del inmueble subastado. Alegaron que dicho retiro no requería el certificado de cancelación de gravamen relacionado con el señor Thomas Yu, pues reclamaban esos fondos por derecho propio como cotitulares, y que la documentación sobre el

⁸ Apéndice 60 del recurso de *Certiorari*.

⁹ Apéndice 62 del recurso de *Certiorari*.

¹⁰ Apéndice 63 del recurso de *Certiorari*.

fallecimiento de este se presentaría posteriormente para solicitar el balance restante.

Analizada la moción, el 30 de julio de 2026, el foro recurrido emitió y notificó una Resolución en la cual declaró lo siguiente:

No ha lugar; una vez informado del fallecimiento de uno de los titulares del inmueble, el tribunal requiere que se someta el certificado de cancelación de gravamen dispuesto por la Sección 2054.02, toda vez que el tribunal está vedado de cualquier otra acción conforme la Sección 2054.05 del Código de Rentas Internas, hasta tener [el] certificado de cancelación de gravamen dispuesto por la Sección 2054.02¹¹.

Inconforme con el dictamen, el 25 de agosto de 2026, los peticionarios acudieron a este foro intermedio y le imputaron al TPI la comisión de los siguientes señalamientos de error:

1. ERRÓ EL TPI AL INTERPRETAR LA SECCIÓN 2054.05 COMO UNA PROHIBICIÓN ABSOLUTA DE REALIZAR CUALQUIER ACTUACIÓN UNA VEZ INFORMADO EL FALLECIMIENTO DE UN COTITULAR, CUANDO SU TEXTO SE LIMITA A PROPIEDAD PERTENECIENTE AL CAUDAL RELICTO Y SUJETA AL GRAVAMEN CONTRIBUTIVO.
2. ERRÓ EL TPI AL EXTENDER EL GRAVAMEN DEL CAUDAL DE THOMAS YU A FONDOS CORRESPONDIENTES A UNA PARTICIPACIÓN INSCRITA DESDE 1986 A NOMBRE DE LOS PETICIONARIOS POR HERENCIA DE SU MADRE.
3. ERRÓ EL TPI AL IGNORAR QUE LA CUOTA VIUDAL USUFRUCTUARIA DE THOMAS YU SE EXTINGUIÓ CON SU MUERTE, SIN TRANSMITIR A SU CAUDAL LA NUDA PROPIEDAD QUE YA PERTENECÍA A LOS PETICIONARIOS.
4. ABUSÓ DE SU DISCRECIÓN EL TPI AL RETENER LA TOTALIDAD DE LOS FONDOS CUANDO PODÍA PROTEGER ÍNTEGRAMENTE CUALQUIER INTERÉS DE HACIENDA MANTENIENDO CONSIGNADA ÚNICAMENTE LA MITAD ATRIBUIBLE A THOMAS YU.
5. ERRÓ EL TPI AL PRIVAR A LOS PETICIONARIOS DEL USO Y DISFRUTE DE SU PROPIEDAD SIN BASE LEGAL, DETERMINACIÓN DE DEUDA NI PROCEDIMIENTO ADECUADO, EN CONTRAVENCIÓN DEL DEBIDO PROCESO DE LEY.

Con el propósito de lograr el más justo y eficiente despacho de los procedimientos, prescindimos de solicitar la comparecencia de la parte apelada, a tenor con la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones¹².

¹¹ Apéndice 65 del recurso de *Certiorari*.

¹² 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7 (B)(5).

II.

El auto de *certiorari* es un recurso procesal discrecional y extraordinario mediante el cual un tribunal de mayor jerarquía puede rectificar errores jurídicos en el ámbito de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil¹³ y conforme a los criterios que dispone la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones¹⁴. Nuestro ordenamiento judicial ha establecido que un tribunal revisor no debe sustituir su criterio por el del foro de instancia, salvo cuando estén presentes circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto¹⁵. Esta norma de deferencia también aplica a las decisiones discrecionales de los tribunales de instancia. En cuanto a este particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado lo siguiente:

No hemos de interferir con los tribunales de instancia en el ejercicio de sus facultades discrecionales, excepto en aquellas situaciones en que se demuestre que este último (1) actuó con prejuicio o parcialidad, (2) incurrió en un craso abuso de discreción, o (3) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo¹⁶.

En ausencia de tal abuso o de acción prejuiciada, error o parcialidad, no corresponde intervenir con las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia¹⁷. No obstante, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, faculta nuestra intervención en situaciones determinadas por la norma procesal. En específico establece que:

[...] El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o

¹³ 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

¹⁴ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

¹⁵ *Coop. Seguros Múltiples de P.R. v. Lugo*, 136 DPR 203, 208 (1994).

¹⁶ *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

¹⁷ *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334-335 (2005); *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 180 (1992).

peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión¹⁸.

[...]

En armonía con lo anterior, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, para dirigir la activación de nuestra jurisdicción discrecional en estos recursos dispone que para expedir un auto de *certiorari*, este Tribunal debe tomar en consideración los siguientes criterios:

- 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 encuentra 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.

Por lo tanto, un *certiorari* solo habrá de expedirse si al menos uno de estos criterios aconseja la revisión del dictamen recurrido. Es decir, el ordenamiento impone que ejerzamos nuestra discreción y evaluemos si, a la luz de alguno de los criterios contenidos en la misma, se requiere nuestra intervención.

III.

En el caso de autos los peticionarios adujeron que el TPI erró al condicionar el retiro de su participación en los fondos consignados a la presentación del relevo contributivo de su padre

¹⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

fallecido, el señor Thomas Yu. Sostuvieron que la mitad que reclaman les pertenece por derecho propio desde 1986, por haberla heredado de su madre, por lo que no forma parte del caudal relicto de su padre ni está sujeta a su gravamen contributivo. Además, plantearon que el usufructo que pudo haber tenido el señor Thomas Yu sobre esa participación se extinguió con su muerte, que bastaba con mantener consignada únicamente la mitad correspondiente a este para proteger cualquier interés de Hacienda y que la retención de la totalidad de los fondos los privaba injustificadamente del uso y disfrute de su propiedad, en violación del debido proceso de ley.

Según reseñamos, todo recurso de *certiorari* presentado ante este foro deberá ser examinado primeramente al palio de la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*. De una lectura de la referida norma, surge que nuestro ordenamiento jurídico procesal no nos confiere autoridad para expedir un recurso de *certiorari* y revisar una controversia como la presente, pues la *Resolución* en controversia no está contemplada bajo la precitada regla. Por otro lado, ninguno de los planteamientos presentados nos persuade a concluir que nuestra intervención es necesaria para evitar un fracaso irremediable de la justicia ni que se trata de un asunto que reviste interés público.

Asimismo, al haber considerado los hechos del caso de marras, no estamos convencidos que se cumple con alguno de los criterios de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

En fin, el recurso no es revisable, por lo cual, procede denegarlo sin trámite ulterior para que continúen los procedimientos correspondientes.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, ***denegamos*** el recurso de epígrafe. En consecuencia, devolvemos el caso al foro recurrido para la continuación de los procedimientos.

Notifíquese.

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