Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y AIBONITO
PANEL VI

JUAN CARLOS RUAÑO MUÑOZ Y OTROS Demandantes-Peticionarios v. CONSEJO DE TITULARES DE EL CONDOMINIO EL DORADO CLUB Y OTROS Demandados-Recurridos	KLCE201600725	*CERTIORARI* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón Civil número: D DP2008-0613 Sobre: Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el juez Piñero González, y las juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de abril de 2017.

Comparece el señor Juan C. Ruaño Muñoz, su esposa Amarylis Lebrón y la sociedad legal de gananciales compuesta entre ambos (los peticionarios). El 27 de abril de 2016 solicitan que revoquemos la *Resolución* emitida el 18 de marzo de 2016,[1] que declara No Ha Lugar una moción de reconsideración de los peticionarios.

Por los fundamentos que se discuten a continuación, se expide el auto de *Certiorari* y se revoca el dictamen del Tribunal de Primera Instancia (TPI).

-I-

Los peticionarios compraron el apartamento 3402 en el Condominio El Dorado Club en el año 2000. En el año 2005, la administración del Condominio El Dorado Club (El

[1] Véase Apéndice, *Resolución*, págs. 1-2.

Condominio o los recurridos) realizó unos trabajos en los desagües del apartamento contiguo, el 3401; a los efectos de recanalizar la descarga de aguas pluviales que se acumulaba en el mismo.

Dos años más tarde, los peticionarios deciden alquilar el apartamento 3402. Posteriormente, suscriben un contrato de arrendamiento con un tercero, quien pagaría un canon mensual de $2,600.00.

En julio de 2007, el inquilino se comunica con los peticionarios para indicarles que el apartamento tenía problemas de humedad que le estaban afectando su salud, así como que estaban apareciendo unas manchas blancas en el piso. Los peticionarios se lo informan a la administración del Condominio, quien descarta que la plomería fuera la causa.

Acto seguido, los peticionarios se comunican con Levitt Homes, desarrolladores de El Condominio. En consecuencia, el 10 de agosto de 2007, Levitt Homes realiza una inspección al apartamento 3402.[2] Finalizada la misma, concluyen que los problemas de humedad se deben a actuaciones atribuibles a la administración del Condominio.[3] Por su parte, El Condominio negó toda responsabilidad y remitió la reclamación a su aseguradora

---

[2] La inspección fue realizada por el Sr. Luis López, Gerente de Servicios de Levitt Homes.

[3] En primer lugar, concluyen que unos trabajos de limpieza con manguera de presión dañaron los sellos de las ventanas, mochetes y puertas del apartamento 3402. En segundo lugar, concluyen que el área exterior del apartamento 3402 se empoza por falta de mantenimiento y por un desagüe del apartamento 3401 que se enterró provocando acumulación de agua.

National Insurance Company (NIC), en septiembre de 2007.[4]

En noviembre de 2007, los peticionarios trataron de sellar el piso de su apartamento para eliminar las manchas blancas existentes a un costo de $2,900.00. No obstante, al cabo de una semana las manchas reaparecieron. Posteriormente, en marzo de 2008, El Dorado Club suspendió los servicios de agua y luz de los peticionarios debido a la alegada existencia de una deuda de mantenimiento.

Así las cosas, el 30 de junio de 2008, los peticionarios presentan *Demanda* contra los recurridos.[5] Oportunamente, ambos recurridos presentaron *Contestación a Demanda* en la que niegan las alegaciones y presentan una serie de defensas afirmativas.[6] Luego de varios incidentes procesales que no ameritan discusión, el TPI dicta *Sentencia* el 6 de septiembre de 2012.[7] La parte dispositiva 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 arreglara 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

[4] NIC asignó la investigación de la reclamación de los peticionarios al ajustador independiente Sr. Rafael Hernández.
[5] Véase Apéndice, *Demanda*, págs. 4-8.
[6] Véase Apéndice, *Contestación a Demanda*, págs. 9-12.
[7] Véase Apéndice, *Sentencia*, págs. 13-23.

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 perdida 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 reconsideración, y la misma fue declarada No Ha Lugar. Luego los recurridos presentan recurso de *Apelación* (KLAN201201955).[8] Mediante *Sentencia* emitida el 21 de agosto de 2014, el Tribunal de Apelaciones (TA) elimina la partida de angustias mentales de $15,000.00 y confirma el resto de la sentencia apelada.[9] En reconsideración, comparece la Asociación de Garantía de Seguros Misceláneos (AGSM) como sucesora de NIC,[10]; solicitan que se le exima del pago de honorarios por temeridad ya que no fueron partes en el pleito y porque dicha partida es individual de NIC. El 12 de noviembre de 2014, el TA acoge los planteamientos de AGSM y mediante una *Resolución*, los excusa del pago de honorarios por temeridad.[11]

---

[8] Véase Apéndice, *Escrito de Apelación*, págs. 133-148.
[9] Véase Apéndice, *Sentencia*, págs. 25-57.
[10] La aseguradora National Insurance Company se declaró insolvente durante el pleito y la Asociación de Garantía de Seguros Misceláneos es su sucesora.
[11] Véase Apéndice, *Resolución*, págs. 58-63.

Posteriormente, los peticionarios presentan *Moción Solicitando la Ejecución de la Sentencia Contra la Codemandada Consejo de Titulares del Dorado Club*.[12] Los recurridos se opusieron. El 4 de septiembre de 2015, el TPI emite una *Orden* que enuncia, en lo pertinente:

> (…)
> Se ordena a la parte co-demandada a certificar dentro del término de quince (15) días a cuánto asciende la deuda del apartamento por concepto de **cuotas de mantenimiento exclusivamente**, según dispone la Sentencia. (Énfasis suplido).
> (…)

En cumplimiento con la anterior *Orden*, los recurridos presentan una certificación de deuda, en donde además del monto debido por concepto de cuotas de mantenimiento, se incluyen penalidades, derramas, cargos por seguro e intereses. Los peticionarios objetan estas partidas mediante moción a los efectos, y solicitan al TPI que ordenara a los recurridos a presentar una certificación de la deuda exclusivamente de las cuotas de mantenimiento adeudadas.[13] Los recurridos se oponen, arguyeron que el Art. 39 de la Ley de Condominios, según enmendada, los autoriza a cobrar las aludidas partidas.[14]

El 21 de enero de 2016, el TPI dicta una *Orden* en la que indica que a los peticionarios se les descontarían las penalidades y el seguro de la deuda que los recurridos

---

[12] Véase Apéndice, *Moción Solicitando la Ejecución de la Sentencia Contra la Codemandada Consejo de Titulares del Dorado Club,* págs. 85-87.
[13] Vease Apéndice, *Moción Solicitando Cumplimiento de Orden*, págs. 111-112.
[14] Vease Apéndice, *Réplica a Moción Solicitando Cumplimiento de Orden y Otros Extremos*, págs. 113-117.

fueron condenados a satisfacer. Los peticionarios solicitan reconsideración[15] y la misma fue declarada No ha Lugar.[16]

Insatisfechos, los peticionarios presentan recurso de *certiorari* y le imputan al TPI la comisión del siguiente error:

> **PRIMER ERROR**: Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver que la deuda de mantenimiento del demandante hacia el Dorado Club, conforme la Sentencia, incluye las partidas correspondientes al seguro por áreas comunes, así como las penalidades, intereses y recargos de la deuda por cuotas de mantenimiento y seguro.

Con el beneficio de la comparecencia escrita de ambas partes, procedemos a resolver.

-II-

A. *Certiorari*

El auto de *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de mayor jerarquía puede revisar, discrecionalmente, una decisión de un tribunal inferior. Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, hoy conocido como Ley de Recursos Extraordinarios, 32 LPRA sec. 3491; *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913 (2009); Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. Este recurso procede para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo.

El recurso de *certiorari* es discrecional y los tribunales deben utilizarlo con cautela y solo por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4 (1948). Esta discreción en nuestro ordenamiento jurídico ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento

---

[15] Véase Apéndice, *Moción Solicitando Reconsideración de la Orden del 21 de enero de 2016*, págs. 120-124.
[16] Véase Apéndice, *Resolución*, pags. 1-3

judicial para llegar a una conclusión justiciera. No significa poder actuar en una forma u otra haciendo abstracción del resto del derecho, porque ciertamente eso constituiría un abuso de discreción. *Torres v. Junta de Ingenieros*, 161 DPR 696, 715 (2004).

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, 4 LPRA Ap. XXII-A, R.40 establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso. La referida Regla dispone de lo siguiente:

> El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:
>
> 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 de los procedimientos 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 virtud de lo anterior, al evaluar un auto de *certiorari* este tribunal se guiará por los criterios arriba expresados y utilizará su discernimiento para entender o no en los méritos de los asuntos.

B. Doctrina de la Ley del Caso

La doctrina de la ley del caso es un principio que garantiza el trámite ordenado y rápido de los litigios, así como la estabilidad y la certeza del derecho que aplican los tribunales. Constituye una sana práctica judicial que solo puede obviarse en situaciones extremas. *Núñez Borges v. Pauneto Rivera*, 130 D.P.R. 749, 754-755 (1992); *Torres Cruz v. Municipio de San Juan*, 103 D.P.R. 217, 222 (1975).

En *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599, 606 (2000), el Tribunal Supremo reiteró que en nuestro sistema de derecho, solo constituyen "la ley del caso" los derechos y obligaciones adjudicados en el ámbito judicial, mediante dictamen firme. Así, según esta doctrina, las determinaciones hechas por un tribunal apelativo en todas las cuestiones consideradas y decididas por él, generalmente obligan tanto al Tribunal de Primera Instancia como al foro apelativo si el caso es devuelto a cualquiera de ellos para su futura atención. *Srio. del Trabajo v. Tribunal Superior*, 95 D.P.R. 136, 140 (1967); y *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, *supra*, págs. 606-607. La doctrina de la ley del caso solo puede invocarse

cuando exista una decisión final de la controversia en sus méritos. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros*, 195 DPR ___ (2016), 2016 TSPR 51.

En *Cacho Pérez v. Hatton Gotay*, *supra*, el Tribunal Supremo aclaró el alcance de la aplicación de la doctrina de la ley del caso en lo que respecta a la resolución de asuntos interlocutorios. Dicho foro precisó que "en el contexto de la adjudicación de peticiones de *certiorari* sobre asuntos interlocutorios, hemos resuelto que la denegatoria de un tribunal apelativo a expedir el auto no implica la ausencia de error en el dictamen cuya revisión se solicita, ni constituye una adjudicación en los méritos. Por ende, en casos como ese no aplica la doctrina de la ley del caso. (Citas omitidas).**Por el contrario, sí se consideran ley del caso los asuntos atendidos, discutidos y resueltos en los méritos por el Tribunal de Apelaciones.** (Énfasis suplido).

Ahora bien, cuando la ley del caso es errónea y puede causar una gran injusticia, el mismo foro sentenciador o un foro de jerarquía superior puede emplear una norma de derecho diferente. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, *supra*, pág. 607. Lo correcto es que se alegue su exclusión mediante un mecanismo procesalmente adecuado y que el foro que atienda la cuestión tenga jurisdicción para considerarla y emitir la nueva determinación. *Noriega v. Gobernador*, 130 D.P.R. 919, 931 (1992).

La doctrina de la ley del caso no es, pues, un mandato invariable o inflexible. Recoge, más bien, una costumbre judicial deseable que consiste en que las controversias sometidas, litigadas y decididas por un tribunal dentro de una misma causa deben usualmente respetarse como finales. De ese modo, las partes en un litigio pueden, en lo posible, conducir su proceder en el pleito sobre unas directrices judiciales confiables y certeras. *Núñez Borges v. Pauneto Rivera*, supra, pág. 754; *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, supra, pág. 607.

-III-

En el presente caso existe una *Sentencia* final y firme desde el año 2012. El inciso (f) de la misma dice que "la parte demandante pagará a El Dorado Club las cuotas de mantenimiento que sean adeudadas…". Los recurridos apelaron dicha determinación. Luego de que el caso fuera considerado en los méritos, el TA emitió una *Sentencia* en la que únicamente "se 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". Esa decisión se convirtió en la "ley del caso". A tenor de la doctrina vigente el TPI tenía cumplir con lo dispuesto en la Sentencia y no la podía cambiar. El TPI estaba compelido a decidir conforme a la misma.

Por otra parte, los recurridos intentan utilizar los mecanismos de ejecución de sentencia que provee nuestro

ordenamiento jurídico para insertar teorías y reclamaciones que no fueron objeto del pleito original. En el juicio, no se trajo a colación nada sobre penalidades, recargos o pagos por seguro. Por ende, la parte recurrida no puede utilizar las disposiciones de la Ley de Condominios para traer materias que no fueron consideradas en el juicio.

-IV-

Por los fundamentos expresados anteriormente, los cuales se hacen formar parte de esta Sentencia, se expide el auto de *certiorari* y revoca la *Resolución* recurrida y se 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.

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