

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL ESPECIAL

CONDOMINIO FIRST
FEDERAL SAVINGS

Demandante-Apelante

v.

LSREF2 ISLAND
HOLDINGS, LTD., INC.

Demandado-Apelado

KLAN201501230

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de San Juan

Caso Núm.
K CD2014-1485

Sobre:
Cobro de Dinero
vía ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y la Jueza Cortés González¹

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de enero de 2016.

Comparece ante nos el Condominio First Federal Savings (en adelante, Condominio First Federal o parte apelante) y nos solicita que revoquemos la Sentencia emitida el 8 de junio de 2015, notificada el 15 de junio de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (en adelante, TPI). Por medio de dicho dictamen, el TPI declaró Con Lugar la solicitud de desestimación presentada por LSREF2 Island Holdings, LTD., Inc. (en adelante, LSREF2 o parte apelada). Por consiguiente, desestimó la Demanda Enmendada presentada por el Condominio First Federal.

¹ Mediante la Orden Administrativa TA-2015-227 el caso de epígrafe fue reasignado a la Jueza Cortés González, en calidad de jueza ponente.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, confirmamos la Sentencia apelada.

I.

Los hechos que dieron lugar a la presente controversia comenzaron el 30 de junio de 2014 cuando el Condominio First Federal entabló una Demanda en cobro de dinero por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas al 30 de junio de 2014 en contra de LSREF2. En resumen, la parte apelante alegó que las cuotas de mantenimiento atrasadas correspondían a varios inmuebles ubicados en el Condominio First Federal. Estos inmuebles son los siguientes: Oficinas 3-403, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409 y 1410². El Condominio First Federal sostiene que las cuotas reclamadas ascendían a la suma de \$108,138.33 al 30 de junio de 2014 y que LSREF2 figuraba como titular registral de dichos inmuebles por lo que le correspondía hacer el pago de la totalidad de las cuotas atrasadas y reclamadas en su Demanda.

Luego de varios trámites procesales, el 16 de septiembre de 2014 LSREF2 presentó una Moción de Desestimación en la cual admitió ser titular registral de los inmuebles antes indicados. No obstante, negó la procedencia de la reclamación y planteó que es un adquirente involuntario, toda vez que adquirió dichas fincas mediante subastas adjudicadas los días 4 de diciembre de 2013 (oficina 3-403) y 23 de abril de 2014 (las restantes oficinas). Aduce, además, que como adquirente involuntario solamente responde por las

² Apéndices 1, 6 y 11 del Recurso de Apelación.

cuotas de mantenimiento no satisfechas durante los seis (6) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad mediante pública subasta. LSREF2 acompañó a su Moción las Escrituras de Venta Judicial mediante las cuales adquirió la titularidad de los inmuebles señalados.

El mismo 16 de septiembre de 2014 la parte apelada presentó una Moción en Torno a Consignación a través de la cual consignó en la Unidad de Cuentas del TPI la suma de \$27,170.020 mediante el cheque número 200577. LSREF2 indicó que la cantidad consignada era en pago total de las cuotas de mantenimiento de los seis (6) meses previos a las fechas de subastas, más las cuotas mensuales subsiguientes hasta el 31 de agosto de 2014.

El 17 de diciembre de 2014 LSREF2 presentó su Contestación a la Demanda. En la misma alegó, entre otras, las siguientes defensas afirmativas: (a) la demanda deja de exponer una reclamación que justifique la concesión de remedio alguno a favor del demandante Condominio First Federal; (b) que LSREF2 es un adquirente involuntario, por lo que solo responde por las cuotas de mantenimiento no satisfechas durante los seis (6) meses previos al momento de adquirir la propiedad mediante pública subasta; y (c) que había depositado en la Secretaría del TPI la cuantía de \$27,170.20 por concepto de pago de cuotas de mantenimiento realmente adeudadas, correspondientes a los seis (6) meses anteriores a la adquisición, más las cuotas correspondientes a los meses subsiguientes, hasta el último mes vencido en agosto de 2014.

El 29 de diciembre de 2014 el TPI ordenó al Condominio First Federal que se expresara, en un término de 20 días, en relación a la Moción de Desestimación presentada por LSREF2. Además, el foro primario autorizó una Moción Notificando Enmienda a Demanda presentada por el Condominio First Federal y tomó conocimiento de la Contestación a Demanda presentada por LSREF2.

En su Demanda Enmendada, el Condominio First Federal adicionó, entre sus alegaciones, que LSREF2 no es un adquirente involuntario debido a que es un inversionista que se dedica a la compra y venta de bienes inmuebles, sentencias o litigios y que adquirió las propiedades con el propósito de obtener ganancias. Además, enmendó a \$125,249.25 la alegada cantidad adeudada por LSREF2 al 30 de noviembre de 2014, la cual alega aumenta a razón de \$2,550.84 mensuales, más intereses y penalidades.

El 5 de febrero de 2015 el Condominio First Federal presentó una Moción Solicitando Orden Enmendada y Solicitud de Término, en la cual alegó que LSREF2 es un inversionista que adquirió las propiedades con la intención de lucrarse, por lo que no puede ser considerado un adquirente involuntario. A su vez, solicitó que se denegara la Solicitud de Desestimación presentada por LSREF2 y que el TPI emitiera órdenes relacionadas con la contestación de la demanda y el descubrimiento de prueba.

El 11 de febrero de 2015 LSREF2 presentó Moción en Solicitud de Orden en la cual informó que advino en conocimiento de varias mociones de la parte apelante

mediante las órdenes emitidas por el TPI, por lo que solicitó que se le ordenara a dicha parte a notificar los escritos.

El 4 de marzo de 2015 el TPI le concedió un plazo de diez (10) días a LSREF2 para que contestara el Interrogatorio que le fue notificado y el mismo plazo le fue concedido a Condominio First Federal para que se expresara en torno a la solicitud de desestimación de la demanda³. El 24 de marzo de 2015, LSREF2 presentó una Moción en Cumplimiento con Orden en la cual informó al TPI haber notificado a Condominio First Federal la Contestación a Interrogatorio. El 7 de abril de 2015, notificada el 9 de abril de 2015, el foro primario dio por cumplida la Orden emitida el 4 de marzo de 2015⁴.

Luego de otros incidentes procesales, el 8 de junio de 2015, notificada el 15 del mismo mes y año, el TPI dictó Sentencia en la cual declaró Con Lugar la solicitud de desestimación presentada por LSREF2 y desestimó la Demanda Enmendada presentada por el Condominio First Federal al amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil. Los apelantes presentaron una Moción Solicitando Reconsideración el 30 de junio de 2015, la cual fue declarada No Ha Lugar mediante Resolución emitida el 6 de julio de 2015 y notificada el 8 de julio de 2015.

Inconforme con tal determinación, los apelantes acuden ante nos y arguyen que el foro de instancia cometió los siguientes errores:

³ Apéndice 5 de la parte apelada.

⁴ Apéndice 6 de la parte apelada.

1. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN NO APLICAR LOS CRITERIOS DISPUESTOS EN LA REGLA 10.2 DE LAS REGLAS DE PROCEDIMIENTO CIVIL DE 2009 PARA RESOLVER UNA MOCIÓN SOLICITANDO LA DESESTIMACIÓN Y LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO.

- (A) El Tribunal de Primera Instancia tenía que dar por ciertas y buenas todas las alegaciones fácticas hechas en la demanda.
- (B) El Tribunal de Primera Instancia tenía que interpretar las aseveraciones contenidas en las alegaciones a favor del demandante. No se puede concluir que el apelado es un adquirente voluntario.
- (C) El Tribunal de Primera Instancia tenía que permitir que la parte demandante tuviera una oportunidad de recibir todas las contestaciones del interrogatorio notificado al demandado, Medina v. M.S. & D. Química 135 DPR 716.
- (D) El Tribunal de Primera Instancia antes de desestimar el caso tenía ante sí una Moción Solicitando al demandado que contestara preguntas relacionadas específicamente sobre la controversia si son adquirentes voluntarios.
- (E) El demandado acompañó con su Moción de Desestimación documentos que lo único que demuestran es que adquieren una propiedad, no en la forma que adquirieron.
- (F) El apelado es una corporación que se dedica a la compra y venta de bienes inmuebles no puede ser un adquirente involuntario, en violación a lo dispuesto en el Artículo VI, Sección 14 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

2. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN SU SENTENCIA NO RESUELVE LA TOTALIDAD DEL PLEITO TODA VEZ QUE LUEGO DE HABER ADQUIRIDO EL APELADO EL INMUEBLE NO HA PAGADO UN SOLO CENTAVO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

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

II.

A.

Nuestro ordenamiento procesal permite la presentación de mociones dispositivas. Esto es, que una parte solicite que todos o algunos de los asuntos en controversia sean resueltos sin necesidad de un juicio plenario. La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, establece los fundamentos por los que una parte puede solicitar la desestimación de una demanda presentada en su contra, a saber: falta de jurisdicción sobre la materia o la persona, insuficiencia del emplazamiento o su diligenciamiento, dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio o dejar de acumular una parte indispensable. La moción de desestimación bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, “es aquella que formula el demandado antes de presentar su contestación a la demanda, en la cual solicita que se desestime la demanda presentada en su contra.” *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008).

Al resolver una moción de desestimación bajo la Regla 10.2, *supra*, los tribunales deberán tomar “como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas” y, “tales alegaciones hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente, y de la manera más favorable posible para la parte demandante.” *Aut. Tierras*

v. Moreno & Ruiz Dev. Corp., supra, págs. 428-429. Es decir, “al examinar la demanda para resolver este tipo de moción se debe ser sumamente liberal y únicamente procedería cuando de los hechos alegados no podía concederse remedio alguno a favor del demandante.” *Colón Rivera v. Secretario, et al*, 189 DPR 1033, 1049 (2013).

El estándar de revisión aplicable a las mociones en solicitud de desestimación por dejar de exponer hechos que justifiquen la concesión de un remedio, se ha considerado bajo la pauta establecida por el Tribunal Supremo de los Estados Unidos en los casos *Ashcroft v. Iqbal*, 129 S. Ct. 1937, 556 U.S. 662, 173 L. Ed. 2d 868 (2009) y *Bell Atlantic Corp. v. Twombly*, 127 S. Ct. 1955, 550 U.S. 544, 167 L. Ed. 2d 929 (2007).

En la evaluación de una moción de desestimación en virtud de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, supra, fundamentada en que la parte demandante dejó de exponer una causa de acción que amerite la concesión de un remedio, ninguna de las partes tiene que presentar prueba. Sin embargo, es necesario determinar si los hechos alegados en la demanda establecen de su faz una reclamación que sea plausible y que, como tal, justifique que el demandante tiene derecho a todo o parte del remedio solicitado. Es decir, si los hechos alegados no cumplen con el estándar de plausibilidad, el tribunal debe desestimar la demanda. R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, LexisNexis, 2010, pág. 268; véase: *Ashcroft v. Iqbal*, supra; *Bell Atlantic Corp. v. Twombly*, supra. El estándar de plausibilidad no permite que

una demanda insuficiente proceda bajo el pretexto de que con el descubrimiento de prueba pueden probarse las alegaciones conclusorias. *Íd.*

B.

La Ley de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, fue enmendada sustancialmente por la Ley Núm. 103-2003, denominada Ley de Condominios. La Ley de Condominios reafirmó en su Exposición de Motivos los principios básicos del régimen de propiedad horizontal y mantuvo sus características fundamentales. Entre estos destaca el hecho de que todo titular de un apartamento sujeto al régimen de propiedad horizontal tiene la obligación de contribuir proporcionalmente a los gastos de administración, conservación y reparación de las áreas comunes generales del edificio. Artículo 15, inciso (f), Ley Núm. 103-2003, 31 LPRA sec. 1291m; *Consejo de Titulares v. DACo*, 181 DPR 945, 954 (2011); *DACO v. Cond. Castillo del Mar*, 174 DPR 967, 973 (2008).

El principio de contribución al pago de mantenimiento y administración de los elementos comunes constituye piedra angular del régimen de Propiedad Horizontal. En ese sentido, ha señalado el Tribunal Supremo que, “las cuotas que los titulares vienen obligados a satisfacer son precisamente para preservar las mejores condiciones de los elementos comunes, facilitar su uso y, sobre todo, garantizar el buen funcionamiento del régimen. Sin la aportación proporcional a las expensas del inmueble el Régimen no puede sobrevivir y se derrotaría la política pública al respecto.” *Asoc.*

Condominio Balcones de Santa María v. Los Frailes, S.E., 154 DPR 800, 815 (2001). Sobre el particular, el Artículo 39 de la Ley Núm. 103-2003, 31 LPRA sec. 1293c, en lo pertinente dispone que:

Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

.

Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca, ni por haber incoado una reclamación administrativa o judicial contra el Consejo de Titulares o la Junta de Directores por asuntos relacionados con la administración o el mantenimiento de las áreas comunes, salvo que el tribunal o foro competente así lo autorice.

.

Por otro lado, se ha reiterado que existe una política pública de fomentar la construcción de edificios de apartamentos en condominio. Pero, a su vez, se ha promovido mediante la ley mantener un balance entre los intereses de los titulares condóminos y los de sus acreedores. *Asoc. De Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88, 95 (1977). A esos fines, aun reconociendo la importancia de que los condóminos cumplan con su obligación de pago de cuotas de mantenimiento, se ha delimitado una prelación de créditos que tienen preferencia sobre el cobro de cuotas de mantenimiento adeudadas. Es por ello, que el Artículo 40 de la Ley, 31 LPRA sec.1293d, establece que el crédito contra cualquier titular o condómino, por su parte, en las cuotas de mantenimiento tendrá preferencia sobre cualquier otro

crédito, salvo, en tres instancias detalladas en el referido articulado. Entre las excepciones que enumera dicho Artículo, se indica que los créditos hipotecarios inscritos en el Registro de la Propiedad representan un crédito preferente respecto al crédito de cuotas de mantenimiento. La relevancia del pago de las cuotas de mantenimiento y la extensión de la responsabilidad de pago sobre las mismas también está delimitada por el Artículo 41 de la Ley Núm. 103-2003, 31 LPRA sec. 1293e, el cual dispone lo siguiente:

La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho apartamento, una vez anotado en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, luego de la primera venta, el adquirente voluntario de un apartamento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con la sec. 1293c de este título, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario. Sin embargo, un adquirente involuntario será responsable solamente de las deudas por gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los seis meses anteriores al momento de adquirir la propiedad.

.

31 L.P.R.A sec. 1293e

El citado artículo distingue la responsabilidad sobre las cuotas de mantenimiento que tiene un adquirente voluntario y las que tiene un adquirente involuntario del inmueble. De modo que, es preciso distinguir entre las figuras del adquirente voluntario y el adquirente involuntario de un apartamento sujeto al régimen de propiedad horizontal. El análisis de estas figuras es crucial para determinar el alcance de la responsabilidad de pago que tienen estos adquirentes en torno a las deudas por las cuotas de mantenimiento

atrasadas que pesan sobre el inmueble al momento de su adquisición.

En lo pertinente, se ha expresado que por adquirente voluntario se entiende al comprador convencional, el donatario, el permutante o el licitador que se lleva la buena pro en la subasta. *Asoc. De Condómines v. Naveira*, supra, pág. 96. Por otro lado, se reputa adquirente involuntario a aquella persona que adviene dueño del apartamento al ejercer alguno de los créditos preferentes a los que remite el Artículo 40, *Id.*, pág. 97. Se ha establecido que el adquirente voluntario es un comprador que, bien informado de los gravámenes y cargas del apartamento, lo adquiere porque es un buen negocio. Mientras, el adquirente involuntario, es originalmente un acreedor cuyo interés fundamental no es hacerse dueño del apartamento sino proteger su acreencia constituida usualmente antes de que empiece a acumularse la deuda por gastos comunes del condominio. *Íd.* Sobre este particular el Profesor Michel Godreau ha puntualizado lo siguiente:

En lo sucesivo el acreedor que luego de la subasta se adjudique la propiedad del apartamento – conocido como un “adquiriente involuntario”- responderá de todas las deudas por gastos comunales surgidas y no satisfechas en los seis (6) meses anteriores a la fecha en que se le adjudique la titularidad. M. J. Godreau, *La Nueva Ley de Condominios- Guía Básica para Entender el Régimen de la Propiedad Horizontal según la Ley 103 del 5 de abril de 2003*, 2da Ed., San Juan, Ed. *Dictum*, pág. 52.

De este modo, cónsono con el texto del Artículo 41 de la Ley de Propiedad Horizontal; esto es, previa enmienda de la Ley Núm. 103-2003, se estableció como norma que el

acreedor hipotecario que ejecutaba su crédito y que como consecuencia adquiriría el apartamento hipotecado sujeto al régimen de propiedad horizontal, no respondía por las cuotas de mantenimiento adeudadas por el deudor hipotecario, quien era el anterior titular del inmueble. *Vázquez Morales v. Caguas Federal Savings*, 118 DPR 806, 808-810 (1987). Ello se debe a que el acreedor hipotecario es un adquirente involuntario “cuyo interés fundamental no es hacerse dueño del apartamento, sino proteger su acreencia constituida usualmente antes de que empiece a acumularse la deuda por gastos comunes del condominio.” *Vázquez Morales v. Caguas Federal Savings*, supra, pág. 809. Ahora bien, luego de que se resolviera el caso antes citado, la ley sufrió enmiendas. No obstante, dichas enmiendas no alteraron el estado de derecho interpretado por el Tribunal Supremo. Finalmente, es importante destacar que la persona que adquirió del acreedor hipotecario en pública subasta, tampoco responde de las cuotas de mantenimiento adeudadas al momento de la subasta. Ambos responden sólo de las cuotas de mantenimiento acumuladas mientras el acreedor hipotecario estuvo en posesión del inmueble. *Id.*

III.

En el caso ante nos, la parte apelante alega que el TPI erró en no aplicar los criterios dispuestos en la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, ya que el foro de instancia tenía que dar por ciertas y buenas todas las alegaciones fácticas hechas en la Demanda y tenía que interpretar las aseveraciones contenidas en las alegaciones a favor del

demandante. En esencia, en los errores señalados, la parte apelante aduce que el foro primario incidió al declarar que la LSREF2 es un adquirente involuntario y al desestimar el caso sin permitirle tener todas las contestaciones del interrogatorio, según solicitado mediante moción. Plantea que en su Sentencia el foro primario recogió las alegaciones LSREF2 y determinó que dicha parte adquirió los inmuebles a través de un proceso de subasta, lo que lo convierte en adquirente involuntario.

Por su parte, LSREF2 sostiene que es un adquirente involuntario pues adquirió un crédito de First Bank Puerto Rico inscrito en el Registro de la Propiedad y ejecutó la garantía hipotecaria por falta de pago, adquiriendo los inmuebles relacionados a la reclamación de autos mediante subasta, por lo que es un adquirente involuntario, según definido por ley. Plantea, que su responsabilidad por las cuotas de mantenimiento reclamadas en la demanda se limita a los seis meses previos a la fecha de adquisición mediante subasta y las cuotas posteriores a la adquisición de las propiedades. Además, la parte apelada solicita la imposición de honorarios de abogado y gastos a su favor en una cantidad no menor de \$7,000.00 ya que la parte apelante ha insistido injustificadamente en una posición desprovista de fundamento obligándole a incurrir en gastos del presente litigio.

Previo a resolver si procede la desestimación de la Demanda Enmendada presentada por el Condominio First Federal, por ésta no exponer una reclamación que justifique

la concesión de un remedio, aclaramos que damos por ciertas todas las alegaciones fácticas de dicha Demanda Enmendada. Procederemos entonces a evaluar la actuación del foro de instancia al desestimar en su totalidad la Demanda Enmendada instada por la parte apelante.

Luego de examinar las alegaciones de la Demanda Enmendada, concluimos que actuó conforme a Derecho el TPI al desestimar la Demanda Enmendada bajo el fundamento de que no se justificaba la concesión de un remedio. Veamos.

En su Sentencia el foro primario señala que en lo que respecta a los hechos y la documentación presentada con la Moción de Desestimación, tal como las escrituras de venta judicial, Condominio First Federal no disputó que LSREF2 adquirió los inmuebles en cuestión a través de un proceso de pública subasta a consecuencia de haber ejecutado las hipotecas que gravaban las propiedades descritas en la Demanda Enmendada.

Además, el TPI pronunció en su dictamen que las alegaciones de Condominio First Federal de los negocios a los que se dedica LSREF2 en nada altera el hecho de que éste último adquirió los inmuebles como resultado de un proceso de ejecución de hipoteca ni tornan inaplicable el claro texto de la ley.

Es menester destacar que nuestro más Alto Foro ha expresado que un adquirente voluntario es un comprador convencional, un donatario, un permutante o un licitador que se lleva la buena pro en la subasta. Por el contrario, el adquirente involuntario es aquella persona que adviene

dueño del apartamento al ejercer alguno de los créditos preferentes a los que remite el Artículo 40, de la Ley de Condominios, *supra* y que es originalmente un acreedor cuyo interés fundamental no es hacerse dueño del apartamento sino proteger su acreencia constituida usualmente antes de que empiece a acumularse la deuda por gastos comunes del condominio.

De conformidad con el Artículo 41 de la Ley de Propiedad Horizontal, *supra*, el adquirente involuntario de un inmueble solo responderá por las cuotas de mantenimiento pendientes seis meses antes de adquirir la propiedad.

Un examen de los autos ante nos, refleja que la parte apelada sometió ante el TPI documentos acreditativos de que adquirió las propiedades en subasta pública celebrada el día 4 de diciembre de 2013 en un procedimiento de ejecución de hipoteca instado por LSREF2 v. Laboratorio Clínico ANED, Inc. y otros, en el caso K CD2011-0389 y la subasta pública celebrada el 23 de abril de 2014 en un procedimiento de ejecución de hipoteca instado por LSREF2 v. Enrique Grau Esteban y otros, caso K CD2013-2339. Las fechas antes señaladas corresponden cada una a la tercera fecha de subasta, ya que las primeras y segundas fueron declaradas desiertas. En las terceras subastas se adjudicó la buena pro a LSREF2 en abono a la Sentencia dictada en los casos indicados.

Es evidente, pues, que tal como concluyó el foro de instancia, la parte apelada adquirió un crédito y luego de haber pasado por un proceso judicial de ejecución de

hipotecas, ejecutó la garantía hipotecaria adquirida por falta de pago de la deuda, adquiriendo los inmuebles descritos en la Demanda Enmendada mediante pública subasta. Ello lo cualifica como adquirente involuntario en virtud de la doctrina jurídica vigente.

En lo pertinente al señalamiento de la parte apelante de que no procedía la desestimación hasta tanto se culminara el descubrimiento de prueba, en específico su solicitud al TPI para que LSREF2 contestara preguntas específicas sobre la controversia sobre adquisición voluntaria, en su Sentencia el foro primario resolvió que las alegaciones de Condominio First Federal de los negocios a los que se dedica LSREF2 en nada altera el hecho de que éste adquirió los inmuebles como resultado de un proceso de ejecución de hipoteca ni tornan inaplicable el claro texto de la ley.

El requisito de plausibilidad mencionado anteriormente tiene la importante finalidad de evitar que las partes tengan que llegar a etapas más avanzadas del proceso, principalmente al de descubrimiento de prueba, frente alegaciones incapaces de formular y demostrar la viabilidad y plausibilidad de un reclamo judicial que justifique el tiempo y los costos que acarea ese proceso, tanto para las partes como para el Tribunal.

Entendemos que conforme a la normativa vigente, en el caso que nos ocupa no procedía continuar con el descubrimiento de prueba para probar las alegaciones de la parte apelante relacionadas a que LSREF2 es un adquirente voluntario. De los hechos y documentos que obran en el

expediente se desprende que la parte apelada adquirió un crédito y luego de un proceso judicial de ejecución de hipotecas, ejecutó la garantía hipotecaria adquirida por falta de pago de la deuda. De esta forma adquirió los inmuebles antes descritos mediante subasta pública. Conforme al Derecho antes citado, la parte apelada cualifica como adquirente involuntario, lo que hacía inmeritoria la solicitud de la parte apelante para que LSREF2 contestara de manera más específica ciertas preguntas del Interrogatorio. Concluimos, por tanto, por lo que no le asiste la razón a la parte apelante.

En cuanto al segundo señalamiento de error planteado por la parte apelante, según surge del expediente, tanto en la Demanda como en la Demanda Enmendada la parte apelante reclama un pago global de las cuotas de mantenimiento y no específica las cantidades que corresponden a cada una de las propiedades antes y después de ser adquiridas por LSREF2. En su Demanda Enmendada señala que la deuda aumenta a razón de \$2,550.84 mensuales más sus intereses y penalidades. Surge, además, de los autos que la parte apelada consignó los fondos para sufragar el monto de las cuotas de mantenimiento atrasadas, correspondientes a los seis (6) meses anteriores a su adquisición mediante subasta de las propiedades en controversia. También se colige que ha pagado por los meses posteriores a la adquisición de dichas propiedades. De este modo, precisa avalar la conclusión del foro de instancia de que LSREF2 ha satisfecho mediante consignación la totalidad de las cuotas de mantenimiento

dispuestas por ley para el adquirente involuntario. Por tanto, es inmeritorio el señalamiento de error esgrimido por la parte apelante.

Por último, la parte apelada solicitó en su Alegato en Oposición de la Parte Apelada, impusiera no menos de \$7,000.00 en honorarios de abogado y gastos. Ciertamente la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 provee para la concesión de costas y la imposición de honorarios de abogado. En cuanto a los honorarios de abogado, la Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil dispone lo siguiente:

En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. 32 LPRA Ap. V, R. 44.1(d).

La citada Regla no define qué constituye conducta temeraria o frívola. No obstante, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que la temeridad es una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia. *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486 (2005); *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764 (2001); *Oliveras, Inc. v. Universal Ins. Co.*, 141 DPR 900 (1996). También ha expresado el Tribunal Supremo que conducta temeraria es el hecho de que una parte haga necesario un pleito que pudo evitarse o interponga pleitos frívolos y así obligue a la otra parte a incurrir en gastos innecesarios. *P.R. Oil v. Dayco*, supra; *Domínguez v. GA Life*, 157 DPR 690 (2002); *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR 695 (1999).

Dado a que la Regla nada dispone sobre la forma de determinar los honorarios por temeridad ni indica cuál debe ser una proporción razonable de honorarios en relación con la conducta temeraria desplegada, el Tribunal Supremo ha expresado que la cuantía impuesta por concepto de honorarios de abogado debe ser una suma que corresponda a la conducta temeraria o frívola, es decir, al grado o intensidad de tal conducta. *Corpak, Art Printing v. Ramallo Brothers*, 125 DPR 724 (1990). Al revisar este tipo de señalamiento debemos tener presente que, dado que la determinación de si una parte ha actuado o no con temeridad descansa en la sana discreción del tribunal, los tribunales revisores intervendremos únicamente cuando surja de tal actuación un claro abuso de discreción o no sea proporcional a las circunstancias del caso. *Monteagudo Pérez v. ELA*, 172 DPR 12 (2007); *Santiago v. Sup. Grande*, 166 DPR 796 (2006).

En el caso ante nuestra consideración, a raíz de su determinación, el TPI no impuso el pago de honorarios de abogado al desestimar la reclamación. En lo que compete al proceso apelativo traído a este foro y vistas las circunstancias particulares de este caso, concluimos que la parte apelante no ha incurrido en conducta temeraria que amerite la concesión e imposición de honorarios de abogado solicitados por la parte apelada.

IV.

En consideración a los pronunciamientos previamente expuestos, **confirmamos** la Sentencia emitida por el TPI.

Lo acuerda y manda el Tribunal y lo certifica la
Secretaria del Tribunal.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones