

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS  
PANEL III

CONSEJO DE TITULARES  
COND. CANDINA REEF

Recurrido

v.

PR PHARMACEUTICAL, INC.

Peticionario

KLCE201701234

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

Caso Núm.:  
K CD2015-1051

SOBRE:  
COBRO DE  
DINERO

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres

Fraticelli Torres, Juez ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2017.

Puerto Rico Pharmaceutical, Inc. nos solicita, mediante una petición de *certiorari*, que revoquemos la sentencia dictada el 31 de mayo de 2017, notificada en igual fecha, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, que declaró con lugar la sentencia sumaria presentada por la parte apelada, Consejo de Titulares Condominio Candina Reef. Consecuentemente, condenó al compareciente a pagar la totalidad de la deuda vencida, por concepto de cuota de mantenimiento, derrama y seguro comunal, más las penalidades e intereses acumulados.

Adelantamos que acogemos el recurso discrecional como una apelación y confirmamos la sentencia sumaria.

Veamos el tracto procesal relevante, seguido de la doctrina pertinente que sostiene nuestra determinación.

I.

Este caso se remonta al 16 de enero de 2013, cuando el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, dictó una sentencia, mediante la cual declaró con lugar la demanda de ejecución de hipoteca que Puerto Rico Pharmaceutical, Inc. (en adelante, PRPI) instó contra New

York Mortgage Bankers, Inc. y Nancy Hernández Chaves.<sup>1</sup> Por consiguiente, el tribunal sentenciador condenó a los demandados a pagar la suma principal ascendente a \$827,638.93, sin incluir los intereses pactados al 5.375 por ciento y otros cargos. En caso de impago, se ordenó la venta en pública subasta del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal (apartamento 1702).<sup>2</sup> El tipo mínimo se fijó en \$1,500,000.00.<sup>3</sup>

El 6 de junio de 2013 se celebró la primera subasta, a la cual únicamente compareció el acreedor y tenedor del pagaré hipotecario,<sup>4</sup> por lo que se declaró desierta.<sup>5</sup> Al acto de la segunda subasta, celebrada el 13 de junio de 2013, asistieron el acreedor hipotecario, así como los licenciados Héctor Díaz Olmo y Eldia Díaz Olmo, en representación de Empresas Puertorriqueñas de Desarrollo, como posibles licitadores. No obstante, estos mostraron reparo por un error de forma que aparecía en el mandamiento de ejecución que, a su juicio, podría afectar la validez de la adjudicación. El potencial licitador decidió retirarse, toda vez que el alguacil a cargo del procedimiento, Pedro Hieye González, luego de examinar el mandamiento y el resto de los documentos pertinentes, continuó el proceso de subasta, ya que entendió que el error señalado podía corregirse al amparo de la Regla 49.1 de las de Procedimiento Civil.

El precio mínimo para la segunda subasta se fijó en \$1,000,000.00. El alguacil invitó a los presentes a licitar y el acreedor, PRPI, representado por la señora Lydia Rivera Negrón y el señor Joseph Mukamal, ofreció la suma de \$1,301,377.35. Así, el alguacil adjudicó la buena pro del inmueble subastado a PRPI por el precio ofrecido y se otorgó la correspondiente escritura de venta judicial.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Caso Núm. KCD2012-0818, enmendada el 26 de febrero de 2013 y notificada el 28 de febrero de 2013. Apéndice, págs. 117-122.

<sup>2</sup> Finca número 40703 del Registro de la Propiedad, Sección Primera, Santurce Norte.

<sup>3</sup> La sentencia enmendada tiene un error, ya que dice "\$1,500,00.00".

<sup>4</sup> PRPI adquirió el pagaré "como una inversión económica con ánimo de lucro"; véase petición a la pág. 7; subrayado en el original.

<sup>5</sup> Apéndice, págs. 109-112.

<sup>6</sup> Apéndice, págs. 113-116. Véase el pagaré cancelado y copia certificada de la escritura en el Apéndice, págs. 93-104; 105-108.

El 18 de mayo de 2015 la parte apelada, Consejo de Titulares Condominio Candina Reef (Consejo o apelado), presentó una demanda en cobro de dinero contra PRPI; y reclamó el pago de una suma ascendente a \$164,817.52<sup>7</sup> por concepto de cuotas de mantenimiento, intereses, penalidades, derramas y el pago del seguro comunal.<sup>8</sup> PRPI contestó la demanda.<sup>9</sup> En síntesis, admitió la adquisición del apartamento, pero rechazó ser adquirente voluntario del inmueble. Impugnó, además, el total de la deuda, al alegar que las cuotas de mantenimiento previas a la adjudicación de subasta fueron objeto de un procedimiento de quiebra.

El 7 de diciembre de 2016, PRPI presentó ante la primera instancia judicial una solicitud de sentencia sumaria parcial.<sup>10</sup> Adujo que no existía controversia de hechos y acotó que el único asunto litigioso consistía en determinar si, en este caso, el acreedor hipotecario cumple con los requisitos de adquirente involuntario al advenir titular del inmueble gravado, mediante una ejecución de hipoteca adjudicada a su favor, en la segunda subasta pública, luego de presentar la única oferta en el procedimiento. El Consejo de Titulares presentó, coetáneamente, una oposición y una moción de sentencia sumaria a su favor.<sup>11</sup> Alegó que la adquisición del inmueble fue el resultado de una acción voluntaria de PRPI, que, en la segunda subasta y como único licitador, ofertó una suma mayor al precio mínimo, por lo que se le adjudicó la buena pro. Colige el Consejo que, por ello, PRPI es deudor solidario de la totalidad de la cuantía adeudada por conceptos de cuota de mantenimiento. Las partes presentaron una réplica y una dúplica, respectivamente.<sup>12</sup>

---

<sup>7</sup> Balance adeudado al 18 de mayo de 2015. La propiedad tiene asignada una cuota de mantenimiento de \$1,997.60 mensuales.

<sup>8</sup> Apéndice, págs. 81-84.

<sup>9</sup> Apéndice, págs. 76-80.

<sup>10</sup> Apéndice, págs. 53-75.

<sup>11</sup> Apéndice, págs. 28-52.

<sup>12</sup> Apéndice, págs. 21-23; 24-27.

Sometidas las posturas de las partes litigantes,<sup>13</sup> el 31 de mayo de 2017 el foro sentenciador notificó el dictamen que nos ocupa.<sup>14</sup> Acogió el planteamiento del Consejo de Titulares y condenó a PRPI a pagar el monto reclamado. No conteste, PRPI solicitó al foro primario que reconsiderara su determinación sobre las cantidades adeudadas, para lo que petitionó la celebración de una vista evidenciaria. Además, intimó al tribunal que añadiera como hechos incontrovertibles que las sumas reclamadas no estaban basadas en el expediente del caso ni habían sido desglosadas y que el señor Mukamal expresó “que de haberse producido una licitación en la segunda subasta por la misma cantidad que él ofreció, él hubiese preferido aceptar el dinero”.<sup>15</sup> El tribunal *a quo* rechazó variar su sentencia y así lo notificó el 20 de junio de 2017.<sup>16</sup>

Inconforme aún, PRPI acudió oportunamente ante esta curia, mediante este recurso, que acogimos como apelación, y señaló tres errores al foro apelado. En primer lugar, señaló como error que este determinara que PRPI es un adquirente voluntario. También cuestionó que adjudicara la reclamación por la vía sumaria, privándole de su día en corte, a pesar de que el escrito del Consejo de Titulares no cumplía con la Regla 36 de las de Procedimiento Civil. Por último, impugnó que el tribunal *a quo* firmara un “proyecto de sentencia ‘a ciegas’, sin basarse en un criterio independiente”.

En cumplimiento de orden, el Consejo de Titulares presentó su alegato en oposición, por lo que, con el beneficio de la comparecencia de ambas las partes, pasamos a analizar y resolver las cuestiones planteadas.

## II.

La Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 L.P.R.A. § 1291 y ss., tiene el propósito de “viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un

---

<sup>13</sup> El escrito del compareciente menciona una vista celebrada el 29 de marzo de 2017, pero no incluye la minuta.

<sup>14</sup> Apéndice, págs. 9-20.

<sup>15</sup> Apéndice, págs. 3-8.

<sup>16</sup> Apéndice, págs. 1-2.

edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal”. Véase, Art. 1-A de la Ley Núm. 103-2003, 31 L.P.R.A. § omitida; *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 D.P.R. 206, 218 (2012). El estatuto dispone que el cuerpo jurídico con autoridad suprema del régimen corresponde al Consejo de Titulares. 31 L.P.R.A. § 1293b; *Consejo de Titulares v. Ramos*, 186 D.P.R. 311, 326 (2012). El Consejo de Titulares tiene como deber primordial el propiciar el disfrute de la propiedad privada de cada titular y que la administración de las áreas y haberes comunes del edificio se realice dentro del pleno disfrute de ese derecho. Sus acciones deben propender siempre hacia la obtención de ese objetivo. Art. 1-A de la Ley Núm. 103-2003, 31 L.P.R.A. § omitida.

A estos efectos, la Ley de Condominios establece que “los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos de administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble”, incluyendo las derramas, primas de seguros, fondo de reserva y cualquier otro gasto según se hayan acordado legítimamente. 31 L.P.R.A. §§ 1291m(f), 1293c. Las referidas cuotas de mantenimiento sirven para facilitar el uso de los elementos comunes y preservar sus mejores condiciones. *Asoc. Cond. Balcones S. Ma. v. Los Frailes*, 154 D.P.R. 800, 815 (2001). El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que, sin esta aportación proporcional, el régimen no puede sobrevivir y se derrotaría la política pública que se persigue. *Ayala v. Junta Cond. Bosque Sereno*, 190 D.P.R. 547, 574 (2012). Por ello, se ha interpretado la deuda por cuota de mantenimiento como un gravamen sobre el apartamento, el cual, anotado en el Registro de la Propiedad, adquiere eficacia real. *Vázquez Morales v. Caguas Federal Savs.*, 118 D.P.R. 806, 811 (1987).

Tan primordial se considera el pago de las cuotas de mantenimiento, que la Ley de Condominios también establece una preferencia sobre cualquier otro crédito, salvo los taxativamente allí exceptuados. 31 L.P.R.A. § 1293d. Así, una vez vendido el apartamento, el adquirente voluntario

asume una responsabilidad solidaria con el transmitente del pago de las sumas que se adeuden. Por el contrario, el adquirente involuntario solamente debe satisfacer las deudas por los gastos comunes adeudados durante los seis meses anteriores al momento de adquirir la propiedad. 31 L.P.R.A. § 1293e.

Con relación a la distinción entre adquirente voluntario e involuntario, nuestro Alto Foro

ha caracterizado a un **adquirente voluntario como aquel que ejerce su criterio y deliberadamente adquiere el apartamento porque le resulta un buen negocio**. Como ejemplo hemos mencionado a un comprador convencional, un donatario, un permutante o un licitador que se lleva la buena pro en la subasta. Por el contrario, **al adquirente involuntario lo hemos descrito como aquel cuyo interés no es ser dueño del apartamento, sino meramente proteger su acreencia**. En específico, en [*Asoc. de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88 (1977)] indicamos quiénes son **adquirentes involuntarios** y cómo pueden llegar a serlo. Así, dijimos que estos son los acreedores que

[...] advienen dueños del apartamento al ejercer los créditos preferentes que señalan las letras (a), (b) y (c) del Art. 40 [de la entonces llamada Ley de Propiedad Horizontal, hoy Ley de Condominios]. Cualquiera de estos sería un adquirente accidental que **advendría dueño solo en el caso de que realizado el apartamento en subasta pública ningún licitador se presentara y hubiere entonces el ejecutante que tomar la propiedad en pago total o parcial de su acreencia como único recurso para proteger su crédito**.

*Coop. Oriental v. Cons. Tit. Y otros*, 195 D.P.R. 330, 342-343 (2016). (Citas omitidas y énfasis nuestro).

Conforme la Ley de Condominios y la jurisprudencia que la interpreta, un acreedor hipotecario será considerado como adquirente involuntario cuando, **“en ejecución de su crédito y como único recurso para proteger su acreencia, se les adjudica el inmueble como pago total o parcial luego de haberse efectuado las correspondientes subastas sin que ningún licitador se llevara la buena pro”**. *Id.*, pág. 343.

Para recapitular, citamos los comentarios de la profesora García Cárdenas sobre el alcance de la obligación solidaria del adquirente voluntario, aun cuando este fuere en su inicio el acreedor hipotecario:

Cada titular de los apartamentos tiene la obligación de pagar la cuota. ¿Quién tiene esa obligación cuando un apartamento, cuyo titular debe cuotas de mantenimiento, es vendido? La Ley de Condominios establece una obligación solidaria al adquirente voluntario luego de la primera venta del desarrollador a un condómino.

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 este adeude, a tenor [del] Artículo 39, 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.

Esto lo que significa es que **quien compre un apartamento, al momento de establecer el precio de la compraventa, debe tener bien claro si el vendedor está o no al día con las cuotas de mantenimiento ya que, de no estarlo, el condominio puede cobrarle las cuotas atrasadas al nuevo dueño.** El condominio no tiene que probar al nuevo dueño que el dueño anterior no tiene suficientes fondos, ni que trató de cobrar[le] primero [a] este. Ese es el efecto de la obligación solidaria impuesta por ley. Esta obligación solidaria tampoco se afecta si la escritura de compraventa no se ha inscrito en el Registro de la Propiedad. Lo que es más, la obligación de pagar las cuotas de mantenimiento tampoco se afecta si luego de otorgada la escritura de segregación y compraventa no se presentan en el Registro de la Propiedad para su inscripción.

Por otro lado, **la Ley de Condominios le impone esa obligación solidaria al adquirente voluntario. Esa característica de adquirente voluntario benefició a los acreedores hipotecarios que adquirirían la propiedad por el tipo mínimo en la subasta judicial de la demanda radicada por ellos de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Sin embargo, no bastaba que fueran acreedores hipotecarios participando en la subasta; no podían caer en la categoría de voluntarios. ¿Cómo podían ser voluntarios? Se convertían en adquirentes voluntarios cuando en la subasta ofrecían por la propiedad más del tipo mínimo establecido en la hipoteca.**

Margarita García Cárdenas, *Manual de Propiedad Horizontal: La Ley de Condominios y Esquemas Jurídicos* § 9.3, págs. 98-99 (MJ Editores 2015).

### III.

El presente caso carece de hechos materiales en controversia y meramente compete revisar la aplicación del derecho que hizo el tribunal primario a la cuestión planteada.<sup>17</sup> Debido a ello, no entraremos en la

<sup>17</sup> Las determinaciones de hechos formuladas por el tribunal son:

1. Puerto Rico Pharmaceutical, Inc. adquirió como inversión un pagaré hipotecario, que a su vez estaba garantizado por una hipoteca inscrita, la cual gravaba el apartamento 1702 del Condominio Candina Reef. Dicho pagaré hipotecario fue adquirido durante un procedimiento de quiebra, mediante compra a Doral Bank, por la cantidad de \$840,000.00.
2. El titular anterior del inmueble objeto de la controversia en este caso lo era la corporación New York Mortgage Bankers, Inc., cuyo principal era la Sra. Nancy Hernández. Dicho banco fue intervenido por el Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico, cerró sus operaciones y radicó una petición de quiebra ante la Corte de Quiebras para el Distrito de Puerto Rico. Los deudores dejaron de pagar la deuda garantizada hipotecariamente, y a su vez las cuotas de mantenimiento a la Junta de Titulares del condominio.
3. Luego de haber adquirido el pagaré hipotecario, y ante el incumplimiento de los deudores, PRPI inició un proceso de cobro de dinero y ejecución de hipoteca ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, PRPI v. New York Mortgage Bankers, et al., Civil KCD 2012-0818 (602).
4. Luego de los trámites de rigor, en el referido caso, el TPI de San Juan, dictó Sentencia de ejecución el 16 de enero de 2013.
5. Se celebró primera subasta, el 6 de junio de 2013, ante el alguacil del Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico, Sala Superior de San Juan, el Sr. Pedro Híeye González. Al no licitar ninguna persona, la subasta se declaró desierta.

discusión del segundo error señalado, ya que el tribunal podía resolver por la vía de apremio la reclamación pecuniaria.

Como se sabe, la sentencia sumaria es un mecanismo procesal útil para propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R. 100, 109 (2015); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R. 414, 430 (2013). Por tanto, procede que se dicte sentencia sumaria cuando, como en el caso de autos, surge de manera clara que una parte no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración. *E.L.A. v. Cole*, 164 D.P.R. 608, 625 (2005). Así, el foro intimado no erró al dictar sentencia sumaria. Todo lo contrario, el tribunal dio fiel cumplimiento a la tramitación del caso de manera justa y sin dilaciones ni gastos injustificados.

En cuanto al tercer error, resulta inmeritorio entrar en sus méritos, puesto que nuestra determinación es confirmar el dictamen.

Examinemos, pues, el primer error, esto es, si PRPI es o no un adquirente voluntario.

Los hechos incontrovertibles del presente caso se resumen en que, luego de prevalecer en el pleito de ejecución de hipoteca, PRPI asistió a la primera y segunda subasta de venta judicial del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal gravado a su favor. En lugar de completarse el procedimiento de las tres subastas para que adviniera adquirente involuntario del apartamento 1702, el compareciente optó por

---

6. Se celebró segunda subasta, el 13 de junio de 2013, ante el alguacil del Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico, Sala Superior de San Juan, el Sr. Pedro Hieye González.

7. Del acta de la segunda subasta, se desprende que, celebrada la misma [I]a buena pro fue adjudicada a PRPI, quien licitó por la suma de \$ 1,301,377.35, sin que ningún otro licitador hubiese licitado en dicho acto. En esta, el precio o tipo mínimo era de \$1,000,000.

8. El 13 de junio de 2013, se otorgó [I]a escritura #5, en San Juan, Puerto Rico, ante el notario público, Yvonne Vergne López. En la misma compareció el Sr. Pedro Hieye Gonz[á]lez, en su carácter de Alguacil del Tribunal, y PRPI como adquirente de dicha escritura se presentó al Registro de la Propiedad.



ofertar una suma mayor al tipo mínimo establecido en la segunda subasta. Así, el 13 de junio de 2013 se canceló el pagaré y se autorizó la escritura número cinco, donde se reitera, en la descripción registral del inmueble, su constitución como propiedad horizontal.

PRPI argumenta que adquirió el pagaré hipotecario como una inversión. Al tratarse de un acto voluntario, PRPI tuvo la oportunidad y los medios para indagar sobre las cargas por gastos comunes que pesaban sobre el apartamento 1702 que garantizaba la acreencia adquirida, independientemente de que, en la eventualidad, adviniera adquirente voluntario o involuntario. Según los hechos admitidos por los litigantes, PRPI incurrió en otra actuación volitiva al **ofrecer \$1,301,377.35** por el inmueble durante el acto de la **segunda subasta**, cuyo **tipo mínimo fue establecido en \$1,000,000.00**.

La adquisición **voluntaria** surge con patente claridad en este caso, toda vez que PRPI prefirió ser postor, ofertar una suma superior al precio mínimo pautado para la segunda subasta, con el fin de lograr que se le adjudicara la buena pro del inmueble, en lugar de esperar a que culminara el procedimiento de venta judicial, que comprende tres subastas,<sup>18</sup> antes de, en protección de su acreencia, ejecutar su garantía. Es decir, PRPI

---

<sup>18</sup> La Ley Hipotecaria vigente a los hechos disponía sobre el procedimiento de subasta en su Artículo 221 lo siguiente:

La subasta se celebrará el día, hora y sitio indicado en el edicto, ante el alguacil que actúe ante la Sala del Tribunal de Primera Instancia que entienda en el procedimiento sin que le sea lícito a este funcionario desviarse de los términos y condiciones de subasta señalados por el Tribunal en su orden de venta.

Servirá de tipo para la subasta en este procedimiento el precio en que hayan tasado la finca los contratantes en la escritura de constitución de hipoteca y no se admitirá oferta alguna inferior a dicho tipo. Si no produjere remate ni adjudicación la primera subasta, en la segunda que se celebrare servirá de tipo las dos terceras (2/3) partes del precio pactado. Si tampoco hubiere remate ni adjudicación en la segunda subasta, regirá como tipo de la tercera subasta la mitad del precio pactado.

**Si se declarase desierta la tercera subasta se dará por terminado el procedimiento, pudiendo adjudicarse al acreedor la finca dentro de los diez (10) días siguientes, si así lo estimare conveniente, por la totalidad de la cantidad adeudada si ésta fuere igual o menor que el monto del tipo de la tercera subasta, y abonándose dicho monto a la cantidad adeudada si esta fuere mayor.** Todas las subastas deberán ser acordadas por el Tribunal y celebradas según lo antes prevenido.

30 L.P.R.A. § 2721. (Énfasis nuestro).

Asimismo, el Artículo 222 establece que “[e]l acreedor ejecutante podrá concurrir como postor a todas las subastas. Si obtuviere la buena pro en el remate se abonará total o parcialmente, el importe de su crédito al precio ofrecido por él”. 30 L.P.R.A. § 2722.

pudo esperar a la tercera subasta, si la segunda licitación resultaba desierta, pero optó por pujar en esta segunda instancia, con una oferta superior al tipo mínimo fijado. Se convirtió así en el adquirente voluntario de un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, con las obligaciones comunales que ello conlleva.

La deposición del señor Mukamal es más que elocuente sobre la voluntad de adquirir el inmueble en esas circunstancias.

**LCDO. MASINI**

**Q.** Okay. So, you have to go to State Court to become the title owner --

**JOSEPH MUKAMAL**

**A.** The first thing that it had to happen was the Bankruptcy Court had to either release it or pay us off.

**Q.** And the Court released it.

**A.** Right.

**Q.** So, when you went to -- Who made the bidding in the State Court, in the second --

**A.** Who made the bidding?

Well, under my instructions to pay the maximum amount that we would not have to put up any more money, señor Bennazar made the bid on our behalf.

**Q.** Okay. **And that bid was for how much?**

**A.** **Approximately, 1.3 million.**

**Q.** And what is the difference between the 846 and the --

**A.** My profit.

**Q.** Your profit?

**A.** That is what I would have made if somebody else had paid a penny more.

**Q.** Okay. Because that was -- **Was that the minimum bid in that second --**

**A.** No, **the minimum bid was \$1,000,000.**

**Q.** **So, you went over the minimum bid for the profit?**

**A.** No. **I went above the minimum bid in order to increase the value for tax purposes so that when I sold it, we had a lower capital gains tax. So, I bid the maximum amount possible in order to have the highest value.** If Somebody wanted to pay more, I would have taken my \$1,300,000 and been happy.

**Q.** I see. I would be happy also.

[...]

(Apéndice, págs. 49-50; énfasis nuestro).

Nuestro Tribunal Supremo ha sido claro al expresar que “el solo hecho de ser un acreedor hipotecario no basta para convertirse en un adquirente involuntario”; sino que se requiere la celebración de las correspondientes subastas públicas declaradas desiertas y la posterior adjudicación del inmueble al acreedor ejecutante como pago total o parcial

de su crédito”. *Coop. Oriental v. Cons. Tit. Y otros*, 195 D.P.R., págs. 345-346.

Reiteramos que PRPI advino adquirente voluntario del inmueble gravado con la hipoteca ejecutada, toda vez que actuó como postor, licitó una cantidad superior al precio mínimo durante la segunda subasta y obtuvo, como resultado, que se le adjudicara la buena pro. Cosa distinta resultaría si, al igual que la primera subasta, el segundo y el tercer procedimiento de venta judicial se hubieran declarado desiertos; y como única alternativa en protección de su acreencia, el inmueble se le hubiere adjudicado a PRPI. Por ende, creemos innecesaria la celebración de una vista evidenciaría, como sugiere PRPI, para dirimir sus asuntos contables y su concepción de tratar la compra del pagaré como una inversión. Esto, debido a que la Ley de Condominios, la jurisprudencia interpretativa y los comentaristas son palmarios al distinguir un adquirente de otro. PRPI es un adquirente voluntario: advino titular mediante la licitación en la segunda subasta del inmueble porque lo consideró un buen negocio y el precio final pagado le proporcionaría ventajas contributivas en el futuro.

Con relación a la contención de PRPI sobre la cuantía adeudada, la que indica que continúa en controversia, no nos persuade su argumento, de que no existe un desglose del monto correspondiente a los intereses y penalidades, para ordenar una vista evidenciaría. De los anejos que acompañaron la demanda se desprenden varios folios del libro mayor (“ledger”), correspondiente a la cuenta del apartamento 1702, que incluye la obligación mensual de la cuota de mantenimiento y la penalidad del uno por ciento sobre el balance total adeudado, desde el 31 de marzo de 2009 hasta el 4 de marzo de 2015. Asimismo, el contador público autorizado Fili A. Pérez suscribe una acreditación de la deuda acumulada, al 30 de abril de 2015, ascendente a \$164,817.52. A pesar del tiempo transcurrido sin pagar la cuota de mantenimiento, tanto por parte del transmitente como del adquirente voluntario, la acreencia es contable y precisa.

Por tanto, coincidimos con la decisión impugnada y concluimos que PRPI es solidariamente responsable por la totalidad adeudada por concepto de cuotas de mantenimiento, derrama y el pago que le corresponde por la prima del seguro, más los intereses y penalidades por el impago de su transmitente. De igual forma, como titular, es responsable de satisfacer su cuota proporcional, a partir del 13 de junio de 2013, cuando advino titular del apartamento. Procede que confirmemos el dictamen apelado.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte de este dictamen, acogemos el recurso como una apelación y confirmamos la sentencia sumaria impugnada.

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