

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y CAROLINA  
PANEL VII

CONSEJO DE TITULARES  
DEL CONDOMINIO  
AQUÁTICA  
REPRESENTADO POR SU  
JUNTA DE DIRECTORES

Apelados

v.

HÉCTOR MANUEL  
COLLAZO MALDONADO,  
SU ESPOSA ELSA ORTIZ Y  
LA SOCIEDAD LEGAL DE  
BIENES GANANCIALES  
COMPUESTA POR AMBOS

Apelantes

KLAN201701364

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de Loíza

Sobre: Cobro de  
Dinero (Regla 60)

Caso Número:  
FCCI201200503

Panel integrado por su presidente, el Juez Flores García, la Jueza Domínguez Irizarry y el Juez Cancio Bigas

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 23 de enero de 2018.

Los apelantes, señor Héctor M. Collazo Maldonado, su señora esposa, Elsa Ortiz y la Sociedad Legal de Gananciales por ambos compuesta, comparecen ante nos y solicitan nuestra intervención para que dejemos sin efecto la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Loíza, el 16 de junio de 2017, notificada a las partes el 11 de julio de 2017. Mediante la misma, el foro primario declaró *Ha Lugar* una demanda sobre cobro de dinero promovida por el Consejo de Titulares del Condominio Aquátika, por conducto de su Junta de Directores (parte apelada).

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la sentencia apelada.

**I**

El 27 de marzo de 2012, la parte aquí apelada presentó la causa de acción de epígrafe en contra de los apelantes, al amparo

del mecanismo dispuesto en la Regla 60 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 60. Específicamente, alegaron que estos eran los titulares de la unidad 1501 del condominio Akuática en Loíza y que, a dicha fecha, adeudaban una suma \$4,429.54 por concepto de cuotas de mantenimiento. Al respecto, sostuvieron que la deuda en cuestión aumentaba a razón de \$293.00 mensuales y solicitó que, dado a que sus gestiones extrajudiciales de cobro resultaron infructuosas, se proveyera para la inmediata satisfacción de la acreencia reclamada, ello a la luz de lo dispuesto en la Ley de Condominios, Ley Núm. 103-2003, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*

Tras varias incidencias procesales y luego de que la parte apelada enmendara su demanda, a fin de aducir que, al 5 de noviembre de 2012, la deuda en controversia ascendía a \$7,481.77, el 1 de julio de 2013, los apelantes presentaron su alegación responsiva. En la misma, negaron las imputaciones efectuadas en su contra y afirmaron que, mediante un contrato privado de compraventa suscrito el 11 de mayo de 2009, transmitieron la titularidad del inmueble al señor Carlos Castillo Matos y a su señora esposa, Maribel López López. Al amparo de ello, adujeron que era a estos a quienes asistía el deber de cumplir con el pago pertinente. En particular, indicaron que, en virtud del alegado acuerdo, el matrimonio Castillo López se comprometió a efectuar todas las obligaciones inherentes a la unidad de apartamento, incluyendo las cuotas de mantenimiento. En apoyo a su argumento, los apelantes aludieron a una *Sentencia* emitida el 16 de abril de 2013, notificada el 16 de marzo del mismo año, en virtud de la cual se adjudicó a su favor un pleito de cobro de dinero incoado en contra del matrimonio Castillo López.

Así las cosas y tras varios trámites, el 26 de diciembre de 2013, la parte apelada presentó una solicitud sobre sentencia

sumaria y sostuvo que no existía controversia de hechos alguna sobre su derecho de cobro, toda vez que los apelantes figuraban como los titulares registrales de la unidad durante el periodo comprendido desde el 1 de enero de 2011 al 31 de mayo de 2013. Indicaron que, dentro del mismo, se acumuló una deuda de \$5,252.75 por concepto de cuotas de mantenimiento al descubierto que estos venían llamados a satisfacer. A su vez, la parte apelada afirmó que los convenios suscritos con terceras personas, no le eran oponibles, ni incidían sobre el deber de los titulares de saldar la antedicha partida. De este modo, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que resolviera a su favor, a la luz de la evidencia con la que acompañó su pliego, a saber: un estudio de título del inmueble, una declaración jurada suscrita por la entonces administradora del condominio dando fe de la pendencia de la deuda y copia de los estados de cuenta correspondientes a la propiedad. En cuanto a la antedicha solicitud, los apelantes se opusieron, amparándose en la sentencia emitida a su favor y aduciendo que la misma validó el negocio jurídico privado de compraventa del apartamento suscrito con el matrimonio Castillo López. Al respecto, solicitaron al foro *a quo* que se tomara conocimiento judicial del referido pronunciamiento. Dicho documento acompañó su escrito en oposición.

Tras ciertas incidencias procesales, los aquí apelantes presentaron una solicitud sobre sentencia sumaria en la que se reiteraron que, desde el 11 de mayo de 2009, su obligación respecto al pago de las cuotas de mantenimiento se había extinguido, en virtud del traslado de dominio a favor de los Castillo López. A su vez, afirmaron que la validez de dicha transacción no estaba supeditada a las constancias del Registro de la Propiedad, ello en cuanto a quienes figuraban como sus titulares registrales.

El 25 de septiembre de 2014, con notificación del 1 de octubre del mismo año, el Tribunal de Primera Instancia dispuso sumariamente de la controversia. Como resultado, declaró *Ha Lugar* la moción sobre sentencia sumaria promovida por la parte apelada y ordenó a los apelantes a pagar las cantidades reclamadas. Específicamente resolvió que no existía controversia de hechos en cuanto a que estos eran los titulares registrales del inmueble, por lo que el alegado contrato de compraventa privado de la unidad, no era oponible a su deber de pago respecto a la deuda establecida.

En desacuerdo, los apelantes comparecieron ante este Tribunal mediante un primer recurso de apelación de nomenclatura KLAN201401768. En el mismo, plantearon que el foro sentenciador incidió al no tomar conocimiento judicial de los términos de la sentencia del caso F CD2012-0417, en la que se validó la transacción privada de compraventa del inmueble, así como al interpretar que el “titular registral” venía llamado a responder “por encima del verdadero titular”. Luego de examinar los respectivos argumentos de las partes, el 16 de diciembre de 2014, se emitió *Sentencia* a los efectos de revocar el dictamen antes aludido. Este Foro dispuso que no procedía la adjudicación sumaria de la cuestión, toda vez que existía una genuina controversia de hechos respecto a quién realmente era el titular del inmueble y, por ende, el responsable de pagar lo adeudado. Así, se devolvió el asunto al tribunal de origen para que celebrara una vista evidenciaria en la que se pasara prueba sobre dicho aspecto.

Devuelto el caso a la consideración del Tribunal de Primera Instancia, durante los días 11 de febrero y 30 de agosto de 2016, se celebró el juicio en su fondo. En apoyo a su teoría, la parte apelada presentó el testimonio de la señora Lydia Esther Rivera, actual Administradora del Consejo de Titulares. Igualmente, ofreció

en evidencia el estudio de título del apartamento 1501, el estado de cuenta mensual de la unidad y una carta de cobro con fecha del 25 de mayo de 2011 dirigida al apelante Collazo Maldonado. Por su parte, a favor de su postura, el apelante Collazo Maldonado ofreció su declaración, así como la del licenciado Manuel Betancourt Avilés. Ambas partes de epígrafe estipularon la *Sentencia* emitida a favor de los apelantes en el caso F CD2012-0417.

Tras entender sobre toda la evidencia sometida a su escrutinio, el 16 de junio de 2017, con notificación del 11 de julio de 2017, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Sentencia* que nos ocupa. Mediante la misma, declaró *Ha Lugar* la reclamación promovida por la parte apelada. Como fundamento, indicó que de la prueba surgía que, para el periodo respecto al cual se alegó la pendencia de la deuda en disputa, los aquí apelantes figuraban como los titulares registrales del inmueble en la sección competente del Registro de la Propiedad, así como, también, los titulares registrados en el Libro de Titulares del condominio. Al respecto, el Adjudicador dispuso que ni la Oficina de Administración, ni la Junta de Directores fueron notificadas de cambio alguno en la titularidad de la propiedad, hasta la fecha en la que se produjo su ejecución y venta judicial. De este modo, y siendo concluyente en cuanto a la liquidez y exigibilidad de la deuda aducida, el Tribunal de Primera Instancia determinó que, en virtud de las disposiciones de la Ley de Condominios, *supra*, los apelantes venían en la obligación de cumplir con el pago correspondiente. En consecuencia, los condenó a satisfacer el monto de \$5,252.75, por razón de las cuotas de mantenimiento adeudadas entre el 1 de enero de 2011 al 31 de mayo de 2012. Igualmente, el foro primario los condenó al pago de \$1,000.00 por concepto de honorarios de abogado. En desacuerdo los apelantes

solicitaron la reconsideración del aludido dictamen, así como la expresión de determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicionales. Mediante resolución a los efectos, su petición se les denegó.

Inconformes, el 1 de diciembre de 2017, los apelantes comparecieron ante nos mediante el presente recurso de apelación.

En el mismo formulan los siguientes señalamientos de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar con lugar la demanda de epígrafe sin hacer conclusiones de hecho o de derecho en relación a la prueba presentada por la parte Apelante- Demandada.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, al declarar con lugar la demanda de epígrafe contra la parte Demandada-Apelante ya que no es el titular del apartamento en controversia.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al imponerle Honorarios de Abogado por Temeridad a la parte Demandad-Apelante.

Luego de examinar el expediente de autos y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, estamos en posición de disponer del asunto que nos ocupa.

## II

### A

Es premisa reiterada en nuestro ordenamiento jurídico que, en ausencia de pasión, prejuicio, error manifiesto o parcialidad, los tribunales intermedios no habrán de intervenir con la apreciación y la adjudicación de credibilidad de la prueba que realizan los tribunales de instancia. *Rodríguez v. Nationwide Insurance*, 156 DPR 614 (2002); *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62 (2001). Como norma, un tribunal apelativo está impedido de sustituir o descartar, por sus propias apreciaciones, las determinaciones de hecho que realiza el foro sentenciador, fundamentando su proceder en un examen del expediente sometido a su escrutinio. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717 (2007); *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420 (1999). Asimismo, las determinaciones

de credibilidad que realiza el tribunal primario están revestidas de una presunción de corrección, razón por la cual, en este aspecto, gozan de un amplio margen de deferencia por parte del foro intermedio. *Argüello v. Argüello*, supra; *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267 (1998).

De ordinario, el Tribunal de Primera Instancia es quien está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical que ante sí se presentare, puesto que es quien oye y observa declarar a los testigos. *ELA v. PMC*, 163 DPR 478 (2004); *Argüello v. Argüello*, supra; *Pueblo v. Bonilla Romero*, 120 DPR 92 (1987). En este contexto, el juzgador de hechos goza de preeminencia al poder apreciar sus gestos, contradicciones, manierismos, dudas y vacilaciones, oportunidad que le permite formar en su conciencia la convicción de si dicen, o no, la verdad. *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119 (2004). Ahora bien, la normativa antes expuesta no es de carácter absoluto. El criterio de deferencia no se justifica cuando el tribunal revisado considera, solamente, prueba documental o pericial. *ELA v. PMC*, supra. Al respecto, sabido es que los tribunales revisores tienen amplia discreción en la apreciación de la prueba pericial, pudiendo, inclusive, adoptar su propio criterio en su evaluación, y hasta descartarla aunque resulte técnicamente correcta. *Mun. de Loíza v. Sucns. Suárez et al.*, 154 DPR 333, 363 (2001). Ello así puesto que, al entender sobre este tipo de evidencia, el tribunal intermedio está en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia. *Ortiz Rodríguez v. AFF*, 94 DPR 546 (1967). De igual forma, una apreciación incorrecta de la prueba, tampoco ostenta inmunidad frente a la función revisora del tribunal apelativo. Si bien el arbitrio y la discreción del foro primario es respetable, sus dictámenes están sujetos a que los mismos se emitan conforme a

los principios de legalidad y justicia. *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26 (1996); *Cárdenas Maxán v. Rodríguez Rodríguez*, 125 DPR 702 (1990).

Por otra parte, y en vista de que toda sentencia o determinación judicial está protegida por una presunción de corrección y validez, la parte que acude al auxilio del tribunal apelativo, tiene el deber de colocar a dicho foro en condiciones suficientes para que pueda conceder el remedio solicitado. *Morán v. Marti*, 165 DPR 356 (2005); *Santos Green v. Cruz*, 100 DPR 9 (1971). Por tanto, para poder atender en los méritos los argumentos de su recurso, el promovente del mismo no sólo debe discutir a cabalidad los señalamientos alegados, sino, también, acompañarlo con la prueba necesaria para demostrar el error o el abuso de discreción invocado. *Santos Green v. Cruz*, supra; *De la Rosa v. Puerto Rico Motors*, 58 DPR 341 (1941). Así pues, si la parte apelante no pone al tribunal revisor en la posición de ponderar y adjudicar los errores señalados, procede la desestimación del recurso que atiende o la confirmación del dictamen apelado.

## B

El régimen de propiedad horizontal es una institución jurídica *sui generis*, consistente en el dominio exclusivo de una unidad inmueble que “coexiste con un condominio forzoso e inseparable de elementos comunes.” *Braumman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827, 844 (2011), citando a *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 DPR 225 (1978), a la pág. 236. Su principio rector, es garantizar a los titulares el disfrute de la propiedad individual. *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311 (2012). De ahí que la Ley de Condominios, Ley Núm. 103-2003, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*, reconoce al titular de un



apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal, el derecho al pleno disfrute del mismo y de las áreas comunes, ello sin menoscabo de los derechos ajenos. Así pues, el estado de derecho en esta materia, propende a la sana convivencia entre condóminos, ello mediante la conciliación de los derechos y prerrogativas involucrados. *Junta de Dir. Cond. Montebello v. Torres*, 138 DPR 150 (1995).

En lo pertinente, nuestro ordenamiento jurídico reconoce la obligación de todo titular de aportar a los gastos comunes de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. *DACo v. Cond. Castillo del Mar.*, 174 DPR 967 (2008). Al respecto, la Ley de Condominios, *supra*, en su Artículo 15 (f), dispone como sigue:

[...]

(f) Todo titular deberá contribuir con arreglo al porcentaje de participación fijado a su apartamento en la escritura de constitución y a lo específicamente establecido, conforme a inciso (f) de la sec. 1293b de este título, a los gastos comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, incluidas las derramas, primas de seguros, el fondo de reserva, o cualquier otro gasto debidamente aprobado por el Consejo de Titulares.

[...].

31 LPRA sec. 1291m (f).

En consecución de lo anterior, el Artículo 41 del precepto que nos ocupa reza de la siguiente forma:

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 en adición al balance corriente que se

acumule desde la adquisición de dicho inmueble por parte del adquirente involuntario. Para efectos de lo anterior, es adquirente involuntario el acreedor hipotecario que en cobro de su crédito adquiere un inmueble sujeto a este capítulo, el cual pagará mensualmente o en el término establecidos por el Consejo de Titulares.

La referida obligación será exigible a quien quiera que sea titular de la propiedad que comprende el apartamento, aun cuando el mismo no haya sido segregado e inscrito como finca filial en el registro de la Propiedad, o enajenado a favor de persona alguna.

[...]

31 LPRA sec. 1293e.

En el anterior contexto, la doctrina vigente es enfática en la preeminencia del pago de las cuotas de mantenimiento, toda vez que el mismo propende a la ejecución de los principios que persigue el régimen de propiedad horizontal. *Álvarez v. J. Dir. Cond. Villa Caparra*, 140 DPR 763 (1996). Específicamente, se reconoce que la debida satisfacción de dicha partida, provee para la preservación y uso eficaz de los elementos comunes del condominio. *Íd.* Por tanto, su inobservancia faculta la imposición de ciertas sanciones, según estatuidas por ley, y, de igual forma, una vez anotada en el Registro de la Propiedad, se constituye como gravamen sobre el inmueble. *Asoc. C. Quadrangle Med. Ctr. v. Ramírez*, 154 DPR 699 (2011); 31 LPRA sec. 1293e.

De otra parte y relativo al deber de información que asiste a todo titular, ello en ocasión a que medie la venta o sesión de un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal, el precepto que nos ocupa exige la debida notificación de los términos de la transacción de que trate. A tal fin, el Artículo 15-A de la Ley de Condominios, *supra*, expresamente dispone como sigue:

Todo titular debe comunicar al Director o Junta de Directores dentro de los treinta días siguientes a la fecha de adquisición de su apartamento, su nombre, apellido, datos generales, y dirección, la fecha y demás particulares de la adquisición de su apartamento, presentando los documentos fehacientes que acrediten

dicho extremo, además de registrar su firma en el Libro de Titulares.

En caso de venta, cesión o arrendamiento del apartamento el titular deberá ponerlo en conocimiento del Director o la Junta de Directores, con expresión del nombre, apellidos, datos generales y dirección del adquirente o del arrendatario en su caso. Además, deberá exigir al adquirente o al arrendatario la expresión de que conoce y observará plenamente los preceptos de este capítulo, el reglamento y demás bases del régimen de la propiedad horizontal, en la escritura en que conste la transferencia o el contrato de arrendamiento en su caso.

El titular arrendador seguirá siendo el responsable exclusivo de las contribuciones para los gastos comunes y además responderá del cumplimiento de este capítulo y del reglamento por parte por parte del arrendatario.

31 LPRA sec. 1291m-1.

### C

Finalmente, cónsono con lo estatuido en la Regla 44.1 (d) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (d), cuando una parte, o su representante legal, haya procedido de manera temeraria en la correcta tramitación de un pleito, el tribunal deberá imponerle, en la sentencia que emita, la obligación de satisfacer el pago de una suma por concepto de *honorarios de abogado*. La *temeridad* constituye aquel patrón de conducta que lleva a una de las partes a incurrir en los gastos de un litigio cuya controversia pudo haberse resuelto fuera de los tribunales. *Blás v. Hosp. Guadalupe*, supra; *Torres Ortiz v. ELA*, 136 DPR 556 (1994); *Elba ABM v. UPR*, 125 DPR 294 (1990). Una parte ha incurrido en temeridad cuando está presente alguna de las siguientes circunstancias: 1) contestar una demanda y negar responsabilidad total; 2) defenderse injustificadamente de la acción en su contra; 3) creer que la cantidad reclamada es exagerada y que tal sea el único motivo por el cual se opone a las alegaciones del demandante, pudiendo limitar la controversia a la fijación de la correspondiente cuantía; 4) incurrir en un litigio del cual *prima*

*facie* se desprende su responsabilidad y; 5) negar un hecho cuya veracidad conste. *Blas v. Hosp. Guadalupe*, supra; *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 DPR 713 (1987).

Una vez un tribunal con competencia determina que se ha incurrido en temeridad, está llamado a imponer, a la parte que así haya actuado, el pago de cierta cantidad de dinero en concepto de *honorarios de abogado*. A tal fin, la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (d), dispone como sigue:

. . . . .

(d) *Honorario de Abogado* - En caso de 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. En caso que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, agencias o instrumentalidades haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia una suma por concepto de honorarios de abogado, excepto en los casos en que esté expresamente exento por ley del pago de honorarios de abogado.

El antedicho estatuto preceptúa en nuestro esquema procesal la intención de “establecer una penalidad a un litigante perdidoso que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito.” *Blás v. Hosp. La Guadalupe*, supra, a la pág. 335; *Fernández v. San Juan Cement Co.*, supra, a la pág. 718. De ahí que, como regla general, establecida la concurrencia de tal conducta, la condena de honorarios resulta ser imperativa. Por tanto, el juzgador tendrá que adjudicar el monto correspondiente al grado de temeridad desplegado por el actor, ello mediante el ejercicio de su sano juicio. Siendo así, la determinación que en su día emita sólo será objeto de revisión si ha mediado *abuso de discreción* en el ejercicio

de su ministerio. *Colón Santos v. Coop. Seg. Múlt. P.R.*, 173 DPR 170 (2008); *Blás v. Hosp. La Guadalupe*, supra; *Fernández v. San Juan Cement Co.*, supra.

### III

En el caso de autos, los apelantes plantean que erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar con lugar la demanda de epígrafe, ello sin, a su juicio, haber emitido determinaciones de hecho y conclusiones de derecho relacionadas a su prueba. Igualmente, aducen que incidió el foro de origen al proveer para la reclamación promovida en su contra, pese a, alegadamente, no ser los verdaderos titulares del inmueble objeto de litigio. Finalmente, los apelantes impugnan la imposición del pago de honorarios de abogado. Habiendo examinado los referidos señalamientos a la luz de los hechos acontecidos y de la norma aplicable, resolvemos confirmar el dictamen apelado.

Al entender sobre el contenido del expediente de autos, no podemos sino sostener la determinación aquí impugnada. Contrario a lo que afirman los apelantes, la sentencia que nos ocupa está sustentada por la prueba que recibió el tribunal de hechos. De conformidad con los términos de la misma, nada denota arbitrariedad en el ejercicio adjudicativo del Juzgador, ello respecto a la evidencia sometida en apoyo a su teoría. Por tanto, erran en su cuestionamiento.

Tal y como se resolvió, los documentos que tuvimos a nuestro haber revisar, establecen que los apelantes están llamados a cumplir con la obligación de pago cuya ejecución se requirió mediante la demanda de epígrafe. En principio, el tribunal primario recibió prueba fehaciente demostrativa de la titularidad registral del apartamento para el periodo durante el cual se acumuló la deuda en controversia, a saber, un estudio de título de la propiedad. Por igual, ante su consideración quedó establecido

quiénes, en el término en cuestión, figuraban como los dueños del inmueble en el libro de registro de titulares del condominio. En ambos escenarios, los apelantes constan debidamente inscritos, validándose así la conclusión de que son estos los “titulares” a quienes la Ley de Condominio, *supra*, impone el deber de contribuir con el pago de las cuotas de mantenimiento del lugar.

En el ánimo de derrotar la legitimidad de la anterior determinación, los apelantes se reafirman en que, mediante contrato privado de compraventa suscrito en el año 2009, vendieron al matrimonio Castillo López el apartamento cuyas cuotas se adeudan. A fin de sustentar su argumento, sometieron en evidencia copia de una sentencia judicial emitida a su favor el 16 de abril de 2013 y notificada el 17 de mayo de dicho año, en un caso sobre cobro de dinero promovido en contra de los Castillo López con numeración F CD2012-0417. Sin embargo, los apelantes nunca produjeron copia del alegado contrato para apoyar los méritos de su defensa. A tal efecto, descansaron en la adjudicación a su favor del aludido pleito, el cual se dispuso en la rebeldía del matrimonio Castillo López. También, en aras de prevalecer, se afianzaron en las declaraciones de sus testigos, respecto a las cuales nada podemos concluir, toda vez que no nos proveyeron copia de la transcripción de los procedimientos orales, para así legitimar el ejercicio de nuestras funciones sobre la prueba testifical desfilada en el juicio en su fondo. Por tanto, dicha omisión impide el que nos pronunciemos sobre el efecto, si alguno, de dicha evidencia sobre el dictamen aquí apelado. Siendo así, no podemos intimar como concluyente en el pleito de autos la alegada falta de titularidad de los apelantes durante el periodo comprendido entre el año 2011 al 2012, para eximirlos de la obligación de pago en disputa. En este contexto, destacamos que estos, pese a haber notificado su intención de traer al pleito, como

terceros demandados, a los Castillo López, no lo hicieron dentro del término que se les concedió. De esta forma, la ausencia de los alegados verdaderos dueños del inmueble en la causa de acción, unida a la ausencia de prueba suficiente en apoyo a su argumento, derrota los méritos del mismo.

Conforme esbozáramos, la Ley de Condominios, *supra*, expresamente estatuye la obligación de todo titular de contribuir con el pago de las cuotas de mantenimiento con arreglo al porcentaje de participación de su apartamento. Dicho deber es insoslayable, toda vez que responde al interés de sostener la adecuada convivencia bajo el régimen de propiedad horizontal. Tal es su preeminencia, que el estado de derecho vigente no solo reconoce la legitimidad de la imposición de sanciones en ocasión a su inobservancia, sino que, la deuda que al respecto se acumule, una vez inscrita, adquiere condición de gravamen sobre la propiedad. En tal contexto, destacamos que, a fin de que la deuda por concepto de cuotas de mantenimiento al descubierto se repute como tal, el ordenamiento registral inmobiliario vigente exige que, efectivamente, conste la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad competente. *Coop. Oriental v. Cons. Tit. Y otros*, 195 DPR 330 (2016); *Vázquez Morales v. Caguas Federal Savs.* 118 DPR 806 (1987). Cumplido tal requisito, ello luego de que judicialmente se declare la existencia del crédito reclamado a la luz de lo dispuesto en el Artículo 39 de la Ley de Condominios<sup>1</sup>, *supra*,

---

<sup>1</sup> Artículo 39: Contribuciones para el pago de gastos de administración y conservación:

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.

[...]

Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el Tribunal, a instancias del demandante, decretará el embargo preventivo de los bienes del deudor o deudores, sin otro requisito que la

la misma adquiere eficacia de derecho real y, bajo el principio de prioridad registral, se establecerá su preferencia con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 40 del precepto en cuestión. <sup>2</sup>

En la presente causa, la liquidez y exigibilidad de la deuda por concepto de cuotas de mantenimiento al descubierto, quedó plenamente establecida, tal y como, también, la obligación de los aquí apelantes de satisfacerla. Estos no pudieron rebatir la presunción de titularidad que les asiste, ello en virtud de los asientos registrales del inmueble y del libro de registro de titulares del condominio Akuática. En este último contexto, resaltamos que, de haber acontecido la compraventa aducida, los apelantes estaban legalmente obligados a notificar al director o a la Junta de Director los términos de la transacción correspondiente, ello con expresión de, entre otros datos, el nombre de los adquirentes de la unidad. Sin embargo, los apelantes nunca efectuaron notificación alguna al ente pertinente sobre un cambio, si alguno, en el derecho de dominio del inmueble en disputa. De este modo, la actuación de la parte apelada de promover el pleito de epígrafe en contra de

---

presentación de una certificación jurada por el Presidente y por el Secretario del Consejo de Titulares, ante un notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento de pago a que se refiere el párrafo cuarto anterior. Una vez decretado el embargo será responsabilidad de la Junta de Directores presentar al Registro de la Propiedad una copia certificada de la orden para su anotación en la finca pertinente.

31 LPRA sec. 1293(c).

<sup>2</sup> Artículo 40: Preferencia de crédito contra titulares por parte en gastos; excepciones

El crédito contra cualquier titular por su parte en los gastos a que se refiere la sec. 1293(c) de este título, tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza, excepto los siguientes:

- (a) Los créditos a favor del Estado Libre Asociado y la correspondiente municipalidad por el importe de las cinco (5) últimas anualidades y la corriente no pagada, vencida y no satisfechas de las contribuciones que graviten sobre el apartamento.
- (b) Por la prima del seguro de dos (2) años, del apartamento o del inmueble total, en su caso, y si fuese el seguro mutuo, por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido.
- (c) Los créditos hipotecarios inscritos en el Registro de la Propiedad.



quienes figuraban como los dueños del apartamento en el libro de registro del condominio fue plenamente válida.

Finalmente, sobre el planteamiento mediante el cual los apelantes impugnan la imposición del pago de \$1,000 por concepto de honorarios de abogado, resolvemos no imponer nuestro criterio sobre el desplegado por el tribunal sentenciador. Tal y como indicáramos, la imposición de honorarios de abogado es una determinación discrecional del Adjudicador, ello de conformidad con la conducta procesal de las partes durante el curso del litigio sometido a su consideración.

Por ostentar inmediatez sobre los trámites desplegados ante sí, el foro primario está en una posición privilegiada para juzgar el alcance, las motivaciones y las consecuencias de la ejecución de los litigantes en el procedimiento que atiende. Así, y en ausencia de prueba que establezca que, en dicha gestión, el Juzgador transgredió los límites normativos impuestos a la ejecución de sus facultades adjudicativas, este Foro viene llamado a mostrarse deferente ante el pronunciamiento que al respecto emita. De este modo, dado a que nada en el expediente sugiere que, en el caso de autos, el Tribunal de Primera Instancia actuó en contravención a los términos que el estado de derecho impone a sus funciones y por estimar como razonable su determinación en la presente materia, sostenemos la misma.

#### IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la sentencia apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

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