

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL XI

CONSEJO DE TITULARES  
CONDominio PARQUE DE  
LAS FUENTES

Apelados

V.

ROOSEVELT CAYMAN  
ASSET CO. Y ROOSEVELT  
REO PR CORP.

Apelantes

KLAN201800650

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

Caso núm.:  
K CD2016-2494

Sobre:  
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Surén Fuentes y la Jueza Cortés González

Surén Fuentes, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2018.

Roosevelt Cayman Asset Co. y Roosevelt REO PR, Corp. (apelantes) comparecieron en interés de que modificáramos la *Sentencia* sumaria dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI) en la cual, declaró Ha Lugar la demanda sobre cobro de dinero instada por el Consejo de Titulares del Condominio Parque de Las Fuentes (Condominio) en contra de los apelantes.

El Condominio presentó su alegato en oposición, con cuyo beneficio, y al tenor de los fundamentos de Derecho más adelante esbozados, resolvemos confirmar el dictamen apelado.

I.

No existe controversia sobre los hechos pertinentes del caso, los cuales a continuación resumimos. Más bien, la cuestión traída por los apelantes, es un asunto de Derecho respecto a la interpretación jurídica sobre la fecha en que se calcula la deuda de cuotas de mantenimiento que compete a los apelantes, como adquirentes involuntarios.

Según las determinaciones fácticas del TPI,<sup>1</sup> no existe controversia sobre los siguientes hechos:

- Los apelantes adquirieron mediante venta judicial en aseguramiento de sus créditos hipotecarios, cuatro apartamentos del Condominio; a saber: Penthouses 304, 305 y 306, y Apartamento 106.
- El Apartamento 106 fue adjudicado el 16 de diciembre de 2015, pero la escritura pública de traspaso se otorgó el 18 de noviembre de 2016.
- El Penthouse 304 fue adjudicado el 8 de septiembre de 2015, pero la escritura pública de traspaso se otorgó el 12 de noviembre de 2015.
- Los Penthouses 305 y 306 fueron adjudicados el 11 de agosto de 2015, mientras que la escritura pública de traspaso se otorgó el 2 de febrero de 2016.
- Para fines de la Ley de Condominios, los apelantes son adquirentes involuntarios.

Por lo antecedente, el 22 de diciembre de 2016, el Condominio presentó la Demanda sobre cobro de cuotas de mantenimiento, en contra de los apelantes. Entre otros trámites, el 16 de marzo de 2017, los apelantes, presentaron su Moción solicitando Sentencia Sumaria. Alegaron que, como adquirentes involuntarios, solo les correspondía pagar las cuotas adeudas por los 6 meses anteriores a la adquisición de los inmuebles, cuya fecha interpretan que es la de la firma de la escritura pública de venta judicial.<sup>2</sup>

Por su parte, el Condominio presentó su escrito en Réplica y Solicitud de Sentencia Sumaria a su favor. Alegó que la fecha en que comienza la responsabilidad de pago de los apelantes, es la de la adjudicación de subasta.<sup>3</sup>

El 25 de mayo de 2017, el TPI celebró una vista argumentativa en la que ambas partes expusieron sus teorías sobre el caso. A su vez, el 21 de agosto de 2017, los apelantes consignaron en el Tribunal la porción de la deuda que estimaban incontrovertida.

En virtud de lo anterior, y consideradas las mociones sumarias y sus anejos y la prueba en el expediente, el 15 de mayo de 2018,

---

<sup>1</sup> Apéndice del recurso, pág. 130.

<sup>2</sup> Íd., págs. 16-103.

<sup>3</sup> Íd., págs. 104-115.

notificada el 21 de mayo de 2018, el TPI dictó la *Sentencia* sumaria aquí apelada.<sup>4</sup> El foro primario concluyó que a los apelantes les correspondía pagar las cuotas y gastos adeudados por los seis meses anteriores a la adjudicación de subasta, menos las sumas no controvertidas que habían sido consignadas en el Tribunal. El foro primario enfatizó que la Ley de Condominios hace referencia al *adquirente* de la propiedad y no al titular. De esta forma, auscultó la definición del término “adquirir” en el Diccionario de la Real Academia Española<sup>5</sup> y a partir de esta, concluyó que el momento que debe considerarse para calcular a partir de qué momento debe entenderse que un adquirente involuntario adquirió una propiedad es al momento de la adjudicación de la venta en pública subasta. Así, el TPI rechazó la alegación de los apelantes de que la deuda se calcularía a partir de la otorgación de la escritura de venta judicial.

En desacuerdo, los apelantes presentaron el recurso que nos ocupa, imputándole el siguiente error al TPI:

Erró el [TPI] al determinar que la obligación de pago de cuotas de mantenimiento adeudadas sobre un bien inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal comienza desde que se adjudica la buena pro al adquirente involuntario y no desde que se otorga la escritura de venta judicial, en violación a la Regla 51.7 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.7 (d).

El 20 de julio de 2018, el Condominio presentó su alegato, por lo que, así perfeccionado el recurso, resolvemos según intimado.

## II.

El primer párrafo del Art. 41 Ley de Condominios, según enmendada, 31 LPRA sec. 1291 *et seq*, provee 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

---

<sup>4</sup> Íd., págs. 127-139.

<sup>5</sup> La definición utilizada por el foro apelado fue la siguiente: “ganar, conseguir con el propio trabajo o industria, comprar (obtener por un precio) ... hacer propio un derecho o cosa que a nadie pertenece o que se transmite a título lucrativo u oneroso, o por prescripción.” Véase, *Sentencia*, Exhibit 8 del Apéndice del recurso, pág. 137.

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 establecido por el Consejo de Titulares.

[...]

31 LPRA sec. 1293e (Énfasis suplido).

De otra parte, cabe destacar que, según la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.7, *la venta judicial mediante pública subasta, es una forma de adquisición de propiedad*. La venta judicial se llevará a cabo conforme a los requisitos y formalismos de la precitada Regla 51.7, luego de lo cual, *se levantará un Acta judicial en el que se adjudicará la venta del bien*. En casos de bienes inmuebles, el inciso (d) de la Regla 51.7, 32 LPRA Ap. V, R. 51.7 (d), establece que *se otorgará una escritura pública, respecto a la cual, el comprador escogerá el notario y pagará su costo*. La otorgación de la escritura constituirá la transferencia real del dominio del inmueble. Íd.

### III.

Las partes están contestes en que no existe controversia sobre los hechos del caso. No obstante, los apelantes cuestionan la fecha de partida para calcular la deuda que, como adquirente involuntario, le corresponde pagar. Los apelantes teorizan que es a partir de la fecha de otorgación de la escritura de venta judicial, que comienzan a computarse los seis meses, pues entienden que es desde ese momento que adquieren el bien inmueble. Su postura no nos convence.

Lo cierto es que la controversia planteada en este caso es una que no ha sido resuelta por el Tribunal Supremo de Puerto Rico. Dicho sea de paso, nuestra Última Instancia Judicial tuvo ante su consideración un Recurso de Certificación Interjurisdiccional en el caso *Smyth, Puig v. Oriental Bank*, 170 DPR 73 (2007). En el mencionado caso, el Panel de Apelaciones del Tribunal Federal de Quiebras del Primer Circuito solicitó al Tribunal Supremo de Puerto Rico que aclarara si, de acuerdo con el ordenamiento puertorriqueño, el título de propiedad se transfiere tras la adjudicación de una propiedad en una venta judicial o, si es necesario que el alguacil del tribunal otorgue la escritura. No obstante, por encontrarse igualmente dividido, el Tribunal Supremo de Puerto Rico denegó el recurso.

Una lectura del Art. 41 de la Ley de Condominios, *supra*, y la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*, así como una interpretación integral de la normativa aplicable, nos lleva a concluir que es correcta la conclusión jurídica del TPI, de que el momento de la adquisición es cuando se adjudica la subasta; no cuando se formaliza mediante escritura. Ciertamente, estamos conscientes de que la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*, establece que la otorgación de la escritura de venta judicial constituye “la transferencia real del dominio del inmueble”. No obstante, enfatizamos que, al tratarse de una propiedad sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, es necesario interpretar la citada Regla en conjunto con lo dispuesto en la Ley de Condominios y no de manera aislada. Somos del parecer que, al momento de la venta en pública subasta, proceso en el que se establece el precio de venta de la propiedad hipotecada y el comprador, en este caso el adquirente involuntario, presta su consentimiento y paga el precio acordado, se adquiere la propiedad. Es decir, desde el momento en que se adjudica la buena pro, nace la obligación de entrega de la propiedad subastada al acreedor

hipotecario que la acaba de adquirir. Consecuentemente, a partir de la fecha de adjudicación mediante subasta de los inmuebles en discusión, comienza a contar el periodo de 6 meses anteriores para el pago de las cuotas adeudadas.

Añádase que, según la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*, la obligación de pagar y escoger el notario para otorgar la escritura pública de venta judicial corresponde al adquirente. El dejar al libre albedrío del adquirente involuntario el momento para otorgar la escritura de venta judicial tendría el efecto de dejar al descubierto el pago de las cuotas de mantenimiento en grave detrimento del Condominio y sus respectivos condómines y contrario a los postulados de la Ley de Condominios. Aquí, coincidimos con el foro apelado en que los apelantes no presentaron razones que demostraran el retraso en otorgar las escrituras y sentenciamos que tal retraso infundado no puede servir de subterfugio para minimizar la deuda de cuotas de mantenimiento, la cual comenzará a acumularse al momento de la *adquisición*.

#### IV.

Por los enunciados fundamentos de Derecho, confirmamos la *Sentencia* sumaria apelada.

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

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