

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO ST.
MARY'S PLAZA
REPRESENTADO POR SU
JUNTA DE DIRECTORES

Demandante Apelante

v.

LIME RESIDENTIAL, LTD;
SELECT PORTFOLIO
SERVICING, INC.

Demandada Apelada

KLAN201900459

Apelación procedente
del Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de San
Juan

Civil Núm.:
K CD2016-2385
(Sala: 604)

Sobre:
Cobro de Dinero (Vía
Ordinaria)

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Cancio Bigas.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de mayo de 2019.

Comparece el Consejo de Titulares del Condominio St. Mary's Plaza (el Condominio o el apelante) y nos solicita mediante el presente recurso de Apelación la revocación de una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 22 de febrero de 2019. Mediante la misma, este desestimó la demanda por concluir que Lime Residential, LTD (Lime o el apelado) es un adquirente involuntario de cierto apartamento, por lo que solo responde por las cuotas de mantenimiento adeudadas hasta seis (6) meses antes de adquirir la propiedad. Confirmamos.

El caso de autos gira en torno a una demanda en cobro de dinero presentada por el apelante en contra de Lime, en la cual reclamó el pago

de \$32,858.02 por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas y vencidas del inmueble en cuestión. Este fue adquirido por Lime mediante una tercera subasta el 8 de marzo de 2016, luego de que las primeras dos fuesen declaradas desiertas. En su contestación a la demanda, el apelado alegó ser adquirente involuntario del inmueble, por lo que responde únicamente por las cuotas adeudadas durante los seis (6) meses anteriores a la adquisición de la propiedad. En consecuencia, consignó en el Tribunal la cantidad de \$9,985.51.

Ambas partes presentaron solicitudes de sentencia sumaria a su favor, por concluir que no existía controversia sustancial sobre los hechos materiales del caso. Posteriormente, se celebró una vista argumentativa el 9 de agosto de 2018, en la cual se delimitó la controversia a sí, como cuestión de Derecho, Lime era o no un adquirente involuntario.

El Tribunal de Primera Instancia determinó en su *Sentencia* emitida el 22 de febrero de 2019 que, en efecto, Lime es un adquirente involuntario del apartamento, por lo que solo responde por las cuotas de mantenimiento adeudadas hasta seis (6) meses antes de adquirir la propiedad. El Condominio, por su parte, presentó una solicitud de determinaciones de hechos adicionales y reconsideración. Luego de que la apelada se opusiera a dicha moción, el foro primario declaró la misma no ha lugar el 25 de marzo de 2019.

Inconforme con la *Sentencia*, el Condominio comparece ante este Tribunal de Apelaciones y plantea que erró el Tribunal de Primera Instancia en su aplicación del Derecho, ya que debió considerar a la apelada como adquirente voluntario del inmueble, a tenor con la normativa aplicable, y por lo tanto debió ordenarle efectuar el pago total

de las sumas adeudadas por concepto de cuotas de mantenimiento. Lime, por su parte, sostiene la corrección del dictamen apelado.

Nuestro ordenamiento jurídico distingue el adquirente voluntario del involuntario, utilizando como fundamento la manera en que este adquirió. Siendo así, se ha reconocido como adquirentes voluntarios a compradores convencionales, a donatarios, a permutantes y a licitadores que se llevan la buena pro en las subastas. *Asoc. de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88 (1977). De otra parte, el adquirente involuntario es quien adviene dueño del apartamento al ejercer los créditos preferentes que señalan las letras (a), (b) y (c) del Art. 40 de la Ley Núm. 103-2003, conocida como *Ley de Condominios*, 31 LPRÁ sec.1293d. *Id.*¹

Sobre este particular, el Art. 40 de la *Ley de Condominios* establece que el crédito contra cualquier titular -por su parte en el pago de las cuotas de mantenimiento por los gastos comunes- tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza excepto, entre otros, “[l]os créditos hipotecarios inscritos en el registro de la propiedad”. 31 LPRÁ sec. 1293d(c). De esta manera, la razón para distinguir el adquirente voluntario del involuntario se apoya en el interés de uno y del otro: mientras que el voluntario es un comprador que conoce los gravámenes del apartamento y lo adquiere por representar un negocio lucrativo, el adquirente involuntario es un acreedor cuyo interés primordial no es convertirse en dueño del apartamento sino proteger una acreencia constituida generalmente

¹ La derogada Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, conocida como *Ley de Propiedad Horizontal*, establecía igual disposición con idéntica sección.

antes de que empiece a acumularse la deuda por cuotas de mantenimiento. *Asoc. de Condómines v. Naveira, supra.*

Por otro lado, el Art. 41 de la *Ley de Condominios*, 31LPRA sec. 1293e, le impone responsabilidad solidaria a quien adquiere un apartamento, el cual junto con el transmitente deberá responder por el pago de las cuotas atrasadas al momento del traspaso de la titularidad. *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros*, 195 DPR 330 (2016). La importancia de la distinción entre el adquirente voluntario y el involuntario, en lo que atañe al pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas, radica en que, si se tratase del primero, la responsabilidad solidaria abarca la totalidad de la cuantía debida por el transmitente. Art. 41 de la *Ley de Condominios, supra.* En cambio, en el caso de un adquirente involuntario, dicha responsabilidad solidaria se limita a las deudas por gastos comunes que hayan surgido durante los seis meses anteriores al momento de adquirir la propiedad. *Id.*

Asimismo, el Tribunal Supremo expresó que no resultaría equitativo que se le imputara la totalidad de la deuda por concepto de cuotas de mantenimiento al acreedor hipotecario que ejecuta para recobrar el principal y los intereses pactados. *Asoc. de Condómines v. Naveira, supra.* Ello, toda vez que se trata de “un adquirente accidental que advendría dueño sólo 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”. *Id.*, pág. 97. Luego, el Alto Foro manifestó que el orden de prelación entre el crédito hipotecario y las cuotas comunales de mantenimiento establecido en el Art. 40 de la *Ley de Condominios* “le garantiza a inversionistas y

financieras de condominios que la garantía de su inversión no se verá afectada o disminuida por las cuotas de mantenimiento adeudadas por el deudor hipotecario”. *Vázquez Morales v. Caguas Federal Savs.*, 118 DPR 806, 809 (1987).

El planteamiento del apelante consiste básicamente en que, cuando la *Ley de Condominios* hace referencia al acreedor hipotecario, se refiere en realidad al acreedor hipotecario original y no a quien adquirió posteriormente el crédito. No obstante, como bien señala el dictamen recurrido, el estatuto no distingue entre un acreedor hipotecario que efectuó el préstamo para la hipoteca original y aquel que adquiere posteriormente el crédito. Más aún, según la jurisprudencia antes discutida, una característica del adquirente involuntario es que busca proteger su acreencia, tal como hizo Lime al advenir dueño del apartamento en cuestión.

De otra parte, el Condominio hace constar en su escrito que una controversia similar se encuentra ante la consideración del Tribunal Supremo en el recurso de *certiorari* del caso *Condominio First Federal v. LSREF2*, CC2016-0174. En primer lugar, luego de indagar el estatus de dicho caso, constatamos que el mismo aún no ha sido adjudicado, por lo que no contamos con alguna expresión que fundamente la postura del Condominio. Además, el apelante omite señalar que la determinación del foro primario en aquel caso es equivalente a la del dictamen aquí recurrido. Determinación que, por otro lado, fue confirmada por un panel de este Tribunal de Apelaciones mediante Sentencia de 21 de enero de 2016 en el caso KLAN201501230.

A la luz de la normativa reseñada, resulta evidente que Lime, al adquirir un crédito y luego ejecutar la garantía hipotecaria, advino

dueño del apartamento en calidad de adquirente involuntario. Cabe recordar que el apelado tomó la propiedad como único licitador en la tercera subasta en pago de su acreencia para proteger su crédito. En consecuencia, solo debía responder por las cuotas de mantenimiento pendientes seis meses antes de adquirir la propiedad.

En atención a lo anterior, y en ausencia de jurisprudencia o de alguna otra fuente interpretativa que nos mueva a razonar que la determinación del Tribunal de Primera Instancia no fue correcta en Derecho, confirmamos la *Sentencia* apelada.

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