

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

LIME RESIDENTIAL, LTD

APELADO

V.

CONSEJO DE TITULARES  
DE LAS CASITAS I RESORT  
CONDOMINIUM  
APELANTE

KLAN201900518

*Apelación*  
Procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala de  
Fajardo

Civil Núm.:  
FA2018CV00560

Sobre:  
Sentencia  
Declaratoria  
Adquirente  
involuntario y su  
responsabilidad  
por el pago de  
gastos comunes

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, la Juez Domínguez Irizarry y la Jueza Soroeta Kodesh

Colom García, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de julio de 2019.

El Consejo de Titulares del Condominio Las Casitas I Resort Condominium [en adelante, "Consejo de Titulares"] apela ante nosotros, solicita que revoquemos la Sentencia emitida y notificada el 21 de marzo de 2019 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo. Mediante la misma, se declaró a Lime Residential adquirente involuntario de la Villa 5160 de las Casitas I Resort Condominium en Fajardo.

**ANTECEDENTES**

El 16 de agosto de 2018 Lime Residential, LTD presentó la sentencia declaratoria de epígrafe en la que requirió determinar que es un adquirente involuntario de la Villa 5160 ubicada en Las Casitas I Resort Condominium en Fajardo y como tal, es únicamente responsable de la deuda por gastos comunes surgidas

Número Identificador

SEN2019\_\_\_\_\_

durante los seis (6) meses anteriores a la adjudicación de la propiedad mediante subasta. En su consecuencia, solicitó que se le ordene al Consejo de Titulares de las Casitas I Resort Condominium le expida una certificación de deuda que refleje las cuotas adeudadas desde el mes de octubre de 2016.

El Consejo de Titulares contestó la demanda. Arguyó que Lime Residential debía recibir tratamiento como adquirente voluntario por habersele adjudicado el inmueble en pública subasta y no ser el acreedor hipotecario original. Los hechos esenciales y pertinentes que no están en controversia son los siguientes:

1. El matrimonio Manautou-Cruz otorgó hipoteca voluntaria con First Equity Mortgage Co. [el] 26 de julio de 2002 sobre el apartamento #39, Edificio #16 de las Casitas I Resort Condominium en Fajardo. (Villa 5160)
2. El 26 de enero de 2016 Citimortgage Inc., presentó demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca al matrimonio Manautou-Cruz por el incumplimiento con el pago hipotecario acordado.
3. El 23 de mayo de 2016 DLJ Mortgage Capital Inc. solicitó sustituir a Citimortgage en el pleito por ser el dueño del crédito hipotecario objeto de ejecución.
4. El 26 de mayo de 2016 se autorizó la sustitución de parte para DLJ Mortgage Capital, Inc.
5. El 19 de septiembre de 2016 se dictó sentencia en ejecución de hipoteca y cobro de dinero a favor de DLJ Mortgage Capital Inc.
6. El 18 de abril de 2017 se adjudicó la Villa 5160 a Lime Residential en la 3ra. subasta.
7. El 16 de agosto de 2018 Lime Residential presentó la demanda sobre sentencia declaratoria del epígrafe, donde solicitó se le determinara adquirente involuntario y en su consecuencia responsable del pago de las cuotas de mantenimiento durante los 6 meses anteriores a la adquisición involuntaria.

8. El Consejo contestó la demanda argumentando que Lime es un "mero inversor en propiedades para compra y venta que tiene que recibir tratamiento como adquirente voluntario".

9. El 21 de marzo de 2019 el TPI dictó sentencia, reconociendo a Lime como adquirente involuntario y responsable de los pagos de mantenimiento durante los seis (6) meses anteriores a la adquisición del 18 de abril de 2017.

Inconforme, el 8 de mayo de 2019, el Consejo acude ante nosotros, luego de agotar reconsideración, y arguye que,

ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA EN APLICACIÓN DEL DERECHO, PUES DEBIÓ CONSIDERAR A LA PARTE APELADA COMO ADQUIRENTE VOLUNTARIO DE UN INMUEBLE A TENOR CON EL ARTÍCULO 41 DE LA LEY DE CONDOMINIOS, Y, POR LO TANTO, DEBIÓ INSTANCIA ORDENAR A DICHA PARTE EFECTUAR EL PAGO TOTAL DE LAS SUMAS ADEUDADAS POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTOS CORRESPONDIENTES A LA UNIDAD 39, VILLA 5160.

Lime Residential presentó su alegato en oposición, por lo que procedemos a evaluar.

### **EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS**

Es un principio general del Derecho la transmisibilidad de todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación. El Artículo 1065 del Código Civil recoge este principio: "Todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario." 31 LPRA sec. 3029. Se incluyen, pues, todos los derechos de crédito. Consejo de Titulares v. C.R.U.V., 132 DPR 707 (1993). El crédito litigioso, como cualquier otro crédito, puede cederse. *Id.* La cesión permite al acreedor o cedente transmitir su crédito al cesionario. *Id.* Así, la figura de la cesión de crédito en nuestro ordenamiento jurídico ha sido descrita como "un negocio jurídico celebrado por el acreedor cedente con otra persona, cesionario, por virtud del cual aquél transmite a éste la titularidad del derecho de crédito cedido". Consejo de Titulares v. C.R.U.V., *supra*,

citando a IBEC v. Banco Comercial, 117 DPR 371 (1986). Además, "[e]l cesionario se instala en la misma posición y relación obligatoria con respecto al deudor a partir de la transmisión del crédito. Es una transmisión del crédito que hace el acreedor o cedente al cesionario por un acto *inter vivos* que cumple con una función económica de mucha importancia y utilidad en la economía moderna. La figura viabiliza la circulación de los créditos en el comercio y es de particular utilidad en el sistema bancario moderno." Consejo de Titulares v. C.R.U.V., *supra*; IBEC v. Banco Comercial, *supra*. El crédito transmitido comprende la de todos los derechos los accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio. Art. 1418 Código Civil, 31 LPRC sec. 3943.

Respecto a la cesión del instrumento, la Ley Núm. 208, Ley de Instrumentos Negociables, sección 2-203 (a) y (b), establece que:

(a) Se cede un instrumento cuando se entrega por una persona que no sea su emisor con el propósito de darle a la persona que lo recibe el derecho a exigir el cumplimiento del instrumento.

(b) La cesión del instrumento, sea ésta una negociación o no, confiere al cesionario cualquier derecho del cedente a exigir el cumplimiento del instrumento, incluyendo cualquier derecho que tuviese como tenedor de buena fe, pero el cesionario no podrá adquirir los derechos de un tenedor de buena fe por una cesión directa o indirecta de un tenedor de buena fe si el cesionario participó en un fraude o ilegalidad que afectó al instrumento.

19 LPRC sec. 553 (a) y (b).

A su vez, la sección 2-301 de la Ley Núm. 208 indica que las personas con derecho a exigir el cumplimiento de un instrumento significa:

(1) el tenedor del instrumento, (2) una persona que no es tenedor pero está en posesión del instrumento y tiene los derechos de un tenedor, o (3) una persona que no está en posesión del instrumento pero tiene

derecho de exigir el cumplimiento del instrumento de acuerdo con las disposiciones de las secs. 609 y 668(d) de este título. Una persona puede ser una persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento aunque la persona no sea el dueño del instrumento o lo posea indebidamente.

19 LPRA sec. 601

De otro lado, la Ley Núm. 103-2003, mejor conocida como la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291 y ss., dispone en el Artículo 39, en lo aquí pertinente como sigue:

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. [...]

31 LPRA sec. 1293c.

Por su parte, el Artículo 40 de la Ley de Condominios establece lo siguiente:

El crédito contra cualquier titular por su parte en los gastos a que se refiere la sec. 1293c 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, vencidas 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 (2) últimos dividendos que se hubiesen repartido.

(c) Los créditos hipotecarios inscritos en el registro de la propiedad.

32 LPRA 1293d.

Del anterior artículo surge por ejemplo que, de subastar el apartamento en ejecución de sentencia, el Consejo de Titulares cobraría de manera preferente, solo después del Estado, del asegurador y del **acreedor hipotecario**. Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros, 195 DPR 330 (2016); M.J. Godreau, El condominio: El

régimen de propiedad horizontal en Puerto Rico, San Juan, Ed. Dictum, 1992, pág. 155.

Por otro lado, el Artículo 41 de la Ley de Condominios indica 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** 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.** [...] (énfasis nuestro).

31 LPRa sec. 1293e

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. En cambio, si se trata de un adquirente voluntario, la responsabilidad solidaria abarca la totalidad de la cuantía debida por el transmitente. Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros, supra, pág. 341.

Con respecto a la distinción entre adquirente voluntario e involuntario, el Tribunal Supremo 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. Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros, supra, pág. 342; Asoc. de Condómines v. Naveira, 106 DPR 88, 96 (1977).

Por el contrario, al adquirente involuntario se ha descrito como aquel cuyo interés no es ser dueño del apartamento, sino meramente proteger su acreencia. Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros, supra, pág. 342. Son adquirentes involuntarios los acreedores que advienen dueños del apartamento al ejercer los créditos preferentes que señalan las letras (a), (b) y (c) del Art. 40. Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros, supra, pág. 342-343, citando a Asoc. de Condómines v. Naveira, supra. Cualquiera de éstos sería 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. Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros, supra, pág. 342-343; Asoc. de Condómines v. Naveira, supra, pág. 97.

En suma, se ha considerado adquirentes involuntarios a los tres acreedores que menciona el Art. 40 de la Ley de Condominios (el Estado o Municipio, el asegurador y el acreedor hipotecario) cuando a éstos, 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. Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros, supra, pág. 343.

En tales casos se ha encontrado satisfecho el requisito de una titularidad involuntaria conferida como garantía de una acreencia. Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros, supra, pág. 343.

De conformidad a la normativa antes mencionada, procedemos a evaluar el presente recurso.

El Consejo de Titulares alega que el TPI debió considerar a Lime Residential como adquirente voluntario del inmueble ubicado en la unidad 39, villa 5160 de Las Casitas, a tenor con el Artículo 41 de la Ley de Condominios, *supra*. Arguyen que el concepto de acreedor involuntario está reservado únicamente para el acreedor hipotecario original. Sostienen que Lime Residential es la cuarta entidad que reclama el inmueble como garantía de un préstamo y que ésta adquirió un crédito sobre un inmueble para obtener una ganancia, por lo que responde por la totalidad de las cuotas como adquirente voluntario. Alegan también, que es inmaterial, y ajeno a la controversia, la cesión de créditos en el libre tráfico comercial. Indican, además, que no cuestionan la legalidad y validez de una hipoteca ni tampoco la transmisión de su crédito. Veamos.

En este caso, Lime Residential adquirió el pagaré objeto de la reclamación del acreedor hipotecario DLJ Mortgage, acción que no está en controversia, al ser validado por el Consejo de Titulares. Ante ello, el Tribunal autorizó la sustitución de la parte demandante por Lime Residential. En virtud de la cesión, Lime Residential se convirtió en el nuevo acreedor hipotecario.

Posteriormente, el 4 de noviembre de 2016, el foro de instancia emitió una Orden de Ejecución de Sentencia y el 13 de diciembre de 2016 el edicto de subasta. En este, se pautó una primera subasta para el 4 de abril de 2017. Se estableció en el edicto que, de ser necesaria la segunda subasta, sería para el 11 de abril de 2017, y de no producirse remagtte ni adjudicación en la segunda subasta, se fijaba una tercera subasta para el 18 de abril de 2018. Ese día, 18 de abril de 2018, se celebró la tercera subasta. Compareció Lime Residential quien realizó la oferta del



tipo mínimo establecido, sin que nadie más licitara, por lo que se adjudicó la buena pro.<sup>1</sup>

Como vemos, Lime Residential, quien era la entidad que había adquirido el pagaré cuyo crédito se reclamaba, advino dueño de la propiedad, en la tercera subasta. Esto es, como tenedor del pagaré, compareció a la subasta y se adjudicó el inmueble en protección de su acreencia. En tales circunstancias, nuestro estado de derecho lo denomina como adquirente involuntario. Ni la ley ni la jurisprudencia establece distinción alguna entre el acreedor original o los subsiguientes acreedores que adquieren dicho crédito hipotecario.

Concluimos que, Lime Residential se convirtió en titular de la obligación que existía entre el deudor y acreedor original, a raíz de la transmisión del crédito. De manera que, a partir de dicho acto, Lime Residential se instaló en la misma posición y relación obligatoria del acreedor original. Luego adquirió la propiedad en el procedimiento de ejecución de hipoteca, con el fin de proteger la acreencia que le fue cedida, por lo que es un adquirente involuntario. Como tal, solo responde por las deudas por gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los seis (6) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad en subasta pública, según lo establece el Artículo 41 de la Ley de Condominios, *supra*, y como correctamente lo indicó el TPI.

### **DICTAMEN**

Por las consideraciones aquí expuestas, se CONFIRMA 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

---

<sup>1</sup> Apéndice, Anejo VIII.