

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

Consejo de Titulares
del Condominio La
Loma Fajardo

Demandante

vs.

Prodespaña, Inc.

Recurrido

Centro de Recaudación
de Ingresos
Municipales (CRIM)

Peticionario

KLAN202000866

**APELACIÓN acogida
como CERTIORARI**
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Fajardo

Sobre: Cobro de
Dinero por la Vía
Ordinaria

Civil Núm.:
N1CI201600431

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rivera Colón y el Juez Adames Soto.

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de diciembre de 2020.

Tras examinar la naturaleza y procedencia del caso de autos, el recurso de apelación presentado ante nuestra consideración será acogido como una petición de *certiorari*, aunque conservará la clasificación alfanumérica asignada por la Secretaría de este Tribunal.

Comparece el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM). Solicita que revisemos la Orden emitida el 10 de septiembre de 2020 y notificada al día siguiente, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo (TPI). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró No Ha Lugar la “Moción Informativa sobre Deuda Contributiva y Solicitud de Retiro de Fondos” presentada por la parte peticionaria.

Examinada la comparecencia de la parte peticionaria, a la luz del derecho aplicable, procedemos a disponer del presente

Número Identificador

SEN2020 _____

recurso mediante los fundamentos que expondremos a continuación.

-I-

El 5 de agosto de 2016, el Consejo de Titulares del Condominio La Loma en Fajardo (Consejo de Titulares) incoó una demanda sobre cobro de dinero contra Prodespaña, Inc. Reclamó el pago de cuotas de mantenimiento adeudadas por la parte demandada y que están relacionadas con el Apt. D-301 que ésta posee en el Condominio La Loma en Fajardo. Según se desprende de las alegaciones de la demanda, la parte demandada tiene la obligación de pagar una cuota de mantenimiento de \$199.00. No obstante, se alegó que Prodespaña incumplió con dicha obligación y hasta diciembre de 2016 la deuda asciende a \$26,675.99 incluyendo intereses y penalidades sobre éstas, seguro y derrama.

Luego de la parte demandada ser emplazada mediante edicto, el 8 de diciembre de 2016, se le anotó la rebeldía por no presentar alegación responsiva en el término reglamentario establecido para ello ni haber comparecido al pleito. En igual fecha, el TPI dictó Sentencia y condenó a Prodespaña a satisfacerle a la parte demandante la cantidad de \$27,675.99 por cuotas de mantenimiento, intereses y penalidades atribuibles a éstas, seguro, derrama y \$351.19, por gastos, más los intereses y cuotas de mantenimiento que se acumulen hasta el saldo total de la obligación desde el día de la presentación de la demanda.

Así las cosas, el Consejo de Titulares llevó a cabo varios procedimientos post sentencia a los fines de hacer efectiva la misma, entre estos, presentó una “Moción Solicitando Ejecución de Sentencia”. Atendida la misma, el 5 de febrero de 2018 y notificada el 8 de igual mes y año, el TPI expidió una “Orden de Ejecución de Sentencia sobre Bienes Inmuebles”. Por medio de ésta, el foro primario ordenó a la Secretaría del Tribunal a libar un

Mandamiento de Ejecución dirigido al Alguacil, requiriéndole vender en pública subasta un apartamento del Condominio La Loma en Fajardo, previamente embargado por \$27,675.99.

El 16 de octubre de 2019, se celebró la venta de la propiedad en pública subasta en donde se le adjudicó la buena pro del inmueble subastado al licitador Genibert Lecusay en representación de Inversiones Grupo L, Inc., por \$60,000.00. Cubriendo así la cantidad total de \$43,621.46 adeudados a la parte demandante y dejando un sobrante de \$16,378.54.

El 6 de noviembre de 2019, Inversiones Grupo L, Inc., presentó una “Moción Solicitando Orden de Retiro de Fondos en Cuanto al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales”. Informó que la propiedad objeto de ejecución poseía una deuda corriente con el CRIM por \$21,608.72. Además, indicó que existía un sobrante de licitación por \$16,378.54 depositado en la cuenta del Tribunal, por lo que solicitó que se dictara una orden autorizando la emisión de dicho pago pagadero al CRIM, Catastro Núm. 24-150-004-513-62-051.

El 19 de febrero de 2020 y el 8 de junio de 2020, Inversiones Grupo L, Inc., instó una “Moción Reiterando Orden de Retiro de Fondos en Cuanto al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales” y una “Tercera Moción Reiterando Orden de Retiro de Fondos en Cuanto al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales”, respectivamente.

Así las cosas, el 2 de septiembre de 2020 y notificada el 11 de igual mes y año, el TPI emitió una Orden en la cual declaró No Ha Lugar la “Tercera Moción Reiterando Orden de Retiro de Fondos en Cuanto al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales” presentada por Inversiones Grupo L, Inc., por improcedente en derecho. Fundamentó su dictamen a la luz de lo siguiente:

Del Edicto de Subasta, fechado el 23 de agosto de 2019, se desprende lo siguiente:

Se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación (y que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiese, al crédito del ejecutante, continuarán subsistentes entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate).

De igual forma, el Artículo 108 de la Ley 210 de 8 de diciembre de 2015, según enmendada, conocida como “Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado” (Ley 210-2015), establece lo siguiente:

*Si se confirma la venta, el precio de venta se destinará, sin dilación, al pago del crédito hipotecario del acreedor. El sobrante lo depositará el alguacil en la secretaría del tribunal para que éste disponga lo que proceda respecto a los **acreedores posteriores siguiendo el orden o rango que cada uno tenga en relación con el crédito ejecutado. Sino existe crédito o responsabilidad posterior alguno** o existiendo, queden los mismos atendidos, se entregará el remanente, si alguno, al deudor o al tercer poseedor.*

En conclusión, la venta es libre de gravámenes[], pero el pago del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales corresponde al adquirente de la subasta. No se puede rebajar del precio pagado.

(Véase Ap. 11, pág. 46).

(Énfasis en el original y nota al calce omitida).

Así las cosas, el 8 de septiembre de 2020, el CRIM presentó una “Moción Informativa sobre Deuda Contributiva y Solicitud de Retiro de Fondos”. Compareció ante el foro primario a los fines de informar que el inmueble ejecutado poseía una deuda contributiva de \$25,477.37 a favor del CRIM, la cual comprendía del año fiscal 2013-14 al 2020-21. En vista de lo anterior, solicitó al Tribunal que le requiriera a la Unidad de Cuentas la expedición de un cheque por dicha suma a favor del CRIM para cubrir el saldo de la deuda por concepto de contribución sobre la propiedad inmueble identificada con el número de catastro 150-004-513-62-051.

El 10 de septiembre de 2020 y notificada al día siguiente, el TPI emitió la Orden recurrida mediante la cual declaró No Ha

Lugar lo solicitado por el CRIM según lo dictaminado en su Orden del 2 de septiembre de 2020.

El 17 de septiembre de 2020, el CRIM presentó una “Moción en Solicitud de Reconsideración” la cual fue denegada por el TPI mediante Orden emitida y notificada el 24 de septiembre de 2020.

Insatisfecho, el 26 de octubre de 2020, el CRIM acudió ante este Tribunal de Apelaciones y le imputó al TPI la comisión del siguiente error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar No Ha Lugar una petición del CRIM, acreedor preferente de una hipoteca legal tácita, para el retiro de fondos en la Unidad de Cuentas para cubrir el pago de una deuda por concepto de contribución sobre propiedad del titular primitivo a quien se le ejecutó un inmueble.

-II-

La Ley Núm. 210-2015, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, 30 LPRA sec. 6001, *et seq.*, **regula el procedimiento para la ejecución de un gravamen hipotecario.** Esta Ley fue creada dada:

la importancia que tiene el Registro de la Propiedad como vehículo para viabilizar el tráfico jurídico de los bienes inmuebles y asegurar la certeza y publicidad de los derechos que allí constan inscritos y anotados. Reconoce por tanto la necesidad de establecer una base jurídica moderna, atemperada a los nuevos desarrollos jurisprudenciales y a los nuevos modos de hacer negocios. Así, para que el Registro de la Propiedad de Puerto Rico del Estado Libre Asociado de Puerto Rico se inserte en el concierto de naciones del mundo con un derecho y sistema registral inmobiliario de primer orden, se adopta esta Ley para el beneficio y como aportación significativa al desarrollo económico de todo el país.

Véase, Exposición de Motivos de la Ley 210-2015, *supra*.

En lo pertinente, el Art. 108 de la Ley 210-2015 abunda sobre la confirmación de la venta de un bien inmueble hipotecado.

En particular, el referido artículo dispone:

*Si se confirma la venta, el precio de venta se destinará, sin dilación, al pago **del crédito hipotecario del acreedor**. El sobrante lo depositará el alguacil en la secretaría del tribunal para que éste disponga lo que proceda respecto a los acreedores posteriores siguiendo el orden o rango que cada uno tenga en relación con el crédito ejecutado. Si no existe crédito o responsabilidad posterior alguno o existiendo, queden los mismos atendidos, se entregará el remanente, si alguno, al deudor o al tercer poseedor.*

(Énfasis nuestro). (30 LPRA sec. 6145).

-III-

El CRIM plantea en su recurso, que el TPI erró al denegar su petición para el retiro de fondos en la Unidad de Cuentas del Tribunal para cubrir el pago de una deuda por concepto de contribución sobre propiedad del titular a quien se le ejecutó el bien inmueble objeto de este pleito. Aduce que la referida deuda constituye un gravamen preferencial, independientemente del dueño, por el año económico corriente y por los cinco años anteriores. Por lo cual, a su entender, procede que se liberen los fondos pagados en exceso por el licitador y consignados en el Tribunal para que sean acreditados al balance adeudado sobre la propiedad inmueble cuyo número de catastro es el 150-004-513-62-051.

El foro primario determinó denegar su petición, al disponer que correspondía al adquirente en la subasta el pago del CRIM. Fundamentó su dictamen en el Edicto de Subasta del 23 de agosto de 2019 del cual se desprende que “[s]e entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación **(y que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiese, al crédito del ejecutante, continuarán subsistentes entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos,** sin destinarse a su extinción el precio del remate)”. (Énfasis nuestro). A su vez, el TPI

se amparó en el texto consagrado en el Art. 108 de la Ley 210-2015, *supra*.

Como vemos, el “Edicto de Subasta” del 23 de agosto de 2019 fue claro al establecer que el licitador agraciado aceptará y será responsable de las cargas y gravámenes del bien inmueble objeto de la subasta. Por tanto, es a Inversiones Grupo L, Inc., a quien le corresponde satisfacerle la deuda al CRIM. Siendo ello así, no procede la emisión del pago del sobrante de licitación al CRIM.

Por otro lado, **cabe aclarar que el Art. 108 de la Ley 210-2015, *supra*, no aplica a los hechos ante nuestra consideración, toda vez que no estamos ante un pleito de ejecución de hipoteca, sino de cobro de dinero.** En este caso se ordenó la ejecución de la Sentencia sobre un bien inmueble perteneciente a la parte demandada, a los fines de que el Consejo de Titulares pudiera cobrar su acreencia (las cuotas de mantenimiento adeudadas).

A la luz de lo anterior, concluimos que el error señalado por el CRIM no fue cometido. Ahora bien, la parte interesada que posea legitimación activa para ello, podrá entablar un pleito independiente a los fines de reclamar el sobrante de la licitación de \$16,378.54 consignado en la cuenta del Tribunal.

Por último, hemos realizado una búsqueda en el Registro de Corporaciones del Departamento de Estado de Puerto Rico y la parte demandada en el pleito, Prodespaña, Inc., aparece como una corporación activa con fines de lucro cuya dirección física es la siguiente: Calle Compostela 1773, College Park, San Juan, PR, 00921. Asimismo, consta que su agente residente es el Sr. Manuel López Aibar cuya dirección física es la siguiente: Zona Industrial Minillas 410 Calle E, Bayamón, PR, 00959. Aunque dicha parte no compareció al pleito y se le anotó la rebeldía, **se ordena a la**

Secretaría de este Tribunal a que le notifique esta Sentencia a las direcciones físicas previamente esbozadas.

-IV-

Por los fundamentos expuestos, se expide el auto de *certiorari* y se confirma la Orden emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo.

Notifíquese a las partes y a Prodespaña, Inc., a la siguiente dirección física: Calle Compostela 1773, College Park, San Juan, PR, 00921. Notifíquese, además, a su agente residente Manuel López Aibar a la siguiente dirección física: Zona Industrial Minillas 410 Calle E, Bayamón, PR, 00959.

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