

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

CONSEJO DE TITULARES  
DEL CONDOMINIO  
CENTRO INTERNACIONAL  
DE MERCADEO TORRE II  
REPRESENTADO POR SU  
JUNTA DE DIRECTORES

Apelados

v.

PRCI LOAN CR, LLC

Apelantes

KLAN201901342

APELACIÓN  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de Bayamón

Civil núm.:

SJ2018CV9625  
(702)

Sobre:

Cobro de Dinero  
(Vía Ordinaria)

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, la Jueza Soroeta Kodesh y el Juez Flores García.<sup>1</sup>

Sánchez Ramos, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de marzo de 2021.

Concluimos que es válida una disposición de la escritura matriz de un condominio, mediante la cual se exime, del pago de las cuotas de mantenimiento atrasadas, a quien adquiere una de sus unidades en ejecución de una garantía hipotecaria. Por tanto, se revoca la sentencia apelada, mediante la cual el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”), por la vía sumaria, había declarado con lugar el tipo de cobro prohibido por la escritura matriz adoptada por el propio condominio.

I.

En noviembre de 2018, el Consejo de Titulares del Condominio Centro Internacional de Mercadeo Torre II (el “Demandante”) presentó la acción de referencia (la “Demanda”), sobre cobro de cuotas de mantenimiento adeudadas, contra PRCI Loan CR, LLC (el “Inversionista” o “Apelante”). Se alegó que el

---

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa TA-2021-041 se modificó la composición del panel.

Condominio Centro Internacional de Mercadeo Torre II (el “Condominio”) fue sometido al régimen de propiedad horizontal el 8 de octubre de 2003, mediante la escritura matriz núm. 44, otorgada ante el Notario Público José Antonio Sadurní Lahens (la “Escritura Matriz”).

Además, se alegó que el Inversionista adquirió una unidad del Condominio (la “Propiedad”) mediante venta judicial como parte del trámite realizado en un caso de ejecución de hipoteca (*Doral Financial v. Quantum Business Engineering, Inc.*, Caso Civil Núm. D CD2012-1951). Se arguyó que el Inversionista no es una institución bancaria, ni es la entidad que extendió el préstamo hipotecario, por lo que no puede ser considerado como, ni recibir tratamiento de, adquirente involuntario bajo la Ley de Condominios.

En enero de 2019, el Inversionista contestó la Demanda. Planteó que sí era adquirente involuntario y que, de todas maneras, según el Artículo 17 del Reglamento del Condominio, el cual forma parte de la Escritura Matriz, solo responde por las cuotas de mantenimiento que se acumulen a partir de la fecha en que adquirió la Propiedad.

En julio de 2019, el Demandante presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria* (la “Moción”), la cual acompañó con varios documentos que incluyen, entre otros, un estudio de título de la Propiedad, escritura de venta judicial, historial del caso D CD2012-1951, e historial de cuenta. Posteriormente, dicha parte presentó una *Moción Suplementando Solicitud de Sentencia Sumaria* y *Segunda Moción Suplementando Solicitud de Sentencia Sumaria*, las cuales incluyeron los siguientes documentos: 1) estado de cuenta preparado por el Condominio por la suma de \$110,015.69, por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas; 2) declaración jurada de la administradora del Condominio, Sra. Maritza Félix

Martínez; y 3) Opinión en *Condominio First Fed. Sav. v. LSREF2 Island Holdings*, 2019 TSPR 128, 202 DPR \_\_\_\_ (2019).

El Inversionista se opuso a la Moción y, a su vez, solicitó que dictara sentencia sumaria a su favor. Arguyó, en lo pertinente, que, bajo lo dispuesto en la Escritura Matriz, solo estaba obligado a sufragar las cuotas que se acumularan a partir del momento que advino titular de la Propiedad (diciembre de 2017). Adujo que no tenía pertinencia si se le consideraba como adquirente voluntario o involuntario, ello a raíz de lo dispuesto en la Escritura Matriz, la cual exime del pago de cuotas atrasadas a quien adquiere como resultado de la ejecución de un crédito hipotecario.

El Demandante se opuso al escrito presentado por el Inversionista; resaltó que, de conformidad con lo resuelto en *Condominio First Federal Savings, supra*, el Inversionista no podía ser considerado como adquirente involuntario y, por tanto, responde por la totalidad de la deuda acumulada. Sostuvo que lo dispuesto en la Escritura Matriz, eximiendo del pago de cuotas atrasadas a quien adquiere en ejecución de un crédito hipotecario, era contrario a lo dispuesto en la Ley de Condominios, por lo cual era nula dicha disposición y, así, no podía controlar el resultado del caso.

Mediante una sentencia notificada el 28 de octubre de 2019 (la "Sentencia"), el TPI declaró con lugar la Demanda y, así, ordenó al Inversionista pagar la suma de \$110,015.69 al Demandante, con el interés legal prevaleciente desde esa fecha hasta que el pago fuese satisfecho. El TPI razonó que, según lo resuelto en *Condominio First Federal Savings, supra*, el Inversionista era un adquirente voluntario, pues este se dedica a la compra de carteras de préstamos para su cobro. A su vez, el TPI concluyó que era nula la disposición de la Escritura Matriz, mediante la cual se exime del pago de cuotas atrasadas a quien adquiere en ejecución de un crédito hipotecario, por ser contraria a las disposiciones de la Ley de Condominios.

Inconforme, el 27 de noviembre de 2019, el Inversionista presentó el recurso que nos ocupa, en el cual formula los siguientes señalamientos de error:

- 1) Erró el TPI al declarar Ha Lugar la Moción de Sentencia Sumaria presentada por la parte apelada cuando la misma no cumple con los requisitos estatutarios de la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, en violación al derecho constitucional al debido proceso de ley y en claro abuso de su discreción.
- 2) Erró el TPI al dictar sentencia obviando el alcance de la escritura matriz voluntariamente otorgada por los apelados e inscrita en el Registro de la Propiedad, en claro desprecio al Principio de Fe Pública Registral y el derecho de propiedad de los apelantes y, en violación al debido proceso de ley.

El Demandante presentó su *Alegato en Oposición*, en el cual reproduce, en esencia, lo planteado ante el TPI.

Posteriormente, en octubre de 2020, el Inversionista presentó una *Moción Suplementaria en torno a la Ley de Condominios*. En la misma, sostuvo que había sido aprobada, en agosto de 2020, una nueva Ley de Condominios (Ley 129-2020), bajo la cual se considera como adquirente involuntario a quien adquiere una propiedad “como parte de un proceso de ejecución de hipoteca, licitando o sin licitar”.

## II.

La Ley 129-2020, conocida como Ley de Condominios de Puerto Rico (la “Nueva Ley”), derogó la Ley de Condominios anterior (Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 LPRA secs. 1291 y ss). La Nueva Ley entró en vigor de inmediato y estableció que “sus disposiciones regirán a todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, irrespectivo de la fecha en que fuera sometido a dicho régimen”. Art. 76 de la Nueva Ley.

El Artículo 13 de la Nueva Ley establece que la administración de todo inmueble constituido en propiedad horizontal se regirá por lo dispuesto en dicha ley y, además, por un reglamento que deberá

insertarse en la escritura de su constitución, o que se agregará a dicha escritura. Véase, además, *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, 190 DPR 547, 573 (2014). Dicho Reglamento se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de manera que sus disposiciones sean oponibles a terceros. *Íd.*

En cuanto al Reglamento, la Nueva Ley dispone que este deberá contener todas las normas y reglas sobre el uso del inmueble y sus apartamentos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, y que las mismas no deberán ser contrarias a las disposiciones contenidas en dicho estatuto. Art. 14 de la Nueva Ley; véase, además, *Brown III v. J.D. Cond. Playa Grande*, 154 DPR 225, 238-239 (2001).

El pago de cuotas de mantenimiento constituye un elemento fundamental para el sostenimiento del régimen de propiedad horizontal. La aportación de cada condómino contribuye al bienestar del condominio y, más importante aún, permite la sana convivencia entre titulares. Como se señaló en *Maldonado v. Consejo de Titulares*, 111 DPR 427, 430 (1981):

Las cuotas que los titulares vienen obligados a satisfacer son precisamente para preservar las mejores condiciones de los elementos comunes, facilitar su uso y, sobre todo, garantizar el buen funcionamiento del régimen. Sin la aportación proporcional a las expensas del inmueble, el régimen no puede sobrevivir y se derrotaría la política pública al respecto.

A su vez, el deber de pagar cuotas de mantenimiento se consigna en el Artículo 59 de la Nueva Ley:

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. [...]

Por otra parte, el Artículo 60 de la Nueva Ley establece el alcance de las obligaciones de un adquirente involuntario al establecer que:

La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho apartamento. 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 el Artículo 59, 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. **Un adquirente involuntario será responsable solamente de las deudas por gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los seis (6) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad** excepto las partidas correspondientes a penalidades por atrasos o mora, derramas, intereses y sanciones atribuibles al titular, **incluira el balance corriente que se acumule desde la adquisición de dicho inmueble por parte del adquirente involuntario.** [...] (Énfasis nuestro).

El Artículo 3(b) de la Nueva Ley define al **adquirente involuntario** como:

El acreedor hipotecario que, para proteger su acreencia, adquiriera una propiedad como parte de un proceso de ejecución de hipoteca, licitando o sin licitar, o de dación en pago, total o parcial.

Además, en su Artículo 3(c) de la Nueva Ley, se define al **adquirente voluntario** como:

Persona que, luego de ejercer su criterio en el curso usual de los negocios, deliberadamente adquiere el bien inmueble porque le resulta un buen negocio. Se entiende que incluye a un comprador convencional, un donatario, un heredero, un legatario, un permutante o un licitador que se lleva la buena pro en la subasta.

Esta distinción, entre el adquirente voluntario y el involuntario, había sido elaborada por el Tribunal Supremo anteriormente.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Véase, *Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD, Inc.*, 2019 TSPR 128, a las págs. 9-10; *Asoc. de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88, 96-97 (1977).

## III.

En una propiedad sujeta al régimen de propiedad horizontal, el titular del proyecto, antes de vender las unidades individuales, puede establecer, mediante la correspondiente escritura pública inscrita oportunamente en el Registro de la Propiedad, lo relacionado con la medida en que todo titular, voluntario o involuntario, responderá (o no) por las cuotas de mantenimiento atrasadas de titulares anteriores.

Aunque la ley establece una norma general al respecto, la misma aplica en situaciones en que no se ha establecido la normativa al respecto mediante la correspondiente disposición en la escritura matriz del condominio. Adviértase que la escritura matriz de un condominio sujeto al régimen de propiedad horizontal vincula al condominio y a todo adquirente posterior, a quien se le imputa conocimiento de lo allí provisto, en virtud de la publicidad que provee el Registro de la Propiedad.

En este caso, el Condominio optó, a través de la Escritura Matriz, por eximir del pago de cuotas de mantenimiento atrasadas a quien adquiere una unidad del mismo en ejecución de un crédito hipotecario. En efecto, el Artículo 17 del Reglamento, incorporado a la Escritura Matriz, dispone lo siguiente (Apéndice del apelante, a la pág. 80):

Todo titular que adquiriera su título como resultado de la ejecución de un crédito hipotecario que grave una unidad del Condominio, incluyendo un acreedor hipotecario, no será responsable de los cargos adeudados por concepto de mantenimiento adeudados y/o derramas ... que hayan sido devengados con anterioridad a la fecha de la adquisición del título por tal adquirente...

De acuerdo con los términos claros de esta disposición (la "Cláusula"), el Inversionista está exento del pago de las cuotas reclamadas, pues dicha parte adquirió la Propiedad en ejecución de un crédito hipotecario. Al estar reglamentado el asunto en la

Escritura Matriz, no tiene pertinencia la norma general dispuesta por ley para casos en que la Escritura Matriz es silente, ni tampoco la distinción entre adquirentes voluntarios e involuntarios.

Contrario a lo razonado por el TPI, la Cláusula no es contraria a la ley, pues ni la ley anterior, ni la Nueva Ley, prohíbe que, por la vía contractual, se acuerde que adquirentes involuntarios no responderán por parte alguna de las cuotas de mantenimiento adeudadas al momento de la adquisición.

Es decir, aunque la Nueva Ley dispone, y el estado de derecho anterior también contemplaba, que un adquirente involuntario responderá “solamente de las deudas ... no satisfechas durante los seis (6) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad”, ello no impedía que el Condominio decidiera, como lo hizo aquí, exonerar completamente a este tipo de adquirente de dichos pagos.

Por su parte, aun de considerarse al Inversionista como un adquirente voluntario, el resultado es el mismo. Aunque la norma es, y ha sido, que dicho tipo de adquirente responde por la totalidad de las cuotas adeudadas al adquirir, la ley no impedía (ni impide) que el Condominio optase por exonerar, como lo hizo aquí, a cierto tipo de adquirente voluntario de dichos pagos.

Adviértase que lo dispuesto en la Escritura Matriz ha conestado en el Registro de la Propiedad. Así pues, cuando el Inversionista optó por convertirse en acreedor hipotecario de la Propiedad, descansó razonablemente en la validez de lo allí dispuesto en cuanto a que no sería responsable por las cuotas de mantenimiento adeudadas al momento en que pudiese advenir titular como resultado de la potencial ejecución de su crédito.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la *Sentencia* apelada y se ordena la desestimación de la acción de referencia.



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

El Juez Flores García disiente. Aunque está de acuerdo que se trata de un adquirente involuntario, estima que el artículo 60 de la nueva ley prevalece sobre el lenguaje de la Escritura Matriz, por lo que la parte apelante sería responsable solamente de las deudas por gastos comunes surgidos y no satisfechos durante los seis meses anteriores al momento de adquirir la propiedad.

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