

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDominio CENTRO
INTERNACIONAL DE
MERCADERO TORRE II
Representado por
la Junta de
Directores

Apelante

v.

BAUTISTA REO PR
CORP.

Apelada

KLAN202100719

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia,
Sala Superior de
Bayamón

Civil Núm.
GB2019CV00713 (402)

Sobre:
COBRO DE DINERO (VÍA
ORDINARIA)

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Mateu Meléndez.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de noviembre de 2021.

Comparece el Consejo de Titulares del Condominio Centro Internacional de Mercaderos Torre II (Consejo de Titulares o "parte apelante") y solicita que revisemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, notificada el 12 de julio de 2021. Mediante esta, el foro primario declaró *Ha Lugar* una solicitud de sentencia sumaria presentada por Bautista REO PR, Corp. (Bautista o "parte apelada"), mientras que declaró *No Ha Lugar* una solicitud análoga previamente presentada por el Consejo de Titulares.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **CONFIRMAMOS** la *Sentencia* apelada.

I.

El 11 de junio de 2019, el Consejo de Titulares presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero, en contra de

Bautista.¹ En esencia, el Consejo de Titulares alegó que Bautista tiene la obligación de satisfacer el pago total de las cuotas de mantenimiento adeudadas. Ello, por tratarse de un adquirente voluntario, de conformidad con el Artículo 41 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 LPRA sec. 1293e.²

Como remedio, reclamó la suma de **\$122,859.12**, más los intereses acumulados desde que esta se convirtió en una deuda líquida y exigible hasta su pago total, así como las costas y gastos del litigio. De la referida cuantía reclamada, y según alegado en la demanda, \$118,642.62 corresponden a cuotas de mantenimiento adeudadas y \$4,216.50 son por concepto de primas de seguro comunal adeudadas, penalidades e intereses. El Consejo de Titulares alegó que Bautista adeuda, al 4 de junio de 2019, la mencionada suma global.

Por su parte, el 26 de agosto de 2019, Bautista contestó la demanda.³ En esencia, adujo nunca haber sido el acreedor hipotecario del inmueble en cuestión y refutó que debiese considerársele un adquirente voluntario. Por el contrario, y debido a su interpretación del Artículo 41, *supra*, argumentó que se le debe catalogar de adquirente involuntario. Consecuentemente, interpretó que corresponde computar la deuda desde los seis (6) meses previos a la adjudicación del inmueble en pública subasta.

El 18 de marzo de 2020, el Consejo de Titulares presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*.⁴ De

¹ *Demanda*, anejo 1, págs. 1-14 del apéndice del recurso.

² *Ley de Condominios*, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*

³ *Contestación a Demanda*, anejo 2, págs. 15-21 del apéndice del recurso.

⁴ *Solicitud de Sentencia Sumaria*, anejo 12, págs. 46-71 del apéndice del recurso.

conformidad con el mecanismo contenido en la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, adujo que no existían controversias de hechos materiales que impidiesen disponer del pleito mediante la vía sumaria. En cuanto al derecho aplicable, argumentó que su interpretación, a los efectos de sostener que se debe reconocer a Bautista como adquirente voluntario, en virtud del Artículo 41 de la derogada *Ley de Condominios*, encuentra apoyo en lo resuelto recientemente por el Tribunal Supremo en Condominio *First Federal v. LSREF2*, 202 DPR 934 (2019).

El 2 de octubre de 2020, Bautista se opuso a la solicitud de sentencia sumaria del Consejo de Titulares. Sin embargo, presentó una solicitud análoga para que el foro primario dictara sentencia a su favor.⁵ Por su parte, el 1 de diciembre de 2020, el Consejo de Titulares se opuso a la solicitud de sentencia sumaria de Bautista y, el 12 de enero de 2021, Bautista replicó.⁶

Luego de examinar las mencionadas mociones dispositivas presentadas por ambas partes, así como sus correspondientes escritos de oposición y réplicas, el 12 de julio de 2021, el foro primario notificó la *Sentencia* apelada.⁷ Mediante esta, declaró *No Ha Lugar* la moción de sentencia sumaria del Consejo de Titulares, mientras que declaró *Ha Lugar* la solicitud análoga presentada por Bautista. En síntesis, razonó que Bautista es un adquirente involuntario de la oficina 305 del Condominio Centro Internacional de Mercadeo Torre II, debido a que

⁵ *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria*, anejo 17, págs. 82-257 del apéndice del recurso.

⁶ *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*, anejo 21, págs. 265-289 del apéndice del recurso; *Réplica a Moción [...]*, anejo 25, págs. 296-301 del apéndice del recurso.

⁷ *Sentencia*, anejo 33, págs. 427-440 del apéndice del recurso.

obtuvo la titularidad del inmueble como resultado de un proceso de ejecución de hipoteca.⁸

Insatisfecho, el 23 de julio de 2021, el Consejo de Titulares presentó una *Solicitud de Reconsideración*.⁹ Sin embargo, esta fue declarada *No Ha Lugar* por el foro primario, mediante una *Resolución* emitida y notificada el 12 de agosto de 2021.¹⁰

Aún inconforme, el 10 de septiembre de 2021, el Consejo de Titulares presentó la *Apelación* de epígrafe. Mediante esta, adujo que el foro primario incurrió en el siguiente error:

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al declarar *Ha Lugar* la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la parte apelada cuando dicha parte debió recibir tratamiento como adquirente voluntario bajo la anterior *Ley de Condominios*, y por lo tanto, responsable del pago total de las sumas adeudadas por concepto de cuota de mantenimiento correspondientes a la oficina 305.

Por su parte, el 12 de octubre de 2021, la parte apelada presentó un *Alegato en Oposición a la Apelación*. Mediante este, rechazó que el foro primario incurriese en el error señalado por la parte apelante.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a disponer de la cuestión planteada.

II.

-A-

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, atiende todo lo referente al mecanismo de sentencia sumaria. En específico, dispone que una parte podrá presentar una moción fundamentada "en declaraciones juradas o en aquella evidencia que

⁸ *Íd.*, a la pág. 438 del apéndice del recurso.

⁹ *Solicitud de Reconsideración*, anejo 34, págs. 441-456 del apéndice del recurso.

¹⁰ *Resolución*, anejo 37, págs. 464-466 del apéndice del recurso.

demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada". Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

Así pues, la parte que solicite la disposición de un asunto mediante el mecanismo de sentencia sumaria deberá establecer su derecho con claridad, pero, sobre todo, deberá demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho esencial. *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137-138 (2006); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

De otro lado, la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria deberá controvertir la prueba presentada por la parte que la solicita, por lo que deberá cumplir con los mismos requisitos que tiene que cumplir la parte proponente. Además, su solicitud deberá contener una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos. Además, debe contener la indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal. Véase, Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA V, R. 36.3; *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 136 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013).

Una vez las partes cumplan con las disposiciones antes esbozadas, la precitada Regla 36 de Procedimiento Civil requiere que se dicte sentencia sumaria, solamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, a las págs. 430-434.

Por último, en *Meléndez González et al. v M. Cuebas*, supra, a las págs. 116-117, el Tribunal Supremo amplió el estándar específico que este foro debe utilizar al momento de revisar la concesión de una solicitud de sentencia sumaria y estableció que nos encontramos en la misma posición que el foro primario para evaluar la procedencia de una sentencia sumaria. Además, quedó resuelto que nos regiremos por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y por los criterios de su jurisprudencia interpretativa. Al así concluir, el Tribunal Supremo resolvió que:

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al

listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.

Cuarto, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

Meléndez González v. M. Cuebas, supra, a las págs. 118-119. (Negrillas suplidas).

-B-

En Puerto Rico, el régimen de propiedad horizontal se regía por la Ley Núm. 104 de 25 de julio de 1958, según enmendada, 31 LPRÁ sec. 1291 *et seq.*, conocida como la *Ley de Condominios*.¹¹ Así, a la obligación de un titular de responder, tanto por los gastos comunes como por el pago de las cuotas de mantenimiento, se le considera uno de los principios esenciales de la vida en comunidad que caracteriza al régimen de propiedad horizontal. Véase, Artículo 39 de la Ley Núm. 104, 31 LPRÁ sec. 1293c y *Condominio First Federal v. LSREF2*, 202 DPR 934, 940 (2019).

En lo pertinente al caso de autos, el Artículo 41 de la Ley Núm. 104, 31 LPRÁ sec. 1293e, rige lo concerniente a la obligación de un titular de responder por los gastos comunes del inmueble sometido al régimen. Al respecto, dispone 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 el Artículo 39 de esta Ley, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante,

¹¹ Se hace referencia a la derogada *Ley de Condominios*, por ser el estatuto vigente al caso de autos, en materia de condominios y el régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, este foro revisor toma conocimiento judicial respecto a que la legislación vigente en esta materia es la Ley Núm. 129-2020, conocida como la *Nueva Ley de Condominios de 2020*, la cual derogó expresamente la Ley Núm. 104.

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 esta Ley, el cual pagará mensualmente o en el término establecido por el Consejo de Titulares.**

La referida obligación será exigible a quien quiera que sea titular de la propiedad que comprende el apartamento, aun cuando el mismo no haya sido segregado e inscrito como finca filial en el Registro de la Propiedad, o enajenado a favor de persona alguna.

Cualquier institución financiera que provea un financiamiento interino a una persona para la construcción de apartamentos y elementos comunes a ser sometidos o sometido al régimen de propiedad horizontal y se convierta en dueño del inmueble en un procedimiento de ejecución o dación en pago, no será considerada como desarrollador, administrador interino o constituyente del régimen conforme dispone esta Ley, siempre y cuando la institución financiera no rebase sus funciones usuales de un acreedor en la protección de su garantía de conformidad con las prácticas comerciales seguidas por instituciones financieras que proveen financiamiento interino de construcción de entidad financiera.

Artículo 41 de la Ley Núm. 104, 31 LPRA sec. 1293e. Véase, además, *Doral Mortgage Corp. v. Alicea*, 147 DPR 862, 872 (1999).

Por un lado, se le considera adquirente voluntario a quien está "obligado a responder solidariamente con el transmitente del pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas. [Cita omitida]". *Condominio First Federal v. LSREF2*, supra, a la pág. 941. Anteriormente, nuestro Tribunal Supremo había reconocido como adquirente voluntario específicamente al comprador convencional, donatario, permutante o al licitador que se lleva la buena pro en una subasta. *Doral Mortgage Corp. v. Alicea*, supra, a la pág. 873; *Asoc. de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88, 96-97 (1977).

De otra parte, el Tribunal Supremo reconoció como adquirente involuntario a quien adviene dueño como resultado del ejercicio de los créditos preferentes señalados en el Artículo 40(a) (b) (c) de la Ley Núm. 104, 31 LPRA sec. 1293d. *Doral Mortgage Corp. v. Alicea*, supra, a la pág. 873; *Asoc. de Condómines v. Naveira*, supra, a la pág. 97. Así, el artículo 40 de la Ley Núm. 104, dispone lo siguiente:

El crédito contra cualquier titular por su parte en los gastos a que se refiere el Artículo 39 de esta ley 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.

Artículo 40 de la Ley Núm. 104, 31 LPRA sec. 1393d.

En fin, el Tribunal Supremo distingue a los dos tipos de adquirente del siguiente modo:

El *voluntario* es un comprador que bien informado de los gravámenes y cargas del apartamento *lo adquiere porque es un buen negocio*. El adquirente *involuntario* es *originalmente un acreedor* cuyo *interés fundamental* no es hacerse dueño del apartamento sino *proteger su acreencia* constituida usualmente antes de que empiece a acumularse la deuda por gastos comunes del condominio. El adquirente voluntario tiene oportunidad y medios de enterarse de la deuda por gastos comunes del condominio y poder de decisión para asumirlos como gravamen del inmueble que adquiere. Para el adquirente involuntario, acreedor en uno de los tres casos del Art. 40, dicha deuda no es elemento u objeto de contratación y su acreencia no debe sufrir disminución porque el deudor incumpla otra obligación ajena y extraña a la suya. Bajo ninguna circunstancia sería equitativo exigir esa deuda [...] al acreedor hipotecario que ejecuta para recobrar el principal y los intereses pactados.

Asoc. de Condómines v. Naveira, supra, a la pág. 97; *Condominio First Federal v. LSREF2*, supra, a las págs. 943-944. (Bastardillas en el texto original).

III.

Mediante el único señalamiento de error formulado, el Consejo de Titulares adujo que el foro primario erró al declarar *Ha Lugar la Moción de Sentencia Sumaria* presentada por Bautista. Argumentó que el foro primario debió considerar a Bautista como adquirente voluntario bajo la derogada *Ley de Condominios* y, por tanto, declararle responsable del pago total de las sumas adeudadas por concepto de las cuotas de mantenimiento correspondientes a la oficina 305.

Como fundamento, reclama lo resuelto recientemente por el Tribunal Supremo en *Condominio First Federal v. LSREF2*, supra. A juicio del Consejo de Titulares, lo resuelto por el Alto Foro en la referida opinión tiene como resultado que, en ausencia de una expresión legislativa respecto a la interpretación que debe dársele al Artículo 41 de la derogada *Ley de Condominios*, Bautista no puede considerarse un adquirente involuntario, pues dicha categoría queda reservada exclusivamente para el acreedor hipotecario original.

En primer lugar, luego de examinar cuidadosamente el legajo apelativo, estamos convencidos de que este caso es susceptible de adjudicación por la vía sumaria, debido a la ausencia de controversias de hechos esenciales que lo impidan. Así, pues, procede analizar si el foro primario adjudicó correctamente la controversia de derecho que pendía ante su consideración; a saber, si corresponde considerar a Bautista como un adquirente voluntario, para efectos de

si debe responder por la totalidad de las cuotas de mantenimiento adeudadas, que gravan a la oficina 305. Como veremos a continuación, coincidimos con el razonamiento del foro primario quien, mediante la *Sentencia* apelada, resolvió que Bautista es un adquirente involuntario.

Según las determinaciones de hechos formuladas por el foro primario, la oficina 305 estaba gravada por una hipoteca que garantizaba un préstamo hipotecario. La referida hipoteca fue ejecutada como consecuencia de la *Sentencia en Rebeldía* dictada el 29 de febrero de 2012 en el caso *Bautista REO PR Corp. v. I One Creative Consultants, Inc.*, civil núm. D CD2011-1371, la cual fue notificada el 6 de marzo de 2012.

Según los hechos incontrovertidos, una vez llevado a cabo el proceso de venta judicial, y debido a que las tres subastas quedaron desiertas, la propiedad le fue adjudicada a Bautista.¹² Así, luego de emitida la orden de confirmación de adjudicación de la propiedad por parte del foro primario, la escritura de venta judicial fue otorgada el **2 de abril de 2019** y, desde ese día, Bautista es el titular del inmueble objeto de controversia.¹³

Por un lado, es preciso destacar que, en *Condominio First Federal v. LSREF2*, supra, el Tribunal Supremo dispuso expresamente que aquellas compañías cuyo negocio es la compra de créditos hipotecarios deben considerarse adquirentes voluntarios, para fines de la protección del Artículo 41 de la derogada *Ley de Condominios*, supra, y

¹² Véase, Artículo 104 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, 30 LPRA sec. 6141, conocida como *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*.

¹³ Véase, Artículos 107 y 112 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA secs. 6144 y 6149.

de la prelación del acreedor hipotecario que dispone el Artículo 40(c) de la referida legislación. A tales efectos, el Alto Foro concluyó que estas no pueden invocar la protección, ni la prelación del crédito que les asiste a los adquirentes involuntarios, debido al interés que les mueve a procurar la adquisición de estos créditos. En consecuencia, dispuso que estas compañías son responsables solidariamente del pago de todas las cuotas de mantenimiento adeudadas, así como las que fueron acumuladas al momento de la adquisición de los inmuebles, mas no responden exclusivamente por las cuotas adeudadas durante los seis (6) meses previos a la adquisición del inmueble como es el caso de los adquirentes involuntarios, de conformidad con el Artículo 41 de la Ley Núm. 104, *supra*.

No obstante, y a pesar de lo dispuesto por el Tribunal Supremo en *First Federal v. LSREF2*, *supra*, el foro primario razonó -a nuestro juicio, de modo acertado- lo siguiente:

La Escritura Pública de Venta Judicial del apartamento objeto de litigio en el caso de autos **se otorgó el 2 de abril de 2019; es decir, estando vigente la enmienda al Artículo 41 de la Ley de Condominios adoptada por medio de la Ley 119-2016**. Por tanto, para la fecha de los hechos del pleito de epígrafe, el estado de derecho vigente establecía que el adquirente involuntario era "el acreedor hipotecario que en cobro de su crédito, adquiere un inmueble sujeto a esta Ley, el cual pagará mensualmente o en el término establecido por el Consejo de Titulares".¹⁴

Es decir, lo anterior sin necesidad de atender a la distinción abordada por el Tribunal Supremo en *First Federal v. LSREF2*, *supra*, de si la propiedad le es adjudicada al acreedor hipotecario original o, por el

¹⁴ Sentencia, anejo 33, págs. 427-440, a la pág. 438 del apéndice del recurso.

contrario, a un acreedor que adquirió la acreencia posteriormente. Coincidimos con el análisis del foro primario.

Del mismo modo , en sus determinaciones hechos, el foro primario reseñó que el Artículo 17 del Reglamento de la Escritura Matriz del Condominio Centro Internacional de Mercadeo Torre II, dispone expresamente lo siguiente:

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.

Consecuentemente, el foro primario concluyó acertadamente que "[a]l 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".¹⁵ De este modo, consideramos, al igual que el foro primario, que, en virtud de la referida cláusula, Bautista no solo se encuentra exento de responder por la totalidad de la cuantía que gravaba al inmueble por concepto de cuotas de mantenimiento, sino que tampoco responde por aquellas acumuladas únicamente en los seis (6) meses previos a la adjudicación del inmueble en pública subasta.

Por último, resulta medular subrayar que la validez del citado Artículo 17 del Reglamento de la Escritura Matriz fue objeto de controversia en un recurso adjudicado recientemente por uno de nuestros paneles hermanos, del cual estamos en posición de tomar

¹⁵ *Íd.*

conocimiento judicial.¹⁶ Tras analizar la cuestión planteada, el referido panel de este foro apelativo intermedio concluyó 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".

En fin, nos corresponde dar deferencia a la adjudicación de validez del Artículo 17 del Reglamento de la Escritura Matriz, que, como reseñáramos, fue objeto de análisis previo por parte de uno de los paneles de este foro, quien refrendó su contenido mediante el dictamen emitido. En virtud de esta determinación, y toda vez que Bautista adquirió su titularidad como resultado de la ejecución de un crédito hipotecario, no está obligada a responder por las cuotas de mantenimiento que gravaban a la propiedad, **al momento de adquirir el título, el 2 de abril de 2019.** Consecuentemente, procede confirmar el dictamen apelado.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se **CONFIRMA** la *Sentencia* apelada.

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

El Juez Hernández Sánchez disiente, revocaría la sentencia apelada por entender que Bautista Reo PR, Corp. es un adquirente involuntario, por lo cual es responsable solamente de las deudas por gastos comunes surgidos y no satisfechos durante los seis meses

¹⁶ Véase la *Sentencia* dictada el 24 de marzo de 2021 en el caso *Consejo de Titulares del Condominio Centro Internacional de Mercadeo Torre II v. PRCI LOAN CR, LLC.*, 2021 TA 122 (KLAN201901342).

anteriores al momento de la adquisición de la propiedad, en adición al balance corriente de los gastos comunes que se acumulen desde la adquisición de dicho inmueble.

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