

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel VI

ASOCIACIÓN DE
CONDÓMINES GALERÍA
PROFESIONAL

Demandantes-Recurrida

v.

CONDADO 3 CR2, LLC

Demandado-Peticionaria

KLCE202100126

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Ponce

Caso Núm.
PO2020CV01330

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la juez Birriel Cardona, el juez Bonilla Ortiz y la jueza Cortés González

Cortés González, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de marzo de 2021.

Comparece ante este foro intermedio Condado 3 CR-2, LLC (parte peticionaria o Condado), quien mediante recurso de *Certiorari* solicita la revisión de la *Resolución* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce (TPI), que denegó la solicitud de desestimación parcial instada por ellos.

La Asociación de Condómines Galería Profesional (parte recurrida o Asociación), se ha opuesto a la expedición del recurso.

Tras el análisis de las posturas de las partes sobre la controversia que propicia el recurso, resolvemos abstenernos de intervenir, por los fundamentos que pasamos a exponer.

I.

Se desprende del legajo apelativo, que el 2 de septiembre de 2020, la Asociación presentó una Demanda sobre Cobro de Dinero contra Condado. Alegó que Condado es una corporación autorizada a hacer negocios en Puerto Rico cuyo propósito de incorporación,

según su certificado, es “*Engaging in the sourcing, acquiring, servicing and disposition of commercial and industrial loans and any property acquired in connection therewith*”. Expuso que, Condado es el propietario de las Oficinas 202 y 203 del edificio conocido como Galería Profesional y que dichas oficinas están sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal; que Condado adquirió su titularidad sobre los inmuebles descritos por adjudicación en pública subasta y venta judicial.¹ Adujo que, como dueño de las oficinas, en virtud de la Ley de Propiedad Horizontal y conforme a lo resuelto en *Condominio First Federal v. LSREF2*, 202 DPR 934 (2019), estaba obligado a contribuir por medio de una cuota de mantenimiento a los gastos comunes; lo que incluía el pago de la totalidad de las cuotas adeudadas por el titular previo y las que se computaran desde el momento de adquisición de los inmuebles. Alegó que Condado le adeudaba la cantidad de \$57,060.12 por concepto de cuotas de mantenimiento computadas hasta el 31 de agosto de 2020 y además \$14,265.00 por concepto de costas y honorarios de abogado.

Condado, por su parte, el 20 de septiembre de 2020, interpuso una *Solicitud de Desestimación Parcial* e instó una *Moción Sobre Consignación*. En la solicitud de desestimación arguyó que había adquirido las propiedades aludidas mediante Escritura de Venta Judicial otorgada el 19 de febrero de 2019; que la Asociación no había incluido en su reclamo las disposiciones vigentes de la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020; y que, conforme a tales disposiciones, es un adquirente involuntario. Sostuvo que no existía controversia de que se le adjudicó el inmueble en su capacidad de acreedor hipotecario a los efectos de proteger su acreencia como parte de un proceso de ejecución de hipoteca; por lo que sostuvo que la demanda no contenía una reclamación o causa de acción que justificara un remedio contra ellos. Por entender que

¹ Caso civil núm. JCD2012-0669, *Condado 3 CR2, LLC vs. Clínica Quiropráctica de Ponce, Inc., et als.* sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca.

era solo responsable por las deudas no satisfechas en los periodos anteriores a los seis meses de la adquisición; consignó mediante moción, la cuantía de \$14,510.32, cantidad que entendía correspondía pagar, según los cálculos de la demanda desde agosto de 2018 a octubre de 2020.

La Asociación se opuso. Argumentó que, según la relación de hechos del caso, Condado era un adquirente voluntario y como tal responsable de todas las deudas de mantenimiento adeudadas al momento en que adquirió los inmuebles. Sostuvo que Condado no había rebatido de manera alguna la aplicación del caso de *Condominio First Federal v. LSREF2, supra*, a los fines de definirlos como adquirente voluntario. Sostuvo además, la inaplicabilidad retroactiva de la Ley de Condominios del 2020, Ley 129-2020, ello conforme a lo establecido en el Artículo 76 de la propia Ley² que expresamente dispone que ésta comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación; y según lo dispuesto y reiterado por el Tribunal Supremo en *Nieves Cruz v. U.P.R.*, 151 DPR 150 (2000) en cuanto a la norma legal y jurisprudencial que establece que las leyes no tendrán efecto retroactivo a menos que dispongan expresamente lo contrario³.

² El Artículo 76 de la Ley 129-2020, dispone:

Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y sus disposiciones regirán a todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, irrespectivo de la fecha en que fuera sometido a dicho régimen.

³ En el referido caso el Tribunal Supremo puntualizó que:

[R]eiteradamente hemos resuelto que la intención de la Asamblea Legislativa de darle efecto retroactivo a una ley, por ser un acto excepcional, "debe aparecer expresamente o surgir claramente del estatuto". La retroactividad debe haber sido expresada afirmativamente en el propio texto del estatuto. Si la nueva disposición legislativa no expresa de modo claro e inequívoco que tendrá efecto retroactivo, entonces la ley aplicable al asunto es la que estaba vigente cuando ocurrieron los hechos que dan lugar a la causa de acción. En las escasas ocasiones en que nos hemos apartado de estas normas imperiosas, ello ha sido porque era obvio y patente el propósito legislativo, en casos en los cuales la aplicación retroactiva de la legislación en cuestión era necesaria para corregir un grave mal social o para hacerle justicia a unos peticionarios. En ninguno de estos estaban involucradas normas referentes al derecho privado. (Citas omitidas) *Nieves Cruz v. U.P.R.*, *supra*, págs. 158-159.

Luego de evaluar los escritos, el tribunal primario emitió Resolución, en la que denegó la solicitud de desestimación de Condado. Dispuso que, conforme a los hechos del presente caso, era aplicable la normativa del caso de *Condominio First Federal v. LSREF2*, supra. Resolvió que Condado era adquirente voluntario y como tal responsable de la deuda acumulada anterior al momento de la adquisición.

Inconforme, Condado presentó una *Moción de Reconsideración*. Adujo que razonablemente descansó en que las disposiciones del Artículo 41 de la Ley de Condominios del 2003, según enmendada, lo hacían adquirente involuntario y solo sería responsable por el pago de cuotas de mantenimiento correspondiente a seis meses anteriores a advenir titular. Indicó que unos meses luego de adjudicada la subasta en este caso el Tribunal Supremo en *Condominio First Federal v. LSREF2*, supra, interpretó el Artículo 41 de dicha Ley de Condominios y resolvió que quien se dedicara a la compra deliberada de los créditos hipotecarios de una institución financiera, y que como ejecutante se le adjudique accidentalmente el inmueble en pública subasta, constituye un comprador convencional y, por ende, un adquirente voluntario. Añadió que posteriormente, el 16 de agosto de 2020, se aprobó la Ley 129-2020 con vigencia inmediata después de su aprobación y derogó la Ley de Condominios anterior. Arguyó que la nueva ley establecía lo que era un adquirente voluntario y expresamente excluía la interpretación dada por el Tribunal Supremo en *Condominio First Federal v. LSREF2*, supra, por lo que no se debía aplicar una norma jurisprudencial que había sido desplazada por legislación.

La Asociación presentó su *Moción en Oposición a Reconsideración y Solicitud de Sentencia Sumaria*. En cuanto a la oposición, indicó: que Condado no había negado o argumentado

oposición a la aplicabilidad del caso de *Condominio First Federal v. LSREF2, supra*, con relación a que los definen como adquirentes voluntarios; que la definición de adquirente voluntario no solamente se desprendía del caso *Condominio First Federal v. LSREF2, supra*, sino que también había sido establecida anteriormente en *Asociación de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88 (1977); que en *Condominio First Federal v. LSREF2, supra*, el Tribunal Supremo aplicó a los hechos de aquél caso la doctrina establecida desde 1977. Sostuvo que la nueva Ley de Condominio de 2020 mantenía también la misma intención de definir a Condado como un adquirente voluntario, responsable solidariamente del pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas por el titular anterior.

Tras atender las mociones de las partes, el tribunal primario denegó la *Moción de Reconsideración* de Condado y le concedió veinte (20) días para replicar a la Solicitud de Sentencia Sumaria.

Insatisfecho, Condado presenta el recurso de *Certiorari* de título, en el que esboza los siguientes señalamientos de error:

Primer Error

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el acreedor hipotecario al que se adjudica la propiedad mediante proceso de ejecución de hipoteca no constituye un adquirente involuntario en contravención a la definición instituida en la nueva Ley de Condominios, Ley 129-2020.

Segundo Error

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que la parte compareciente es un adquirente voluntario y por ende responsable de toda deuda acumulada por el titular anterior al momento de la adquisición, sin haber tenido ante sí prueba de la deuda que se reclama, en violación a nuestro derecho constitucional a un debido proceso de ley y en claro abuso de discreción.

II.

-A-

El auto de *certiorari* es un recurso procesal discrecional y extraordinario mediante el cual un tribunal de mayor jerarquía puede rectificar errores jurídicos en el ámbito de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 52.1, y de conformidad a los

critérios dispuestos por la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R.40. En tal sentido, la función del Tribunal de Apelaciones frente a la revisión de controversias por vía de *certiorari* requiere valorar la actuación del Tribunal de Primera Instancia y predicar su intervención en si la misma es susceptible de consideración o si constituyó un abuso de discreción. En ausencia de tal abuso o de acción prejuiciada, error o parcialidad, no corresponde intervenir con las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia. *Zorniak v. Cessna*, 132 DPR 170 (1992); *García v. Padró*, 165 DPR 324 (2005). La Regla 52.1, *supra*, faculta nuestra intervención en aquellas situaciones en las cuales esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable a la justicia.

Con el fin de que podamos ejercer de forma sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, señala los criterios que para ello debemos considerar. Éstos son:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Un *certiorari* solo habrá de expedirse si al menos uno de estos criterios aconseja la revisión del dictamen recurrido. Es decir, el ordenamiento impone que ejerzamos nuestra discreción y evaluemos si, a la luz de alguno de los criterios contenidos en la misma, se requiere nuestra intervención.

-B-

En cuanto a la desestimación de causas de acción, nuestro sistema procesal civil establece en la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, “las defensas mediante las cuales una parte puede solicitar la desestimación de la causa de acción instada en su contra”. *González Méndez v. Acción Social, et al.*, 196 DPR 213, 234 (2016). Entre las defensas a formular se encuentra, el dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio. Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2(5).

Los pronunciamientos del Tribunal Supremo al respecto de cómo resolver una solicitud de desestimación que se fundamenta en la Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil, *supra*, establecen que los organismos judiciales “deben tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y que hayan sido observados de manera clara y concluyente”. *González Méndez v. Acción Social, et al.*, *supra*; *Accurate Sols. v. Heritage Environmental*, 193 DPR 423, 433 (2015). Estos, “están llamados a interpretar las alegaciones de forma conjunta y liberal, y de la manera más favorable a la parte demandante”. *González Méndez v. Acción Social, et al.*, *supra*; *Torres, Torres v. Torres et al.*, 179 DPR 481, 502 (2010).

El escrutinio por razonar es, “si, a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo las dudas a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida”. *González Méndez v. Acción Social, et al.*, *supra*; *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 429 (2008). De ordinario, se debe conceder la solicitud de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, “cuando existan circunstancias que permitan a los tribunales determinar, sin embargo, que la demanda carece de todo mérito o que la parte demandante no tiene derecho a obtener algún remedio”. (Énfasis

suplido). *González Méndez v. Acción Social, et al.*, supra; *Torres, Torres v. Torres et al.*, supra, a la pág. 502. Una moción de desestimación de este tipo no procede “a menos que se desprenda con toda certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de hechos que puedan ser probados en apoyo a su reclamación”. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 423 (2012); *Rivera v. Jaume*, 157 DPR 562 (2002). Por tanto, la carga probatoria recaerá sobre el promovente de la solicitud de desestimación. Regla 110 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110. Quien, además, vendrá obligado a demostrar de forma certera que la otra parte no tiene derecho a remedio alguno al amparo de los hechos alegados que en su día puedan ser probados, “aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor”. *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. FirstBank*, 193 DPR 38, 49 (2015); *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, 187 DPR 649, 654 (2013).

-C-

Desde la aprobación de la Ley de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 LPRA 1293 *et seq.*, se estableció como uno de los principios esenciales de la vida en comunidad dentro del régimen de propiedad horizontal, la obligación de cada titular al pago de los gastos comunes o cuotas de mantenimiento; y que, del titular transmitir la propiedad, éste y el adquirente tendrían la responsabilidad solidaria del pago de las cuotas de mantenimiento impagadas. Véase Art. 39 y 41 de la Ley de Propiedad Horizontal, 31 LPRA secs. 1293c y 1293e.

Posteriormente, se aprobó la Ley Núm. 157 de 4 de junio de 1976, que enmendó el Art. 41 de la entonces Ley de Propiedad Horizontal, 31 LPRA sec. 1293e (Art. 41), y entre otras cosas, clasificó como adquirente voluntario al obligado a responder solidariamente con el transmitente del pago de las cuotas de

mantenimiento adeudadas. *Asociación de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88, 95 (1977); *Condominio First Federal v. LSREF2*, supra.

En *Asociación de Condómines v. Naveira*, supra, el Tribunal Supremo analizó la figura del adquirente voluntario y, por primera vez, incorporó la figura del adquirente involuntario. El Alto Foro sostuvo que la enmienda al Art. 41, supra, fortalecía la responsabilidad solidaria entre el condómine deudor y el adquirente del apartamento. Resolvió, además, que un particular que concorra en una subasta pública con el acreedor que ejecuta y en la pública subasta se lleva la buena pro, es un adquirente voluntario, por lo que responde solidariamente del total de las cuotas de mantenimiento impagadas por el deudor. *Asociación de Condómines v. Naveira*, supra; *Condominio First Federal v. LSREF2*, supra.

Luego, la Asamblea Legislativa aprobó la Ley 43-1996, que tuvo, entre otros fines, enmendar el Artículo 41 de la Ley de Propiedad Horizontal⁴, con el propósito de establecer que el Consejo de Titulares tendría una nueva herramienta para el cobro efectivo de las cuotas de mantenimiento adeudadas, e incorporar la figura del adquirente involuntario para imponerle la responsabilidad del pago de hasta tres cuotas de mantenimiento adeudadas al momento del traspaso de titularidad del inmueble ejecutado. Posteriormente, a través de la Ley de Condominios de 2003, Ley 103-2003, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*, se enmendó sustancialmente la Ley de Propiedad Horizontal para, además de reafirmar sus principios fundamentales,

⁴ El Artículo 41 de la Ley 43-1996 dispuso de la siguiente manera:

La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos comunes y aquellos otros gastos legítimamente aprobados constituirá un gravamen sobre dicho apartamento. Por lo tanto, 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, 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 hasta un máximo de tres (3) cuotas adeudadas al momento de adquirir la propiedad.

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.

duplicar la responsabilidad del adquirente involuntario al imponerle la responsabilidad del pago de hasta seis cuotas de mantenimiento adeudadas al momento de adquirir la propiedad⁵.

Después, la Asamblea Legislativa aprobó la Ley 119-2016 para enmendar el primer párrafo del Artículo 41 de la Ley de Condominios de 2003, a los fines de definir que eran adquirentes involuntarios los acreedores hipotecarios que, en cobro de su crédito, adquieren un inmueble.⁶ En la exposición de motivos de dicho precepto legal, sobre lo relacionado al adquirente voluntario e involuntario se aludió a la definición expuesta por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso de *Asoc. Condómines v. Naveira*, supra, con relación a que el adquirente involuntario de una propiedad era originalmente un acreedor cuyo interés fundamental

⁵ El Artículo 41 de la Ley de Condominios de 2003, lee de la siguiente manera:

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, 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.

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.

[...].

⁶ El Artículo 41 de la enmienda a la Ley de Condominios 2003, Ley119-2016, dispone lo siguiente:

Obligación del Titular por Gastos Comunes, Gravamen.-

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, 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.

no era hacerse dueño de una propiedad, sino proteger su acreencia constituida, y que "[l]a razón bien fundada de esta distinción entre el adquirente voluntario y el involuntario radica en el disímil interés de uno y otro. 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." Además, la Asamblea Legislativa reconoció que las controversias sobre la deuda reclamada por las asociaciones habían provocado que en muchas ocasiones se perjudiquen los esfuerzos del acreedor hipotecario de vender las propiedades reposesidas a terceros, y recuperar la deuda que estuvo garantizada por hipoteca. Por lo que entendieron necesario aclarar que "son adquirentes involuntarios aquellos acreedores hipotecarios que, para proteger su acreencia, adquieren una propiedad como parte de un proceso de ejecución de hipoteca".

Ahora bien, el Tribunal Supremo resolvió, el 23 de julio de 2019, el caso *Condominio First Federal v. LSREF2*, supra. Allí, el Alto Foro evaluó si una compañía, cuyo negocio es la compra de créditos hipotecarios, debía considerarse un adquirente involuntario para fines de la protección del Art. 41 de la Ley de Condominios, supra; y resolvió en la negativa. En su Opinión pronunció: "[n]o podemos avalar que la sola compra de un crédito hipotecario (indistintamente del momento en que se adquiriera) o la mera adjudicación accidental de una propiedad en pública subasta le extienda la facultad de invocar la protección del adquirente involuntario a una compañía que adquirió por **un acto volitivo dictado por su propia conveniencia en el campo de los negocios**". Concluyó, que "constituye un comprador convencional

y, por ende, un adquirente voluntario quien se dedique a la compra deliberada de créditos hipotecarios de una institución financiera que, a su vez, como ejecutante se le adjudique accidentalmente el inmueble en pública subasta”. En su análisis, destacó que a pesar de la evolución del Art. 41, *supra*, la norma y las expresiones en el caso *Asociación de Condómines v. Naveira*, *supra*, eran más que ilustrativas. A estos efectos, reconoció que en aquel caso se dispuso que “un comprador, un donatario, un permutante o un licitador que se lleva la buena pro en la subasta es un adquirente voluntario”. Allí se dispuso que un adquirente involuntario, eran "aqu[é]llos que advienen dueños del apartamento al ejercer los créditos preferentes", es decir, (1) el Estado (porque es titular de los intereses del Pueblo), (2) las aseguradoras y (3) los créditos hipotecarios (estos últimos dos porque "son fuentes de crédito que resultan imprescindibles para la construcción y existencia de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal".

En *Condominio First Federal v. LSREF2*, *supra*, nuestro Tribunal Supremo reiteró que en *Asociación de Condómines v. Naveira*, *supra*, se identificaba el interés disímil entre el adquirente voluntario y el involuntario, lo que estriba en que:

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. *Condominio First Federal v. LSREF2*, *supra*, citando a *Asociación de Condómines v. Naveira*, *supra*.

Allí el Máximo Foro, reconoció que tal como lo establecieron en el caso de *Asociación de Condómines v. Naveira*, *supra*, respecto

al adquirente voluntario, "su razón de adquirir [es] un acto volitivo dictado por su propia conveniencia en el campo de los negocios y, por tanto, no puede invocar la preferencia que el Art. 40(c) reserva al dueño de un crédito hipotecario". *Condominio First Federal v. LSREF2*, supra, citando a *Asociación de Condómines v. Naveira*, supra. Conforme a tales expresiones explicó que tampoco le asistía la protección del Art. 41, supra, diseñada para quien forzosamente se convierte en titular de la propiedad.

En relación al adquirente involuntario el Tribunal Supremo indicó, haciendo referencia nuevamente a *Asociación de Condómines v. Naveira*, supra, subrayó que a un "un adquirente involuntario lo distinguen los siguientes elementos: (1) es un acreedor hipotecario, (2) la razón o interés fundamental no es convertirse en dueño del inmueble, sino proteger su acreencia constituida -usualmente- antes de que empiece acumularse la deuda de las cuotas por mantenimiento, (3) para él, la "deuda no es elemento u objeto de contratación[,] y [4] su acreencia no debe sufrir disminución porque el deudor incumpla otra obligación ajena y extraña a la suya". *Condominio First Federal v. LSREF2*, supra. Así pronunció:

De una lectura detenida de este caso normativo [*Asociación de Condómines v. Naveira*, supra] y de la evolución del Art. 41, supra, es claro que los créditos hipotecarios a los que se refiere el Art. 40(c), supra, son aquéllos cuyo acreedor es el banco o institución financiera que facilitó la adquisición de un apartamento en condominio y que, como regla general, la deuda por las cuotas de mantenimiento no existía al momento de la constitución de la hipoteca que garantizó el precio de compra".

Entonces, el 16 de agosto de 2020, se aprobó la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020, a los fines de actualizar las normas que rigen la convivencia en los condominios; y, derogar la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Condominios". En lo aquí pertinente, la referida Ley incorporó en sus definiciones al adquirente voluntario e involuntario. Estableció que:

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

c) Adquiriente Voluntario – 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. Artículo 3 Ley 129-2020.

Además, dicha Ley de Condominios de Puerto Rico, en su Artículo 60, dispuso que el adquirente voluntario sería responsable solidariamente del pago de sumas por los gastos comunes, y el adquirente involuntario sería responsable de las deudas por gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los seis (6) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad⁷.

III.

En su recurso de *Certiorari*, la parte peticionaria cuestiona que el Tribunal de Primera Instancia denegara su solicitud de desestimación parcial. Fundamentó su recurso en las definiciones vigentes de la nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020. Arguyó que, según esta ley, es un adquirente involuntario que advino a adquirir en pública subasta para proteger su acreencia.

En el dictamen interlocutorio recurrido, el foro primario acogió la postura de la Asociación. Concluyó que Condado era un adquirente voluntario responsable de toda la deuda acumulada por

⁷ El Artículo 60 de la Ley 129-2020 dispone:

Obligación del Titular por Gastos Comunes, Gravamen

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, incluirá el balance corriente que se acumule desde la adquisición de dicho inmueble por parte del adquirente involuntario. 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.

el titular anterior al momento de la adquisición, ya que a los hechos del caso le es aplicable lo resuelto por el Tribunal Supremo en el caso de *Condominio First Federal v. LSREF2, supra*, y le es de inaplicabilidad retroactiva la Ley de Condominios del 2020, Ley 129-2020. Posteriormente denegó, la solicitud de reconsideración en que Condado reiteró lo que antes había expuesto.

Por tratarse de un dictamen que atendió una moción de carácter dispositivo, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, nos faculta a examinar lo planteado en el recurso. No obstante, la expedición del auto solicitado dependerá de la presencia de alguna de las instancias que contempla la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*. Por tanto, a los fines de evaluar, si hay algún criterio presente que nos pueda mover a intervenir, examinamos con detenimiento el legajo.

Se desprende de los documentos que conforman los respectivos Apéndices que, Condado es una corporación de responsabilidad limitada con fines de lucro, que según su certificado se incorporó con el propósito de “Participar en el suministro, adquisición, servicio y disposición de préstamos comerciales e industriales y de cualquier propiedad adquirida en conexión con los mismos.”⁸ Como parte de sus actividades de negocio, Condado adquirió dos bienes inmuebles que ubican en un edificio comercial y los obtuvo al serle adjudicados en venta en pública subasta. Ello, tras sustituir al acreedor de los préstamos comerciales que le habían cedidos como facilidades de crédito a los anteriores titulares⁹ y tras seguir un procedimiento de ejecución de sentencia que Banco Popular de Puerto Rico había iniciado contra aquellos en el caso civil núm. JCD2012-0669 sobre Cobro de Dinero

⁸ Traducción nuestra; Recurso, Apéndice Exhibit I pág. 3.

⁹ Propiedades inscritas a favor de Clínica Quiropráctica de Ponce, Inc.

y Ejecución de Hipotecas.¹⁰ Es decir, al momento en que Condado sustituyó y advino a ser la parte allí demandante, ya se había dictado sentencia a favor de Banco Popular de Puerto Rico como acreedor y el caso estaba en la etapa de la ejecución de la sentencia.¹¹ Luego de la sustitución de parte, Condado dio continuidad a dicho proceso y después de los trámites de rigor, se llevaron a cabo las subastas, en las que en pago de lo adeudado o en abono de la sentencia impuesta se adjudicaron a Condado las propiedades, sobre las que le fue otorgada la titularidad mediante Escritura de Venta Judicial otorgada el 19 de febrero de 2019.¹² Sobre estos inmuebles, presuntamente existe una deuda de cuotas de mantenimiento que excede los seis meses, la cual la Asociación reclama en el pleito de epígrafe.

El estudio pormenorizado de los documentos examinados muestra que al momento en que Condado adquirió las propiedades, se encontraba vigente la Ley de Condominios de 2003, según enmendada. Con posterioridad a ello, nuestro Tribunal Supremo interpretó en *Condominio First Federal v. LSREF2*, supra, el Artículo 41 de ese cuerpo legal y resolvió que constituye un adquirente voluntario quien se dedique a la compra deliberada de créditos hipotecarios de una institución financiera y que, como ejecutante, se le adjudique accidentalmente el inmueble en pública subasta. Al adjudicar dicho caso, el Alto Foro tomó en cuenta lo que antes había dispuesto en *Asociación de Condómines v. Naveira*, supra.

De los hechos del caso, mirados a la luz de las alegaciones, las que deben ser consideradas a favor de la parte demandante, se

¹⁰ Moción de Desestimación Parcial, Recurso Exhibit 5, pág. 13. Condado solicita al foro primario tome conocimiento judicial sobre la causa de acción en ejecución de sentencia, de la cual esta segunda instancia judicial también toma conocimiento. Así, tomamos conocimiento judicial del siguiente hecho: Que anteriormente Condado 3, LLC sustituyó a Banco Popular de Puerto Rico y mediante un acuerdo le cedió y transfirió a Condado 3 CR2 todo su interés sobre los préstamos comerciales objeto del pleito, convirtiéndose Condado 3 CR2 en acreedor prendario con interés en continuar con la reclamación de dicha acreencia.

¹¹ Sentencia dictada el 12 de marzo de 2013, notificada el 20 de marzo de 2013. Recurso, Exhibit 7, pág.27.

¹² Escritura de Venta Judicial Número 18 autorizada por el Notario Público Adrián Hilera.

puede colegir, que ciertamente Condado no es un acreedor original. Este adquirió los bienes inmuebles por conveniencia en el campo de los negocios, por lo que debía estar informado de las deudas y gravámenes sobre estos.

En el caso que nos ocupa, el tribunal primario tuvo ante sí una moción de desestimación parcial y al considerarla estimó la situación fáctica respecto a los dos inmuebles adquiridos y la ciñó a la ley y a la normativa doctrinal vinculada a tales hechos.

No identificamos en lo resuelto, un abuso de discreción, ni que se haya efectuado una interpretación errada del derecho, que se haya actuado de manera prejuiciada, imparcial o que, concurra la presencia de alguna otra de las instancias excepcionales que nos faculten a intervenir. Por consiguiente, determinamos abstenernos de intervenir con el dictamen interlocutorio recurrido.

IV.

Por lo antes expuesto, DENEGAMOS expedir el recurso de *Certiorari*.

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