

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

ASOCIACIÓN DE
CONDÓMINES GALERÍA
PROFESIONAL,

Apelada,

v.

CONDADO 3 CR2, LLC.,

Apelante.

KLAN202200020

APELACIÓN
procedente del Tribunal de
Primera Instancia, Sala
Superior de Ponce.

Caso núm.:
PO2020CV01330.

Sobre:
cobro de dinero.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, la Jueza Romero García y el Juez Rivera Torres¹.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de marzo de 2022.

Comparece la parte apelante del título, Condado 3 CR 2, LLC (Condado) y nos solicita la revocación de la *Sentencia* emitida el 6 de diciembre de 2021, notificada al día siguiente, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce. En el dictamen impugnado, el foro primario acogió la solicitud de sentencia sumaria instada por la parte apelada, Asociación de Condómines de Galería Profesional, Inc. (Galería). En consecuencia, ordenó al compareciente al pago total de la suma reclamada por concepto de cuotas de mantenimiento vencidas, más el interés legal. Además, el foro *a quo* condenó a Condado a satisfacer una cuantía de \$10,000.00 en honorarios de abogado.

Examinados los escritos de ambas partes, y por los fundamentos que expondremos, resolvemos confirmar la determinación judicial impugnada. A continuación, reseñamos el tracto procesal relevante.

¹ El Hon. Waldemar Rivera Torres sustituyó a la Hon. Noheliz Reyes Berríos, por virtud de la Orden Administrativa Núm. OAJP-2021-080C, emitida el 23 de febrero de 2022, y la Orden Administrativa OATA-2022-047, emitida el 3 de marzo de 2022, a la luz de la jubilación de la jueza.

I

La causa de autos se inició el 2 de septiembre de 2020, ocasión en que Galería presentó una *Demanda* por cobro de dinero contra Condado². Alegó que Condado era titular de las oficinas 202 y 203 del inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal. Adujo que Condado advino propietario, mediante la adjudicación en pública subasta y venta judicial en el caso JCD2012-0669, sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Galería acotó que, por virtud de la Ley de Condominios y la opinión del Tribunal Supremo en *Condominio First Federal v. LSREF2*, 202 DPR 934 (2019), Condado estaba obligado a contribuir mensualmente, por medio de una cuota de mantenimiento, a los gastos comunes de administración y mantenimiento, de forma proporcional a su participación. Galería reclamó el pago de la totalidad de las cuotas adeudadas por el titular anterior, Clínica Quiropráctica de Ponce, Inc. (Clínica Quiropráctica), así como las computadas desde el momento de la adquisición de los inmuebles. Indicó que la cuota mensual asignada a las oficinas ascendía a \$587.73, hasta el 31 de diciembre de 2018; y \$469.91, desde el 1 de enero de 2019. Totalizó la deuda en \$57,060.12 al 31 de agosto de 2020. Galería afirmó además que las gestiones de cobro habían sido infructuosas. En particular, el 31 de julio de 2019, Galería envió por correo certificado una comunicación a Condado en la que reclamó el pago de las cuotas de mantenimiento y unió la certificación de la deuda. Al instar la reclamación por la vía judicial, la parte apelada solicitó al tribunal la concesión de las costas y los honorarios de abogado.

El 20 de octubre de 2020, Condado instó una solicitud de desestimación parcial³. Arguyó que, como acreedor hipotecario, era un adquirente involuntario por lo que únicamente le correspondía satisfacer

² Véase, apéndice de la parte apelante, a las págs. 1-2, con anejos a las págs. 3-6.

³ Véase, apéndice de la parte apelante, a las págs. 1-2, con anejos a las págs. 13-21. Para la consignación, refiérase a las págs. 22-23, con anejo a las págs. 24-39. Además, Condado presentó la *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial* y sendas certificaciones registrales de ambos inmuebles, las cuales se unieron a la petición de desestimación parcial; véase, apéndice de la parte apelante, págs. 25-26, con anejos a las págs. 27-38.

las cuotas de los seis meses anteriores, a partir de la adjudicación en pública subasta de las unidades. Añadió que la suma adeudada para el periodo entre agosto de 2018 a octubre de 2020 era de \$14,510.32 y consignó la cuantía. Galería se opuso al pedimento⁴. Aseveró que Condado no rebatió su postura en cuanto a que era un adquirente voluntario, según resuelto en la jurisprudencia citada en su reclamación. El foro primario resolvió no desestimar el pleito⁵. Condado petitionó sin éxito que la primera instancia judicial reconsiderara su postura⁶.

Condado, entonces, presentó su alegación responsiva el 28 de enero de 2021⁷. Allí reprodujo su postura de que era un adquirente involuntario. Negó la aplicabilidad del caso *Condominio First Federal v. LSREF2*, debido a que este interpretaba un estatuto derogado, en referencia a la Ley de Condominios de 1958, según enmendada. Adujo también que Galería no desglosó la deuda de cada oficina de manera independiente, por lo que la deuda no era líquida ni exigible. Por otro lado, indicó que la Clínica Quiropráctica se había acogido a la quiebra y que Galería no había presentado evidencia sobre su reclamo ante el foro federal. Razonó que no existía una deuda acumulada al periodo anterior al 8 de julio de 2016, fecha en que se emitió el decreto final del procedimiento de quiebra.

Así las cosas, Galería instó una solicitud para la resolución del caso por la vía de apremio⁸. Esbozó los hechos que, a su entender, no guardaban controversias, y planteó, en esencia, que la cuestión de derecho a resolver versaba sobre si, al adquirir las oficinas 202 y 203, Condado era

⁴ Véase, apéndice de la parte apelante, a las págs. 42-45.

⁵ Véase, apéndice de la parte apelante, a la pág. 46.

⁶ Véase, apéndice de la parte apelante, a las págs. 47-55; 57-60; 70-71. Condado presentó un recurso de *certiorari* ante esta curia. Un panel hermano acordó no expedir el auto. Refiérase al apéndice de la parte apelante, a las págs. 127-213. Condado también recurrió al Tribunal Supremo, apéndice de la parte apelante, a las págs. 214-236. Tomamos conocimiento judicial de que el auto discrecional fue denegado el 6 de agosto de 2021.

⁷ Véase, apéndice de la parte apelante, a las págs. 72-76.

⁸ La moción fue presentada en conjunto con su oposición a la reconsideración instada por Condado. Véase, apéndice de la parte apelante, a las págs. 60-66, con anejos a las págs. 67-69.

considerado un adquirente voluntario o involuntario. Condado, por su parte, instó su oposición a que se dictara sentencia sumaria en su contra⁹.

Evaluadas ambas posturas y los documentos sometidos, el foro primario determinó probados los siguientes hechos:

1. La parte demandante, Asociación de Condómines del Edificio Galería Profesional, es el cuerpo, que, conforme a la ley, dirige la administración del Edificio Galería Profesional, inmueble que está constituido bajo el régimen de Propiedad Horizontal, mediante la escritura número 81, otorgada el 21 de abril del 1999, ante el notario público Luis E. Pérez Lebrón.
2. La parte demandada, Condado 3 CR2, LLC, es una corporación, con fines de lucro, debidamente autorizada para hacer negocios en Puerto Rico, registrada en el Registro de Corporaciones del Departamento de Estado de Puerto Rico bajo el número 410420, con capacidad para demandar y ser demandados, y cuyo propósito de incorporación, según surge de dicho certificado, y en el idioma inglés, lo es **“Engaging in the sourcing, acquiring, servicing and disposition of commercial and industrial loans and any property acquired in connection therewith”**. Este propósito puede traducirse al español como: **“Participar en el suministro, adquisición, servicio y disposición de pr[é]stamos comerciales e industriales y de cualquier propiedad adquirida en conexión con los mismos”**.
3. Como parte de sus actividades de negocio, la parte demandada adquirió las oficinas números 202 y 203, localizadas en el segundo piso del Edificio Galería Profesional, ubicado en el 8118 de la Calle Concordia en Ponce, PR.
4. La parte demandada adquirió su titularidad, sobre las oficinas 202 y 203 en dicho condominio, por adjudicación en pública subasta y Venta Judicial en el caso civil J CD2012-0669 Condado 3 CR2, LLC vs. Clínica Quiropráctica de Ponce, Inc., sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca, llevado ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce.
5. La parte demandada sustituyó en el citado caso sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca, al acreedor hipotecario original, Banco Popular de PR, quien le había otorgado unos préstamos comerciales a los anteriores titulares de dichas oficinas, Clínica Quiropráctica de Ponce, Inc.
6. La parte demandada sustituyó, y advino a ser parte demandante en dicho pleito, cuando ya se había dictado Sentencia a favor del Banco Popular de PR, y el caso estaba en el proceso de ejecución de la Sentencia.
7. Luego de la sustitución de parte, la aquí parte demandada dio continuidad a dicho proceso y, después de los trámites de ejecución de Sentencia, se adjudicaron los referidos inmuebles en las subastas celebradas, en pago de lo adeudado o en abono de la sentencia.

⁹ Véase, apéndice de la parte apelante, a las págs. 77-98, con anejos a las págs. 99-125.

8. Consecuentemente, les fue otorgada la titularidad el 19 de febrero del 2019, cuando otorgaron la escritura número 18, sobre Venta Judicial, ante el notario público Adrián Hilera.

10. La cuota mensual asignada a las dos oficinas o locales antes mencionados y, pertenecientes al demandado, era por la cantidad total (la suma de ambas) de \$587.73 mensuales hasta el 31 de diciembre de 2018, y desde enero de 2019 hasta el presente, el pago total por ambas es por la suma de \$469.91 mensuales.

11. A la fecha de la radicación de la solicitud de Sentencia Sumaria, la parte demandada adeudaba a los demandantes la cantidad de **\$59,127.73**, por concepto de cuotas de mantenimiento vencidas, computados hasta el 31 de diciembre de 2020, suma que incluye lo adeudado por el titular anterior de los inmuebles.

12. El 20 de octubre del 2020, la parte demandada consignó la cantidad de \$14,510.32, alegando que dicha cantidad constituía el pago de las cuotas de mantenimiento adeudada por ambas oficinas, correspondiente al periodo comprendido del mes de agosto de 2018 hasta el mes de octubre del 2020. Dicho periodo corresponde a los seis (6) meses anteriores a la adquisición de ambas oficinas, hasta el mes de octubre del 2020, fecha de la consignación.

13. Con anterioridad a la radicación de la demanda de epígrafe, la parte demandante intentó, mediante reclamación extrajudicial, que la parte demandada cumpliera con su obligación mensual del pago de cuotas de mantenimiento, mediante carta enviada por correo certificado, con acuse de recibo, el 31 de julio del 2019.

14. Posterior a la consignación realizada por la parte demandada el 20 de octubre de 2020 y, a pesar de los requerimientos de pago realizados por la parte demandante, los demandados no han realizado pagos, ni consignaciones adicionales, por concepto de cuotas de mantenimiento desde el mes de octubre de 2020; adeudando cuotas de mantenimiento desde esa fecha hasta el presente, en adición a las reclamadas por lo adeudado del titular anterior.

(Énfasis en el original).

Al tenor de lo anterior, el 6 de diciembre de 2021, debidamente notificada el día 7 del mismo mes y año, el tribunal *a quo* dictó la *Sentencia* apelada¹⁰. Declaró con lugar la petición sumaria de Galería. A tales efectos, ordenó a Condado a pagar \$59,127.73, por concepto de cuotas de mantenimiento vencidas hasta el 31 de diciembre de 2020; así como el pago de intereses, a partir de la presentación de la reclamación civil. Finalmente, el tribunal condenó a Condado al pago de honorarios de

¹⁰ Véase, apéndice de la parte apelante, a las págs. 279-301.

abogado ascendentes a \$10,000.00. Insatisfecho, el 10 de enero de 2022, Condado acudió ante este foro intermedio y señaló la comisión de los siguientes errores:

PRIMER ERROR

Erró el TPI al declarar Ha Lugar la Moción de Sentencia Sumaria presentada por los apelantes, la cual no cumple con los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil, por no haberse demostrado que la deuda reclamada está vencida, es líquida y exigible, en violación al derecho constitucional a un debido proceso de ley.

SEGUNDO ERROR

Erró el TPI al determinar que el acreedor hipotecario al que se adjudica la propiedad mediante proceso de ejecución de hipoteca constituye un adquirente voluntario en contravención a la definición instituida en la Ley Núm. 119-2019 [sic] y la nueva Ley de Condominios, Ley 129-2020.

TERCER ERROR

Erró el TPI al determinar que la parte compareciente actuó con temeridad, imponiendo honorarios de abogado a favor de la parte apelada.

El 22 de febrero de 2022, Galería presentó su oposición al recurso apelativo. Con el beneficio de ambas posturas, resolvemos.

II

A

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, establece que una moción de sentencia sumaria debe estar fundada en declaraciones juradas, o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. En su consecuencia, **podrá dictarse sentencia sumaria cuando no exista ninguna controversia real sobre los hechos materiales y esenciales del caso y, además, si el derecho aplicable lo justifica.** *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Un hecho material “es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). A su vez, la controversia relacionada a un hecho material debe ser real, “por lo que cualquier duda es insuficiente para derrotar una Solicitud de Sentencia Sumaria”. *Íd.*, a las págs. 213-214.

El Tribunal Supremo ha señalado que, “la parte que solicita la sentencia sumaria en un pleito está en la obligación de demostrar, fuera de toda duda, la inexistencia de una controversia real sobre todo hecho pertinente que a la luz del derecho sustantivo determinaría una sentencia a su favor como cuestión de ley”. *Rivera, et al. v. Superior Pkg., Inc., et al.*, 132 DPR 115, 133 (1992). A su vez, “[a]l considerar la moción de sentencia sumaria se tendrán como ciertos los hechos no controvertidos que consten en los documentos y las declaraciones juradas ofrecidas por la parte promovente”. *Piñero v. A.A.A.*, 146 DPR 890, 904 (1998).

Con relación a los hechos relevantes sobre los que se plantea la inexistencia de una controversia sustancial, la parte promovente “está obligada a desglosarlos en párrafos debidamente enumerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR, a la pág. 432.

Por su lado, la parte promovida tiene el deber de refutar los hechos alegados, con prueba que controvierta la exposición de la parte que solicita la sentencia sumaria. *López v. Miranda*, 166 DPR 546, 563 (2005). Así pues, para que el tribunal pueda considerar la oposición a la solicitud de la sentencia sumaria, esta tiene que obedecer las directrices contenidas en la Regla 36. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR, a la pág. 433.

Según la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.36.3 (b), la parte que se opone a la sentencia sumaria tiene el deber de: (1) “citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende [que] están en controversia”, (2) para cada párrafo enumerado que pretenda controvertir, “detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente”, y (3) consignar hechos materiales adicionales en disputa, de haberlos, en párrafos enumerados con referencia específica a la pieza evidenciaría que los apoya. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR, a la pág. 432.

Dichos requisitos no son un mero formalismo, ni constituyen un requisito mecánico sin sentido. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR, a la pág. 434. La parte contraria a la solicitud de sentencia sumaria debe responder de forma tan detallada y específica como las alegaciones contenidas en la moción de sentencia sumaria. *Íd.* De lo contrario, y de proceder en derecho, el tribunal dictará sentencia sumaria a favor del promovente. *Íd.* Inclusive, el tribunal tendrá “la potestad de excluir aquellos hechos propuestos por cualquiera de las partes, que no hayan sido debidamente numerados o que no tengan correlación específica a la evidencia admisible que supuestamente los sostiene”. *Íd.*, a la pág. 433. **Toda relación de hechos propuesta por cualquiera de las partes debidamente sustentada por evidencia admisible como exige la Regla 36 se considerará admitida, a menos que esté controvertida adecuadamente conforme las exigencias ya discutidas.** *Íd.*, a las págs. 432-433.

De otra parte, no procede resolver un caso por la vía sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones alternativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; (4) como cuestión de derecho no procede. *Echandi v. Stewart Title Guaranty Co.*, 174 DPR 355, 368 (2008). Además, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando existen elementos subjetivos de intención, negligencia, propósitos mentales o cuando el factor de credibilidad es esencial. *Carpets & Rugs v. Tropical Reps*, 175 DPR 615, 638 (2009).

Valga apuntar que “el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 118 (2015). Es por ello que nuestra revisión es *de novo*, utilizando los mismos criterios que esgrimen los tribunales de primera instancia al determinar si procede o no dictar sumariamente una sentencia,

y examinando “el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR, a la pág. 118. No obstante ello, en *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004), el Tribunal Supremo expresó que, al revisar la determinación del foro de primera instancia, el Tribunal de Apelaciones está limitado de dos maneras. A saber: (1) solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia, por lo que las partes no pueden añadir documentos que no presentaron oportunamente ante dicho foro, ni pueden esgrimir teorías nuevas por primera vez, y (2) solo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Íd.*, a las págs. 334-335. En ese sentido, el Tribunal de Apelaciones “no puede adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa. Esa tarea le corresponde al foro de primera instancia”, luego de celebrar un juicio en su fondo. *Íd.*, a la pág. 335.

Además, nos compete cerciorarnos de que, tanto la moción de sentencia sumaria como la oposición a la misma, cumplan con los requisitos de forma que exige la Regla 36 de Procedimiento Civil y su jurisprudencia interpretativa. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR, a la pág. 118.

B

El régimen de propiedad horizontal, según regulado por legislación especial, permite “la propiedad individualizada de un apartamento de vivienda o unidad comercial aunque el mismo sea parte, junto con otros apartamentos o unidades, de un mismo edificio o inmueble”. M.J. Godreau Robles, *El condominio: El régimen de propiedad horizontal en Puerto Rico*, San Juan, Ed. Dictum, 1992, pág. 10. Por tanto, la unidad individualizada concurre forzosamente con la indivisión de elementos comunes. *Op. cit.*

Como parte inherente del régimen, los titulares tienen el deber primordial de pagar las cuotas de mantenimiento para sufragar los gastos comunes. A lo largo de su desarrollo, el ordenamiento jurídico ha dotado a esta obligación como un **crédito preferente**. En consecuencia, la deuda por cuotas de mantenimiento constituye un gravamen sobre el apartamento, lo cual repercute en que el adquirente tenga una responsabilidad solidaria de satisfacer las cuotas adeudadas. *Op. cit.*, a la pág. 153.

Así, en lo pertinente, el Artículo 39 de la Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, *Ley de Condominios* (Ley de Condominios de 1958) —hoy día derogada pero vigente a los hechos que nos ocupan— disponía que “[l]os 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 (Derogado)¹¹. La importancia de la referida carga se debe a que las cuotas de mantenimiento sirven para “preservar las mejores condiciones de los elementos comunes, facilitar su uso y, sobre todo, garantizar el buen funcionamiento del régimen”. *Álvarez v. J. Dir. Cond. Villa Caparra*, 140 DPR 763, 769 (1996). La omisión de la aportación proporcional incide sobre la existencia del propio régimen y su política pública. *Íd.*

Atinente a la controversia del caso del título, el Artículo 40 de la Ley de Condominios de 1958 establecía 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:

¹¹ El enunciado fue reproducido textualmente en el Artículo 59 de la Ley Núm. 129 del 16 de agosto de 2020, *Ley de Condominios de Puerto Rico* (Ley Núm. 129-2020), 31 LPRA sec. 1923d. Cabe señalar que el Artículo 76 de la pieza legislativa dispuso para su aplicación prospectiva, aunque “sus disposiciones regirán a todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, irrespectivo de la fecha en que fuera sometido a dicho régimen”.

(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. 31 LPRA sec. 1293d. (Derogado)¹².

Conforme lo anterior, la Ley de Condominios de 1958 disponía de un orden especial de prelación de créditos y categorizaba la deuda por cuotas de mantenimiento como un crédito preferente, salvo las excepciones consignadas en el estatuto. Esto significa, por ejemplo, que al 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. Godreau Robles, *op. cit.*, pág. 155, citado en *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros*, 195 DPR 330, 341 (2016).

El Artículo 41 de la Ley de Condominios de 1958, según enmendado por la Ley Núm. 119 del 5 de agosto de 2016, disponía como sigue:

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 este adeude, a tenor con el Artículo 39 de esta Ley, hasta el momento de la transmisión**, sin

¹² La disposición legal análoga en la Ley Núm. 129-2020, esbozada en el Artículo 61, reitera idénticos créditos preferentes.

Artículo 61. — Excepciones a la Preferencias de Créditos Contra Titulares

El crédito contra cualquier titular por la obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos comunes que hace referencia el Artículo 59 de esta Ley, tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza excepto los siguientes:

a) Los créditos a favor del Gobierno de Puerto Rico 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.

31 LPRA sec. 1923f.

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.

31 LPRA sec. 1293e. (Derogado)¹³. (Énfasis nuestro).

La Asamblea Legislativa entendió necesario aclarar que, a pesar de adquirir las propiedades ejecutadas en la primera subasta, eran “adquirientes involuntarios aquellos acreedores hipotecarios que, para proteger su acreencia, adquieren una propiedad como parte de un proceso de ejecución de hipoteca”. *Exposición de Motivos*. La adquisición involuntaria reside en que los acreedores hipotecarios “no actúan como licitadores o compradores convencionales; más bien, actúan como entidades financieras que, con el objeto de proteger su acreencia, ofrecieron su crédito hipotecario para que se les adjudicara el bien objeto de la subasta, y así, recuperar su inversión”. *Íd.*

Del mismo modo, la precitada disposición establece la imposición de la responsabilidad solidaria al adquirente convencional, quien deberá responder por el pago de las cuotas atrasadas al momento de su adquisición. Véase, *Vázquez Morales v. Caguas Federal Savs.*, 118 DPR 806, 810 (1987); Godreau Robles, *op. cit.*, pág. 156. Así, pues, la responsabilidad del adquirente voluntario abarca la totalidad de la cuantía adeudada; mientras que el adquirente involuntario solo responde por las cuotas de mantenimiento de los seis meses anteriores al momento de la adquisición.

¹³ La aludida disposición en la Ley Núm. 129-2020 se encuentra en su Artículo 60, 31 LPRA sec. 1923e.

En *Asoc. de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88 (1977), el Tribunal Supremo de Puerto Rico caracterizó al adquirente voluntario como el “comprador que bien informado de los gravámenes y cargas del apartamento lo adquiere porque es un buen negocio”. *Íd.*, a la pág. 97. El foro de última instancia expresó que el adquirente voluntario está en una posición ventajosa, ya que tiene oportunidad y medios de enterarse de la deuda por gastos comunes y así decidir si asumirlos o no como gravamen del apartamento o unidad. *Íd.* Además del comprador convencional, a modo de ejemplo, el Tribunal Supremo mencionó también al donatario, al permutante o al **licitador que se lleva la buena pro en la subasta**. *Íd.*, a la pág. 96. En fin, el adquirente voluntario tiene el **poder decisional** para asumir o no el gravamen del inmueble que compra, recibe en donación, permuta o licita. *Condominio First Federal v. LSREF2*, 202 DPR 934, 945 (2019). Por ende, más que el momento de la adquisición del crédito hipotecario o el inmueble, se destaca la importancia de la **razón para adquirir** o el **interés fundamental** del nuevo titular. *Íd.*, a la pág. 944. Añadió el Tribunal Supremo:

.

[C]uando estamos ante un adquirente voluntario, prevalece la política pública de robustecer la vida en comunidad en la medida en que el nuevo titular está obligado a responder por las cuotas de mantenimiento impagadas, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra del deudor por la cantidad que hubiese pagado.

.

Condominio First Federal v. LSREF2, 202 DPR, a la pág. 948.

A *contrario sensu*, el adquirente involuntario se refiere a aquellos acreedores que advienen dueños del inmueble al ejercer los créditos preferentes que señala el Artículo 40; es decir, el Estado o Municipio, el asegurador o el acreedor hipotecario. *Asoc. de Condómines v. Naveira*, 106 DPR, a la pág. 97, seguido en *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros*, 195 DPR, a la pág. 343, y en *Condominio First Federal v. LSREF2*, 202 DPR, a la pág. 943. Al adquirente involuntario no le interesa ser dueño del

apartamento o unidad, sino proteger su acreencia. Al respecto, el Tribunal Supremo opinó:

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 Estado o Municipio que ejecuta en cobro de contribuciones, al asegurador que exige judicialmente las primas de dos años o al acreedor hipotecario que ejecuta para recobrar el principal y los intereses pactados. Cualquiera de estos sería un adquirente accidental que advendría dueño solo 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.

Asoc. de Condómines v. Naveira, 106 DPR, a la pág. 97.

C

La Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil autoriza al tribunal a imponer el pago de honorarios de abogado a una parte o a su abogado que haya actuado con temeridad o frivolidad en el trámite de un proceso judicial.

Este precepto dispone:

En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. En caso que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, agencias o instrumentalidades haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia una suma por concepto de honorarios de abogado, excepto en los casos en que esté expresamente exento por ley del pago de honorarios de abogado.

32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (d).

Si bien la norma procesal no describe en qué consiste una conducta temeraria, es sabido que se incurre en temeridad al promover un pleito frívolo, provocar un litigio que se pudo evitar o prolongar indebidamente el proceso judicial instado, lo cual conlleva a la otra parte a incurrir en gastos innecesarios. *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 504 (2010). En términos generales, el concepto de temeridad es amplio y se ha

descrito como un comportamiento que incide en los procesos judiciales y afecta, tanto el buen funcionamiento de los tribunales, como la administración de la justicia. *Torres Montalvo v. Gobernador ELA*, 194 DPR 760, 778 (2016). La adjudicación de si una parte obró o no temerariamente descansa en la sana **discreción** del juzgador. *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486, 511 (2005). Por lo tanto, si en la discreción del tribunal primario se determina que medió temeridad, al tenor de la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil resulta **mandatorio** imponer honorarios. *Meléndez Vega v. El Vocero de P.R.*, 189 DPR 123, 211 (2013). En revisión, solo se intervendrá con dicha determinación si media un **claro abuso de esa discreción**. *Íd.*

Por igual, en los casos de cobro de dinero como el de autos, el ordenamiento procesal civil faculta al tribunal a imponer intereses presentencia, desde que surgió la causa de acción hasta que sea satisfecha, cuando haya mediado una conducta temeraria. 32 LPRA Ap. V, Regla 44.3 (b). El Tribunal Supremo ha opinado que la imposición de intereses por temeridad y la de honorarios de abogado son **idénticas**. *Montañez v. U.P.R.*, 156 DPR 395, 425 (2002), que cita a *Insurance Co. of PR v. Tribunal Superior*, 100 DPR 405, 411 (1972). Consecuentemente, si el tribunal concluye que una parte ha obrado temerariamente, la imposición de intereses es **imperativa**. *Danosa Caribbean v. Santiago Metal*, 179 DPR 40, 50-51 (2010).

III

En el caso del título, Condado aduce que el foro impugnado incidió al declarar la deuda vencida, líquida y exigible, concluir que advino titular de las oficinas 202 y 203 como un adquirente voluntario y decretar su temeridad.

Como cuestión de umbral, nos compete revisar *de novo* la procedencia del dictamen por la vía de apremio. Al evaluar las formalidades de la norma procesal, opinamos que Galería cumplió cabalmente con la exposición de hechos esenciales e incontrovertidos, debidamente

enumerados, así como con los documentos que unió a su petición en apoyo a sus enunciados. Galería anejó la declaración jurada de un oficial de la junta de directores del condominio sujeto a propiedad horizontal, la certificación de su acreencia y un documento oficial del Departamento de Estado, en el que figura el propósito de Condado para hacer negocios en nuestra jurisdicción. Por igual, Galería expuso los asuntos de derecho en controversia que justificaban la resolución abreviada, así como el remedio solicitado.

En cuanto a Condado, este cumplió con su parte. En su oposición, planteó algunas refutaciones generales de los hechos esenciales expuestos por Galería, con el fin de establecer controversias de hechos y derrotar la solicitud. En particular, alegó que era acreedor hipotecario y, por ende, adquirente involuntario, la iliquidez de la deuda y apuntó a la falta de comparecencia de Galería al procedimiento de quiebra del titular original. A esos efectos, unió documentos de dicho proceso. También unió una declaración jurada de la agente de servicios de Condado.

Examinados los escritos judiciales, concluimos que no existía impedimento para que el foro de primera instancia resolviera por la vía sumaria las contenciones de los litigantes. Por lo anterior, estamos en posición de considerar la aplicación del derecho que el tribunal primario insufló a las controversias de derecho que Condado señala como error.

En el primer señalamiento de error, Condado cuestiona la exigibilidad de la deuda y alega que esta es ilíquida. Basa su postura en que la Certificación de Deuda emitida por Galería no desglosa por separado la carga de las oficinas 202 y 203. Por otra parte, imputa a la parte apelada su falta de comparecencia al procedimiento de quiebra al que se sometió la Clínica Quiropráctica.

Es meritorio señalar que el procedimiento de quiebra de la Clínica Quiropráctica se inició el 19 de junio de 2014 y culminó 8 de julio de 2016. No surge que el quebrado haya incluido a Galería entre sus acreedores. Es importante resaltar que el procedimiento judicial de cobro de dinero y

ejecución de hipoteca, promovido por el Banco Popular de Puerto Rico,¹⁴ culminó mucho antes que la Clínica Quiropráctica se acogiera a la quiebra. La *Sentencia* a favor del acreedor hipotecario se notificó el 20 de marzo de 2013. En etapa de **ejecución del dictamen**, durante el verano de 2014, el procedimiento se paralizó. Luego, en marzo de 2016, mediante una moción a esos efectos, continuó sin menoscabo del derecho de la parte demandante favorecida en dicho pleito. Es en este marco procesal que Condado solicitó la sustitución de la parte demandante, allá para el 15 de agosto de 2016. Luego, el 19 de febrero de 2019 se otorgó la escritura de venta judicial. Es decir, el procedimiento de quiebra de la Clínica Quiropráctica es irrelevante, ya que es irrefutable que aquel no fue óbice para que Condado comprara deliberadamente el crédito hipotecario a la institución financiera, participara del proceso de ejecución de hipoteca y adviniera titular de las oficinas 202 y 203.

Con relación a la alegada iliquidez de la deuda, en nuestro ordenamiento, una deuda es “líquida” cuando la cuantía de dinero debida es “cierta” y “determinada”. *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR 534, 546 (2001). Únicamente son reclamables por la vía judicial aquellas deudas vencidas, líquidas y exigibles. *Río Mar Community Association, Inc. v. Mayol Bianchi*, op. de 24 de septiembre de 2021, 2021 TSPR 138, a la pág. 8, 208 DPR __ (2021), que cita a *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR, a la pág. 546. Respecto a las obligaciones, el vocablo “líquida” significa el saldo o residuo de una cuantía cierta; y el término “exigible” se refiere a que puede demandarse su cumplimiento. *Río Mar Community Association, Inc. v. Mayol Bianchi*, 2021 TSPR, a la pág. 8, que cita a *Guadalupe v. Rodríguez*, 70 DPR 958, 966 (1950). Por lo tanto, “al alegarse que la cuenta es ‘líquida y exigible’ se están exponiendo hechos, a saber: que el residuo de la cuantía ha sido aceptado como correcto por el deudor y que está vencido”. *Río Mar Community Association, Inc. v. Mayol Bianchi*, 2021

¹⁴ Caso Núm. JCD2012-0669.

TSPR, a la pág. 8, que cita a *Guadalupe v. Rodríguez*, 70 DPR, a la pág. 966. (Énfasis en el original suprimido).

En este caso, el expediente que revisamos cuenta con la correspondiente Certificación de Deuda,¹⁵ la cual especifica los pagos adeudados desde el 2008 al 2015, que totalizan una cuantía de \$31,852.55, según reconocida en la *Sentencia* del pleito JCD2016-0132. Merece apuntar que el referido dictamen surge de la certificación registral de ambos inmuebles, ya que la demanda fue oportunamente anotada en el Registro de la Propiedad. Del mismo modo, la Certificación de Deuda consigna las cuotas no satisfechas entre enero de 2016 a enero de 2017. Además, se acredita la deuda de \$3,879.00 adjudicada en la *Sentencia* del litigio JACI2017-1837, que cubre las cuotas desde febrero de 2017 hasta julio del mismo año. Posteriormente, se certifica el impago de las cuotas de mantenimiento desde agosto de 2017 a diciembre de 2020. El total a esa fecha ascendió a \$59,127.73. La cuantía, pues, es líquida y exigible.

Al respecto de la liquidez y exigibilidad de la reclamación dineraria, nótese que Condado consignó un monto de \$14,510.32 el cual cubre solamente los últimos seis meses, a partir de su adquisición, hasta octubre de 2020. Condado procedió de esa manera por entender que era un adquirente involuntario, no por cuestionar la liquidez y exigibilidad de la obligación. Conforme con lo resuelto por el foro primario, concluimos que la suma reclamada, en efecto, constituye una deuda líquida y exigible, según los criterios descritos por la jurisprudencia.

En el segundo error señalado, Condado aduce que, como adquirente involuntario, solo responde por las cuotas de mantenimiento de los seis meses anteriores a su adquisición. Arguye que el estado de derecho de 2013, analizado en *Condominio First Federal v. LSREF2*, y la disposición enmendada por la Ley Núm. 119-2016, vigente a la adjudicación de la subasta en 2019, eran “diametralmente diferentes”¹⁶.

¹⁵ Véase, apéndice de la parte apelante, a las págs. 68-69.

¹⁶ Véase, Apelación, a la pág. 17.

Discrepamos de esa postura y, por el contrario, colegimos que el Artículo 41 de la Ley de Condominios de 1958, según interpretado en *Condominio First Federal v. LSREF2*, y el vigente a la adjudicación de las oficinas 202 y 203 no arrojan diferencias significativas en el estado de derecho con respecto a **quién es un adquirente voluntario y uno involuntario y la responsabilidad de estos**. Recuérdese que, independientemente del lenguaje de sus enmiendas, el estatuto debe interpretarse de manera integral, por lo que es preciso el examen de este articulado junto con el listado limitado de créditos preferentes.

A continuación, esbozamos ambas disposiciones, en las que hemos resaltado los cambios con bastardillas:

<i>Condominio First Federal</i>	Ley Núm. 119-2016
<p>La obligación del titular de un <i>apartamento</i> por su parte proporcional de los gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho <i>apartamento</i>, una vez anotado en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, luego de la primera venta, el adquirente voluntario de un <i>apartamento</i> será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que este 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.</p>	<p>La obligación del titular de un <i>apartamento</i> por su parte proporcional de los gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho <i>apartamento</i>, una vez anotado en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, luego de la primera venta, el adquirente voluntario de un <i>apartamento</i> será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que este adeude, a tenor con el Artículo 39 <i>de esta Ley</i>, 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 <i>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.</i></p>

Una lectura incisiva de ambas disposiciones nos lleva a concluir que la enmienda de 2016 meramente replicó en el Artículo 41 parte de lo ya

establecido en la disposición que le precedía. Recuérdese que en el Artículo 40 se estatuyó el orden de prelación de los acreedores cuyos créditos tenían preferencia sobre el cobro de las cuotas de mantenimiento; mientras que, en el siguiente, y en observancia a esa preferencia, simplemente se enfatizó la responsabilidad limitada del acreedor hipotecario. Ello responde a que el **interés fundamental** del acreedor hipotecario no es hacerse dueño del apartamento o unidad, sino proteger su acreencia. La **razón para adquirir** es lo principal al determinar si el adquirente es voluntario o involuntario.

De otra parte, Condado rechaza la alegada aplicación retroactiva de *Condominio First Federal v. LSREF2* y, a la vez, invoca esa excepción con respecto a la Ley de Condominios de 2020. Sin embargo, allí no reside la diferencia que alega. En su Artículo 60, la Ley Núm. 129-2020 estatuye:

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 este 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.

31 LPRa sec. 1923e.

De hecho, la Ley Núm. 129-2020, en esencia, adoptó idénticas concepciones. Citamos del estatuto actual las definiciones de los términos en disputa:

b) Adquirente 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) Adquirente 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.**

31 LPRA sec. 1921b (b) (c). (Énfasis nuestro).

Según la doctrina establecida en *Asociación de Condómines v. Naveira* y reiterada en *Condominio First Federal v. LSREF2*, el adquirente involuntario es aquel que adviene dueño del inmueble al ejercer los créditos preferentes de la trilogía señalada en el estatuto. Estos son: el Estado, el asegurador o el acreedor hipotecario. La norma no ha sufrido alteración.¹⁷

En este caso, durante el curso de sus negocios como participante en la adquisición de préstamos de cualquier propiedad, Condado deliberadamente sustituyó a la parte demandante durante la etapa de ejecución de la sentencia dictada a su favor. Finalizado el procedimiento de quiebra de la Clínica Quiropráctica, Condado continuó el procedimiento pendiente y adquirió las oficinas comerciales 202 y 203, luego de la adjudicación de los inmuebles en pública subasta. No albergamos duda que Condado responde a las características de un adquirente voluntario; esto es: (1) fungió como comprador de un crédito dictaminado en una sentencia y obtuvo la *buena pro* en subasta pública; (2) adquirió los inmuebles como parte del curso de su organización corporativa y con el ánimo de hacer un buen negocio, no la de proteger su acreencia; (3) tuvo la oportunidad y los medios de enterarse de la deuda por concepto de cuotas de mantenimiento, a la que se le había dado publicidad registral; y (4) tuvo y ejerció el poder decisional para asumirlos como gravamen de los inmuebles adquiridos. Decididamente, Condado advino acreedor voluntario. La distinción entre el adquirente voluntario y el involuntario se funda en el disímil interés del acreedor hipotecario y el apelante. En fin, a la fecha de este dictamen, la suma reclamada no ha sido pagada ni se ha

¹⁷ Véase, nota al calce número 12 de este dictamen.

consignado una cantidad suficiente. Por consiguiente, Condado es responsable del pago de las cuotas de mantenimiento insatisfechas.

En el tercer señalamiento de error, Condado impugna la condena por concepto de honorarios de abogado. No obstante, la doctrina respalda la concesión de honorarios de abogado a la parte que prevaleció y tuvo que enfrentar una conducta temeraria de su adversario. En el presente caso, Galería notificó a Condado mediante correo certificado sobre la deuda por concepto de cuotas de mantenimiento y la parte apelante se cruzó de brazos. Ello así, Galería se vio obligada a reclamar judicialmente su acreencia.

Durante el procedimiento ante el foro apelado, Condado continuó dilatando la resolución del caso, bajo el cuestionable pretexto de que la deuda era ilícida y que la cuestión era novel e irresoluta por el Tribunal Supremo. Ambos argumentos son improcedentes. Tal como expusimos, desde *Asociación de Condómines v. Naveira*, refrendado en *Condominio First Federal v. LSREF2*, el asunto en controversia fue palmariamente decidido por el Tribunal Supremo y acogido por la Asamblea Legislativa. La cuantía adeudada fue debidamente desglosada de forma global, conforme la participación proporcional de Condado sobre los elementos generales comunes y limitados que surgen de las certificaciones registrales que el propio apelante sometió al expediente judicial.¹⁸

Como se sabe, la decisión del foro de primera instancia acerca de si una parte se condujo o no de forma temeraria es discrecional. Por consiguiente, nuestra intervención se sujeta únicamente a las instancias en que el foro sentenciador haya abusado de su discreción. Entendemos que Condado no ha demostrado tal exceso por parte del foro apelado. Por el contrario, su conducta ha ocasionado gastos, molestias e inconvenientes a Galería, por lo que le asiste a la parte apelada la concesión de intereses y honorarios por temeridad. Cuando un litigante decide proceder

¹⁸ Véase, apéndice de la parte apelante, a las págs. 33-38.

temerariamente, se entiende que asume las consecuencias que conlleva ese estilo de litigar. El error no fue cometido.

IV

Por las razones antes expuestas, se confirma en todas sus partes la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce, el 6 de diciembre de 2021, notificada el 7 de diciembre de 2021.

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