

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDominio
MARALAGO

Apelados

v.

DEUTSCHE BANK
NATIONAL TRUST
COMPANY,
FIDEICOMISO DE
BOSCO CREDIT II
TRUST SERIES

Apelantes

KLAN202200796

APELACION
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Humacao

Civil núm.:
HU2021CV00448
(208)

Sobre:
Cobro de dinero

Panel integrado por su presidente el juez Sánchez Ramos, el juez Rivera Torres y el juez Salgado Schwarz.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de diciembre de 2022.

Comparece ante este tribunal apelativo Franklin Credit Management Corporation como agente de servicio de Deutsche Bank National Trust Company, fiduciario de Bosco Credit II Trust Series 2017-1 y Bosco Puerto Rico, LLC. (en adelante Franklin Credit o la parte apelante) mediante el recurso de apelación de epigrafe solicitándonos que revoquemos la *Sentencia Parcial* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao (el TPI), el 27 de junio de 2022, notificada el día siguiente. Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró *Ha Lugar* a la *Moción Solicitando Sentencia Parcial de Desestimación* instada por el Consejo de Titulares del Condominio Maralago y, en consecuencia, desestimó la reconvencción presentada por la parte apelante.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, confirmamos la *Sentencia Parcial* apelada.

I.

El 11 de mayo de 2021 la Asociación de Residentes del Condominio Maralago incoó una demanda sobre cobro de dinero en contra de la parte apelante. Alegó en la misma que Franklin Credit, en representación de Deutsche Bank y Bosco Credit II, adquirió en venta judicial el inmueble identificado como Apartamento 446 del Condominio Maralago, sujeto al régimen de propiedad horizontal. Asimismo, se adujo que Franklin Credit transfirió el título del apartamento a Bosco Puerto Rico LLC por \$290,000. A su vez, arguyó que, al 12 de marzo de 2021, ya adquirido por Deutsche Bank, Bosco Credit II, y Bosco LLC, adeudaba una cuota de mantenimiento por \$177,089.26, cuantía que iba aumentando por las mensualidades debidas; así como por los intereses y penalidades. En este sentido, se apuntaló que Deutsche Bank, Bosco Credit II, y Bosco LLC, por la compra del apartamento, se convirtieron en adquirentes voluntarios de la propiedad y como consecuencia, son responsables solidariamente con los dueños originales por la totalidad de la deuda por cuota de mantenimiento del Apartamento 446. Así, le solicitó al TPI condene a Deutsche Bank, Bosco Credit II, y Bosco LLC al pago solidario de la antedicha suma más cualquier cuantía que se acumule.

El 12 de julio de 2021 se presentó una *Demanda Enmendada* para sustituir a la parte demandante. En esta, se especificó que el Consejo de Titulares del Condominio Maralago (en adelante el Consejo o el apelado) era la parte con interés.

El 11 de agosto de 2021 Franklin Credit presentó su Contestación a *Demanda Enmendada, Reconvención y Demanda contra Tercero*. En la *Reconvención* instada expuso que la cuantía reclamada de \$177,089.26 es una que se acumuló por más de 12 años por lo que el Consejo y la Junta de Directores del Condominio Maralago fueron negligentes al no ejercer la debida diligencia en el

cobro de las referidas cuotas de mantenimiento. Ello en violación al Artículo 53 de la Ley núm. 129-2020, infra. Por lo cual, la apelada pretende que ellos respondan por su descuido lo que le ha ocasionado daños por una cantidad no menor de \$200,000.

De igual forma, Franklin Credit en la *demanda contra terceros* incluyó en el pleito al matrimonio Rosado-Ortiz y a su Sociedad Legal de Gananciales por ser ellos los adquirentes originales quienes venían obligados, como titulares del Apartamento 446, a satisfacer las cuotas de mantenimiento y otros cargos reclamados. En esta, se especificó que, de determinarse que la parte apelante responde como deudor solidario, se podrá repetir en contra de estos, como anteriores dueños, por el monto pagado como deudor solidario.

Ahora bien, el 13 de abril de 2022 el Consejo presentó una *Moción Solicitando Sentencia Parcial de Desestimación* al amparo de la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2. Mediante esta, solicitaron la desestimación de la *Reconvención* instada por la parte apelante por dejar de exponer una reclamación que amerite la concesión de un remedio y en la alternativa, por no tener jurisdicción el tribunal sobre la materia. En síntesis, se argumentó que en la reconvención no se señaló alguna conducta delictiva de fraude o negligencia crasa y más aún, acorde con el Artículo 49 de la Ley núm. 129-2020, *infra*, a quien único se le reserva el derecho de reclamar por actos de esta naturaleza es al Consejo, si los titulares sufren daños como consecuencia de su proceder.

De igual manera, el apelado adujo que la reconvención no especifica en qué consistió la negligencia y más bien, se limita a hacer conclusiones de derecho. Por último, se planteó que el tribunal recurrido carece de jurisdicción, ya que de conformidad con el Artículo 65 de la Ley núm. 129-2020, *infra*, el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) es el ente con jurisdicción primaria

y exclusiva para atender las querellas de titulares relativas a la impugnación de determinaciones, actuaciones u omisiones de la Junta de Directores, en aquellos complejos con al menos un apartamento de uso residencial. Lo que es aplicable al caso.

El 27 de mayo, Franklin Credit presentó la correspondiente oposición alegando que el reclamo sobre la insuficiencia de las alegaciones de la reconvención es un asunto atendido y resuelto por el TPI mediante la Orden del 8 de febrero de 2022. Asimismo, indicó que ellos no han demandado a ninguno de los miembros del Consejo para imputarle responsabilidad en su carácter personal sino que "... pudiese existir responsabilidad personal de los miembros de la Junta por sus acciones en el desempeño de sus funciones."¹

Respecto al argumento sobre la falta de jurisdicción sobre la materia, la parte apelante fundamentó sus alegaciones en el caso *Consejo de Titulares del Condominio Victoria Plaza, etc. v. Raúl Gómez Estremera y otros*, 184 DPR 407 (2012). Entiende que lo allí dictaminado permite que la reconvención instada por ellos sea considerada como una compulsoria por lo que no existe impedimento para que el foro primario pueda ejercer su jurisdicción y atender la causa de acción.

Así las cosas, el 27 de junio de 2002, notificada el 28 de junio siguiente, el tribunal primario emitió la *Sentencia Parcial* impugnada en la que declaró *Ha Lugar* a la *Moción Solicitando Sentencia Parcial de Desestimación* instada por el Consejo de Titulares del Condominio Maralago y, en consecuencia, desestimó la reconvención presentada por la parte apelante. El tribunal *a quo* razonó que aún cuando en la reconvención instada por Franklin Credit se alega una causa de acción de daños y perjuicios, al amparo del Artículo 1536 del Código Civil de 2020 (similar al derogado

¹ Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 127.

Artículo 1802 del Código Civil de 1930), “es forzoso concluir que la Reconvención no presenta hechos demostrativos de que la parte peticionaria tenga derecho a remedio alguno.”² Más aún, agregó que:

“Como dijimos, este Tribunal realizó un análisis integral de las alegaciones de la demanda, y aun interpretándolas de la forma más liberal para la parte demandada-reconviniendo -a satisfacción de este Tribunal- no surge una alegación demostrativa de un hecho que pudiera dar paso a un remedio en ley. Las alegaciones contenidas en la Reconvención son conclusiones de Derecho que no han estado sujetas a la evaluación del foro con jurisdicción sobre la materia.”³

Asimismo, el foro recurrido aclaró que la validez o la suficiencia de la Reconvención no fue atendida como lo expuso la parte apelante. El TPI indicó que, en la Orden del 8 de febrero de 2022, notificada el 9 de febrero siguiente, solo aceptó las enmiendas a la contestación a la demanda y nada dispuso sobre la suficiencia de las alegaciones. El TPI también expresó que la defensa de cosa juzgada, aún cuando desestime la reconvención, “continúa en todo su vigor, la cual será atendida oportunamente.”⁴

Inconforme, la parte apelante presentó oportuna reconsideración a la cual se opuso el Consejo. El 22 de agosto de 2022, notificada el día siguiente, el TPI emitió una Resolución proveyendo *No Ha Lugar* al petitorio.

Todavía insatisfecho con el dictamen, la parte apelante presentó el recurso apelativo que nos ocupa imputándole al foro primario la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE LA RECONVENCIÓN NO PRESENTA UNA RECLAMACIÓN QUE JUSTIFIQUE LA CONCESIÓN DE UN REMEDIO.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL EMITIR SENTENCIA PARCIAL DESESTIMANDO LA RECONVENCIÓN.

² *Íd.*, a la pág. 13.

³ *Íd.*, a la pág. 14.

⁴ *Íd.*, a la pág. 15.

El 13 de octubre de 2002 emitimos una *Resolución* concediéndole a la parte apelada el término de treinta (30) días para expresarse. El 14 de noviembre siguiente se cumplió con lo ordenado, por lo que nos damos por cumplidos y a su vez, decretamos perfeccionado el recurso.⁵

Analizados los escritos de las partes y el expediente apelativo; así como estudiado el derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

Moción de Desestimación al amparo de la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil

Una persona contra quien se haya presentado una reclamación judicial puede solicitar su desestimación cuando, de la faz de las alegaciones de la demanda, surja que alguna defensa afirmativa puede derrotar la pretensión del demandante. *Conde Cruz v. Resto Rodríguez*, 205 DPR 1043, 1077-1078 (2020); *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 701 (2012).

A tales efectos, la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, dispone lo siguiente:

Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante una moción debidamente fundamentada:

- (1) Falta de jurisdicción sobre la materia;
- (2) Falta de jurisdicción sobre la persona;
- (3) Insuficiencia del emplazamiento;
- (4) Insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento;
- (5) Dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio;
- (6) Dejar de acumular una parte indispensable;

⁵ El 12 de octubre de 2022 la parte apelante presentó escrito intitulado *Certificación de Notificación de Apelación* para lo cual nos damos por enterados. Asimismo, advertimos que en el *Alegato en Oposición de la Parte Apelada* se indicó que comparece ORIENTAL BANK como apelada. No obstante, entendemos que ello constituye un error en la redacción debido a que el Lcdo. Carlos S. Sosa Padró, quien firmó el escrito, ha comparecido en representación del Consejo de Titulares del Condominio Maralago. A esos efectos, tomamos conocimiento de la "*Moción para Enmendar Error en Comparecencia*" presentada por la parte apelada el 16 de noviembre de 2022.

[...] Si en una moción en que se formula la defensa (5) se exponen materias no contenidas en la alegación impugnada, y éstas no son excluidas por el tribunal, la moción deberá ser considerada como una solicitud de sentencia sumaria y estará sujeta a todos los trámites ulteriores provistos en la Regla 36 hasta su resolución final, y todas las partes deberán tener una oportunidad razonable de presentar toda materia pertinente a tal moción bajo dicha regla.

La citada regla establece los fundamentos para que una parte en un pleito pueda solicitar la desestimación de una demanda en su contra, mediante la presentación de una moción fundamentada en cualesquiera de los motivos en ella expuestos. *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 820-821 (2013); *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 935 (2011). En particular, la Regla 10.2(5) de las de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que el demandado puede fundamentar su solicitud en que la demanda no expone “una reclamación que justifique la concesión de un remedio”. En tales casos, la desestimación solicitada se dirige a los méritos de la controversia y no a los aspectos procesales. *Montañez v. Hosp. Metropolitano*, 157 DPR 96 (2002).

En fin, la desestimación de la reclamación judicial procede cuando surja de los hechos bien alegados en la demanda que la parte demandante no tiene derecho a remedio alguno. *Torres, Torres v. Torres et al.*, 179 DPR 481, 501 (2010). Para alcanzar dicha conclusión, es necesario que el tribunal considere ciertas todas las alegaciones fácticas que hayan sido aseveradas de manera clara en la demanda. *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. FirstBank*, 193 DPR 38, 49 (2015); *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006).

Así, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado en diversas ocasiones que, ante una moción de desestimación, las alegaciones hechas en la demanda hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente y de la manera más favorable posible para la parte demandante. *Colón v. Lotería*, *supra*, a la pág. 649; *Dorante v. Wrangler of P.R.*, 145 DPR 408, 414 (1998).

III.

La parte apelante, en esencia, señaló que el TPI erró al desestimar la reconvencción. Aduce que la reconvencción cumple con el estándar de plausibilidad y que de esta surge una acción que justifica la concesión de un remedio. Además, señaló en el escrito de apelación que la reconvencción fue desestimada “sin tan siquiera proveerle la oportunidad a la parte apelante de enmendar la misma, o sin que mediara al menos una orden para que se hiciera una exposición más definida de las alegaciones,”⁶ Por estar los errores relacionados entre sí, los discutiremos en conjunto. Adelantamos que no le asiste la razón a la parte apelante. Veamos.

La Ley núm. 129-2020, conocida como la *Ley de Condominios de Puerto Rico* es una ley especial que “incorpora una serie de cambios que facilitan la convivencia en los condominios.” Véase, la Exposición de Motivos. A su vez, dicha ley es la fuente primaria del régimen de propiedad horizontal por lo que **sus disposiciones son mandatorias y no supletorias**.⁷ De igual manera, nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que una ley especial que rige una materia prevalece sobre una ley general.⁸ Además, recordemos el principio de que “[c]uando la ley es clara libre de toda ambigüedad, la letra de ella no debe ser menospreciada bajo el pretexto de cumplir su espíritu.”⁹

En lo aquí pertinente, es menester puntualizar que “[d]esde la aprobación de la Ley núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida entonces como la Ley de Propiedad Horizontal, 31 LPRA 1293 *et seq.*, se estableció la obligación de cada

⁶ Véase el escrito de *Apelación*, a la pág. 12.

⁷ Véase, *Condominio First Federal v. LSREF2*, 202 DPR 934, 940 (2019), y casos citados.

⁸ Véanse, *Cruz Consulting v El Legado et al.*, 191 DPR 499, 508 (2014); *S.L.G. Vázquez-Ibáñez v. De Jesús, Vélez*, 180 DPR 387, 398 (2010); *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, 171 DPR 219, 236 (2007); Artículo 27 del Código Civil de Puerto Rico 2020, 31 LPRA sec. 5349.

⁹ Véase el Artículo 19 de nuestro Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 5341. Véase, además, *Cordero et al. v. ARPe et al.*, 187 DPR 445, 456 (2012).

titular al pago de los gastos comunes o cuotas de mantenimiento **como uno de los principios esenciales de la vida en comunidad**. [nota al calce omitida]. Asimismo, se instituyó que del titular transmitir la propiedad, [e]ste y el adquirente tendrían la responsabilidad solidaria del pago de las cuotas de mantenimiento impagadas. [nota al calce omitida].”¹⁰

Al respecto, en *Condominio First Federal v. LSREF2*, supra, el Tribunal Supremo estableció que:

“... cuando 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. *Por tanto, 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.*” [Itálicas en el original y Énfasis nuestro]. *Íd.*, a la pág. 948.

Destacó nuestro más alto foro que “... la mera adjudicación de las propiedades en las terceras subastas públicas declaradas desiertas -como medio de adquisición- no puede utilizarse como escudo o subterfugio para invocar la protección del Art. 41, supra, diseñada por ley para una institución financiera que viabiliza la compra de un apartamento en el régimen de propiedad horizontal y, por ende, la prelación del Art. 40(c), supra. En fin, la recurrida se montó deliberadamente en ese tren y como adquirente voluntario tiene la obligación de responderle al Condominio por las cuotas de mantenimiento impagadas por el deudor.” *Íd.*, a la pág. 949. Puntualizó incluso que, “[l]a recurrida tiene la oportunidad y medios para enterarse del monto de la deuda y el poder de decisión para asumirla. Peor aún, si la compra del crédito hipotecario hubiese constituido un “mal negocio” era con fines lucrativos provocado por la recurrida.” *Íd.*

¹⁰ *Condominio First Federal v. LSREF2*, supra, a las págs. 940 y 941.

De esta manera, el Artículo 60 de la Ley núm. 129-2020 dispone claramente que: "... 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."

En el presente caso, surge de la demanda incoada que Deutsche Bank, Bosco Credit II, y Bosco LLC son compañías cuyo negocio es la compra de créditos hipotecarios. Además, del Apéndice del recurso surge claramente que Deutsche Bank National Trust Company Fideicomisario de Bosco Credit II Trust Series 2017-1 representada por Franklin Credit Management Corp., adquirió mediante venta judicial el apartamento cuyas cuotas de mantenimiento atrasadas el Consejo intenta recuperar en el presente pleito. Estos fueron los únicos licitadores que comparecieron a la tercera subasta y por ello se le adjudicó la buena pro al ofrecer \$334,600.¹¹ Incluso, Deutsche Bank National Trust Company Fideicomisario de Bosco Credit II Trust Series 2017-1 adquirió el crédito hipotecario luego de dictada la sentencia a favor de Scotiabank en el caso HSCI200701198 instado originalmente por RG Premier Bank contra los esposos Luis Rosado Viana y Esther Ortiz Rosa en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria por la suma adeudada de \$653,030.50. Posteriormente, Franklin Credit Management Corp., traspasó el referido inmueble a Bosco Puerto Rico, LLC por \$290,000.¹²

Ahora bien, la parte apelante pretende mediante reconvención instar una causa de acción en daños y perjuicios contra el Consejo alegando que este fue negligente al permitir que se acumulara una

¹¹ Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 33-34.

¹² *Íd.*, a la pág. 48.

cantidad exorbitante en cuotas de mantenimiento lo cual le ha ocasionado daños en una cantidad no menor de \$200,000. También adujo que la demanda instada por el Consejo es frívola y temeraria lo que le ha ocasionado daños en una cantidad no menor de \$50,000. De una mera lectura de las alegaciones de la reconvención y dado estas por ciertas, surge claramente que esta no procede por ser contraria a derecho. La Ley núm. 129-2020 no establece una causa de acción en daños y perjuicios para los adquirientes ya sean voluntarios o involuntarios contra el Consejo por alegada negligencia en el cobro de las cuotas de mantenimiento.

De hecho, permitir este tipo de acción sería contraria a la jurisprudencia antes citada y al Artículo 60 de la Ley de Condominios, *supra*. Destacamos que el pago de los gastos comunes o cuotas de mantenimiento como **política pública es uno de los principios esenciales de la vida en comunidad**. Por lo que, permitir instar una reclamación como la que pretende la parte apelante representaría un daño irreparable para el condominio y afectaría, sin duda alguna, la convivencia en comunidad. En resumen, la reconvención va en contra de la política pública establecida en la Ley núm. 129-2020 y anteriores leyes especiales por esta derogada.

Tan absurda es la postura de la parte apelante que alegó por primera vez ante esta *Curia* que la alegada negligencia del Consejo disminuyó sustancialmente su acreencia y por ello tiene dificultad en vender la propiedad.¹³ Si bien es principio reconocido que el foro apelativo no atenderá asuntos nuevos que se presentan por vez primera y no fueron resueltos por el foro primario, dicho argumento en vez de fortalecer su contención más bien demuestran que estas no justifican la concesión de un remedio. Reiteramos lo enunciado

¹³ Véase el recurso de *Apelación*, a la pág. 12.

por nuestro Tribunal Supremo en *Condominio First Federal v. LSREF2*, supra, respecto a que en el presente caso la parte apelante tuvo la oportunidad y los medios para enterarse del monto de la deuda y el poder de decisión para asumirla. Tampoco surge una causa de acción contra el Consejo si la compra del crédito hipotecario y la posterior venta a Bosch Puerto Rico LLC representó un “mal negocio”. Como bien concluyera el foro apelado, de la reconvención “... no surge una alegación demostrativa de un hecho que pudiera dar paso a un remido en ley.”¹⁴

En consecuencia, no se cometieron los errores señalados por la parte apelante. El foro apelado actuó correctamente al desestimar la reconvención.

IV.

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

Notifíquese.

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

¹⁴ *Íd.*, a la pág. 14.