

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGION JUDICIAL de SAN JUAN - CAGUAS  
PANEL IV

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO

**Apelante**

v.

ASOCIACIÓN DE  
RESIDENTES  
BOSQUES DE LA SIERRA

**Apelados**

KLAN201700677

APELACION  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de Caguas

Civil Núm.:  
E AC 2016-0320

Sentencia  
Declaratoria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Cintrón Cintrón y la Juez Rivera Marchand.

**SENTENCIA  
En Reconsideración**

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de septiembre de 2017.

El 26 de junio de 2017 esta Curia Apelativa revocó la sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Caguas, en el caso de marras. Ante ello determinamos que el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) se consideraba un adquirente involuntario a tenor a las disposiciones de la Ley Núm. 119—2016, que enmendó la Ley de Control de Acceso y la Ley de Condominios. No conteste con nuestra decisión, la Asociación de Residentes de Bosque de la Sierra, Inc. (Asociación de Residentes) presentó oportunamente escrito intitulado *Solicitud de Reconsideración*. En ella arguyó que habíamos errado al aplicar el antes mencionado estatuto, toda vez que el mismo es de aplicación prospectiva y los hechos del presente caso se suscitaron antes que la misma fuera aprobada. El BPPR, por su parte, se opuso.

Luego de examinar detenidamente las posturas de ambas partes, así como la norma aplicable, entendemos que a la Asociación

de Residentes le asiste la razón. Por lo tanto, reconsideramos nuestra decisión.

Es un principio claramente establecido que la retroactividad de las leyes se considera la excepción a la regla general, siendo por tanto la prospectividad la norma. Consecuentemente, solo si la ley de carácter sustantivo dispone de forma clara su aplicación retroactiva, la misma se empleará en los casos pendientes y los que se presenten con posterioridad a su aprobación. Art. 3 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3.

La Ley Núm. 119, *supra*, establece en su artículo 3 que dicho estatuto *comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación*, impidiendo así una aplicación retroactiva de la medida. En vista de que la aprobación de la ley tuvo lugar el 5 de agosto de 2016 y el BPPR adquirió la propiedad en controversia el 7 de octubre de 2015, no cabe duda que esta no regula el caso de marras. Por consiguiente, la norma que gobierna la controversia es la establecida por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Asoc. de Condómines v. Naveira*<sup>1</sup>, la cual fue reiterada en *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros*<sup>2</sup>. Veamos lo que allí se precisó:

*Con respecto a la distinción entre adquirente voluntario e involuntario, este Tribunal ha caracterizado a un adquirente voluntario como aquel que ejerce su criterio y deliberadamente adquiere el apartamento porque le resulta un buen negocio. Como ejemplo hemos mencionado a un comprador convencional, un donatario, un permutante o un licitador que se lleva la buena pro en la subasta. Asoc. de Condómines v. Naveira, 106 DPR 88, 96 (1977). Por el contrario, al adquirente involuntario lo hemos descrito como aquel cuyo interés no es ser dueño del apartamento, sino meramente proteger su acreencia. En específico, en el mencionado caso Asoc. de Condómines v. Naveira, indicamos quiénes son adquirentes involuntarios y cómo pueden llegar a serlo. Así, dijimos que éstos son los acreedores que*

*[...] advienen dueños del apartamento al ejercer los créditos preferentes que señalan las letras (a), (b) y (c) del Art. 40 [de la entonces llamada Ley de Propiedad Horizontal, hoy Ley de Condominios].*

<sup>1</sup> 106 D.P.R. 88, 97 (1977).

<sup>2</sup> 195 D.P.R. 330, 342-343 (2016).

*Cualquiera de éstos sería un adquirente accidental que advendría dueño sólo en el caso de que realizado el apartamiento 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. Íd., pág. 97.*

*Como puede verse, hemos considerado adquirentes involuntarios a los tres acreedores que menciona el Art. 40 de la Ley de Condominios (el Estado o Municipio, el asegurador y el acreedor hipotecario) cuando a éstos, en ejecución de su crédito y como único recurso para proteger su acreencia, se les adjudica el inmueble como pago total o parcial luego de haberse efectuado las correspondientes subastas sin que ningún licitador se llevara la buena pro. En tales casos hemos encontrado satisfecho el requisito de una titularidad involuntaria conferida como garantía de una acreencia. Coop. Oriental v. Cons. Tit y otros, supra.*

Toda vez que resulta un hecho no controvertido que el BPPR adquirió la propiedad en la primera subasta, es decir, sin esperar a que culminara el proceso, este se considera un adquirente voluntario. Para que fuese considerado como uno involuntario, el BPPR tenía que esperar a que ningún licitador se llevara la buena pro o se declararan desiertas la primera, segunda y tercera subasta. Al no así proceder, el TPI actuó correctamente al declararlo adquirente voluntario y obligarlo a pagar las cuotas de mantenimiento como tal. Consecuentemente, confirmamos la sentencia apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

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