

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.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de junio de 2017.

Comparecen ante nos el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) y la señora Carmen Margarita Vázquez Sánchez (Vázquez Sánchez), solicitando que revoquemos la *Sentencia* emitida el 14 de marzo de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Caguas, en la cual declaró No Ha Lugar la demanda en el caso de epígrafe. El foro *a quo* dictó sentencia resolviendo que el BPPR es un adquirente voluntario y en consecuencia, responsable del pago de las cuotas de mantenimiento del inmueble que adquirió mediante la primera subasta pública.

Examinado el recurso y con el beneficio de la comparecencia de las partes, acordamos revocar el dictamen apelado.

I.

El 3 de noviembre de 2016, el BPPR y la señora Vázquez Sánchez¹ presentaron una demanda en solicitud de sentencia declaratoria en contra de la Asociación de Residentes de Bosques de la Sierra (Asociación de Residentes). En síntesis, alegaron que el BPPR adquirió involuntariamente en subasta pública mediante un procedimiento de ejecución de hipoteca el inmueble sito en G-4 de la Urbanización Bosques de la Sierra, Bo. Borinquén en Caguas, Puerto Rico. En consecuencia, el BPPR alegó que solo estaba obligado a pagar las cuotas de mantenimiento de dicha propiedad a partir de la fecha en que la adquirió. Ante ello, la parte apelante le solicitó al foro primario que ordenara a la Asociación de Residentes a cesar y desistir de cobrarle al BPPR y a la señora Vázquez Sánchez las cuotas de mantenimiento que la referida propiedad adeudaba antes de que el banco la adquiriera involuntariamente.²

Por su parte, la Asociación de Residentes presentó el escrito intitulado "*Solicitud de sentencia por las alegaciones*". Alegó la inexistencia de controversia en cuanto a que el BPPR se adjudicó la referida propiedad sin esperar que se declararan desiertas la primera, segunda y tercera subasta. Por ende, el BPPR se convirtió en un adquirente voluntario responsable de la totalidad de las cuotas acumuladas antes de adquirir la propiedad. Por otro lado, sostuvo que la Ley 119-2016³ no es aplicable al caso de autos, por no tener efecto retroactivo.

Luego de varios trámites procesales, las partes convinieron que no era necesario realizar descubrimiento de prueba alguno y

¹ La señora Vázquez Sánchez adquirió del BPPR la propiedad G-4 en la Urbanización Bosques de la Sierra.

² Junto con la presentación de la demanda, el BPPR consignó en el TPI la cantidad de \$14,129.08 correspondiente a la cuantía reclamada por la Asociación de Residentes en concepto de cuotas de mantenimiento.

³ Ley Núm. 119 de 5 de agosto de 2016, que enmienda la Ley de Control de Acceso y la Ley de Condominios.

sometieron el caso por el expediente. Así las cosas, el TPI dictó el 14 de marzo de 2017 la determinación recurrida. Concluyó que el BPPR *se convirtió en adquirente voluntario al optar por licitar en la primera subasta para adjudicarse la titularidad del inmueble*. Así también, resolvió que la Ley 119-2016, *supra*, no aplicaba al caso de autos toda vez que fue aprobada con posterioridad a la fecha en que el BPPR adquirió la propiedad. De modo que el TPI determinó que el BPPR, como adquirente voluntario, respondía por el pago de todas las cuotas de mantenimiento adeudadas por el inmueble en cuestión.

Inconformes, los demandantes presentaron el 3 de abril de 2017 una “*Moción de Reconsideración*”, la cual fue declarada no ha lugar por el TPI mediante *Resolución* de 5 de abril de 2017, notificada el 11 de abril del mismo año.

Aun en desacuerdo, los apelantes presentaron el 11 de mayo de 2017 el recurso de apelación que nos ocupa, señalando la comisión de los siguientes errores por el foro primario:

- A. *Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir, contrario a la normativa vigente al 7 de octubre de 2015, cuando BPPR adquirió forzosamente la propiedad en controversia, en venta en pública subasta, como parte de un procedimiento de ejecución de hipoteca, que “BPPR se convirtió en adquirente voluntario al optar por licitar en la primera subasta para adjudicarse la titularidad del inmueble. Ante estos hechos, el BPPR no satisface los requisitos para ser considerado adquirente involuntario”.*
- B. *Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir, que aun cuando BPPR adquirió la propiedad en cuestión en pública subasta (no mediante dación de pago), no es un adquirente involuntario, y que por tanto, los apelantes están obligados a pagar la totalidad de las alegadas cuotas de mantenimiento vencidas y acumuladas por la propiedad en controversia, toda vez que la Ley Núm. 119 de 5 de agosto de 2016, que enmendó la Ley de Control de Acceso, no había sido aprobada a la fecha de la adquisición de la propiedad.*
- C. *Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir, que “BPPR está obligado a pagar cuotas de mantenimiento como adquirente voluntario del*

inmueble sito en el número G-4 de la Urbanización Bosques de la Sierra, Barrio Borinquén, Caguas”, sin hacer expresión alguna sobre la suma de dinero que le correspondería pagar, si alguna, por concepto de cuotas de mantenimiento a BPPR y sin tomar en consideración lo expuesto en el Artículo 1866 del Código Civil, 31 L.P.R.A. §5296, el cual establece un término prescriptivo de cinco (5) años, para aquellas obligaciones que requieran pagos en plazo breves o mensuales, como lo es las cuotas de mantenimiento.

El 12 de junio de 2017, la Asociación de Residentes presentó su oposición al recurso.

II.

Para la adjudicación de la causa de epígrafe, es preciso repasar la figura del adquirente voluntario y del adquirente involuntario de una propiedad en venta bajo pública subasta. El análisis de estas figuras es crucial para determinar el alcance de la responsabilidad de pago que tienen estos adquirentes en torno a las deudas por las cuotas de mantenimiento atrasadas que pesan sobre el inmueble al momento de su adquisición.

En lo pertinente, se considera como adquirente voluntario al comprador convencional, el donatario, el permutante o el licitador que se lleva la buena pro en la subasta. *Asoc. De Condómines v. Naveira*, 106 D.P.R. 88, 96 (1977). Éste es un comprador que, bien informado de las cargas y gravámenes del inmueble, toma la decisión de asumirlas porque es un buen negocio. *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros*, 195 D.P.R. 330 (2016); *Íd.*

En cuanto al alcance de pago de las cuotas de mantenimiento por un adquirente voluntario, la Ley de Condominios⁴, enmendada por la Ley 119-2016, dispone en lo pertinente que:

[e]l 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

⁴ Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como Ley de Condominios, 31 L.P.R.A. sec. 1291 *et seq.*

repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario. [...]. Art. 41 de la Ley de Condominios, supra, 31 L.P.R.A. sec. 1293e.

Es decir que el adquirente voluntario será responsable del pago de todas las cuotas de mantenimiento adeudadas al momento de adquirir la propiedad; toda vez que conociendo la deuda decide asumirla y comprar el inmueble por considerarlo una transacción beneficiosa.

Por otro lado, se reputa adquirente involuntario aquella persona que adviene dueño del inmueble para asegurar un crédito preferente. *Asoc. De Condómines v. Naveira.*, supra, a la pág. 97. Es decir, un adquirente involuntario es originalmente un acreedor cuyo interés principal no es hacerse dueño del inmueble, sino proteger su acreencia constituida usualmente antes de que empiece a acumularse la deuda por gastos comunes del condominio. *Íd.* De modo que la deuda no es un elemento o criterio a considerar por el acreedor al momento que se ve obligado de proteger su crédito. Sobre ello, el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó:

*[A]dvienen dueños del apartamiento 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]. [...] 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.** *Asoc. De Condómines v. Naveira*, supra, pág. 97. (Énfasis nuestro).*

Ahora bien, destacamos que recientemente nuestro Tribunal Supremo expresó en *Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental v. Consejo de Titulares Cond. Beach Village*, supra, que el solo hecho de ser un acreedor hipotecario no es suficiente para convertirse en un adquirente involuntario. Para esto se requiere la celebración de las correspondientes subastas públicas declaradas desiertas, es

decir, sin que ningún licitador se llevara la buena pro, y la posterior adjudicación del inmueble al acreedor ejecutante como pago total o parcial de su acreencia. *Íd.* Lo que significa que nuestro Tribunal Supremo consideró que el adquirente involuntario adquiere de manera forzada la propiedad hipotecada, luego de culminar el proceso de celebración de las tres subastas requeridas en ley.

De otro lado, en cuanto a la responsabilidad del adquirente involuntario por el pago de las cuotas de mantenimiento, se estableció como norma que el acreedor hipotecario que ejecutaba su crédito y que como consecuencia adquiriría el apartamento hipotecado sujeto al régimen de propiedad horizontal, no respondía por las cuotas de mantenimiento adeudadas por el deudor hipotecario, quien era el anterior titular del inmueble. *Vázquez Morales v. Caguas Federal Savings*, 118 D.P.R. 806, 808-810 (1987). Del mismo modo, se estableció que la persona que adquirió del acreedor hipotecario en pública subasta, tampoco responde de las cuotas de mantenimiento adeudadas al momento de la subasta. Ambos responden sólo de las cuotas de mantenimiento acumuladas mientras el acreedor hipotecario como adquirente involuntario estuvo en posesión del inmueble. *Íd.*

Ahora bien, dicha normativa fue modificada por la Ley 119-2016, *supra*, que introdujo una enmienda a la Ley de Condominios, *supra*, la cual dispone en lo pertinente:

[U]n 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. [...].
31 L.P.R.A. sec. 1293e.

Lo que significa que un adquirente involuntario será responsable únicamente por el pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas durante los seis (6) meses anteriores al

momento del acreedor adquirir la propiedad, en adición a lo que se acumule desde su adquisición.

De igual forma, resulta importante destacar que la Ley Núm. 119, *supra*, aclaró la figura del adquirente involuntario, brindándole una definición que se aleja a la fijada por nuestra jurisprudencia. Tanto la enmienda a la sección 12 de la Ley de Control de Acceso como la del Artículo 41 de la Ley de Condominios definen al adquirente involuntario como *el acreedor hipotecario que en cobro de su crédito adquirente un inmueble sujeto a esta Ley*.

A su vez, la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 119, *supra*, brinda luz respecto a este tipo de adquirente. Veamos lo que se dispone al respecto:

Luego del proceso judicial de ejecución de hipoteca, la gran mayoría de las propiedades pasan usualmente a las unidades administrativas de propiedades reposeídas de los bancos. Dichas unidades se encargan entonces de promover la venta de los inmuebles para hacer efectiva su acreencia hipotecaria.

Es de conocimiento de esta Asamblea Legislativa que, en muchas ocasiones, asociaciones de residentes de urbanizaciones o condominios le cobran a los bancos la totalidad de las deudas de mantenimiento acumuladas por los dueños anteriores. Algunas asociaciones de residentes entienden que los acreedores hipotecarios son adquirentes voluntarios por el hecho de haber adquirido con su crédito la propiedad en la primera subasta dispuesta en el Artículo 104 de la Ley Núm. 2010 de 8 de diciembre de 2015, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico". La interpretación de las entidades bancarias suele ser que son adquirentes involuntarios de las propiedades adquiridas en subasta pública, por lo cual solo deben responder por las cuotas acumuladas desde que adquirieron la propiedad sujeta a la Ley de Control de Acceso, o seis (6) meses antes de la adquisición y el balance corriente en casos de apartamentos sujetos a la Ley de Condominios. Ello porque 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.

Dada la diferencia de interpretación legal antes mencionada, y en el contexto de la gran cantidad de ejecuciones de hipotecas en los pasados años, los acreedores hipotecarios han estado enfrentando múltiples reclamaciones por las asociaciones de residentes para pagar la totalidad de las deudas por cuotas de mantenimientos, que en ocasiones pueden representar sumas de varios miles de dólares. Vale indicar que estas deudas ante las asociaciones de residentes se acumulan con total desconocido de los acreedores hipotecarios. Dichas deudas surgen al conocimiento de los bancos, usualmente, cuando obtienen una certificación de deuda a las asociaciones en momentos previos a la venta del inmueble a un tercero. Las controversias sobre la deuda reclamada por las asociaciones han provocado que en muchas ocasiones se perjudiquen los esfuerzos del acreedor hipotecario de vender las propiedades reposeídas a terceros, y recuperar la deuda que estuvo garantizada por hipoteca.

*Esta Asamblea Legislativa entiende 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.
[...].*

Como podemos ver, la Ley Núm. 119, *supra*, eliminó el requisito de la celebración de las tres subastas para poder ser catalogado como adquirente involuntario.

III.

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos de manera conjunta los señalamientos de error.

Como vimos, la parte apelante alegó que el TPI erró al determinar que el BPPR se convirtió en un adquirente voluntario al optar por licitar en la primera subasta para adjudicarse la titularidad del inmueble. Le asiste la razón.

Conforme surge de los hechos narrados, el BPPR ejecutó judicialmente un crédito hipotecario sobre el inmueble G-4 de la Urbanización Bosques de la Sierra. Como consecuencia, el banco adquirió el inmueble durante la celebración de la primera subasta pública. La Asociación de Residentes alegó que esto convertía al BPPR en un adquirente voluntario, pues este no esperó que se

declararan desiertas las correspondientes subastas antes de adjudicarse la propiedad en pago de su acreencia. Sin embargo, según expusimos, la normativa vigente a la fecha en que se dictó la *Sentencia* apelada, precisa que un acreedor hipotecario, para que sea catalogado como adquirente involuntario, no tiene que obtener el inmueble luego de haberse celebrado y declarado desiertas las tres subastas públicas correspondientes. Es decir, basta con que el acreedor hipotecario adquiera mediante un proceso de ejecución de hipoteca un inmueble sujeto a la Ley de Condominios en cobro de su crédito para que a este se le considere como tal.

Ante todo lo expuesto, resulta evidente que el hecho de haber adquirido el inmueble en la primera subasta pública no convertía al BPPR en un adquirente voluntario. No cabe duda que al ser este el acreedor hipotecario y verse en la necesidad de obtener la propiedad en la subasta celebrada para así poder recuperar su acreencia, el BPPR se considera para todos los efectos un adquirente involuntario. Ante ello, concluimos que el TPI cometió el error señalado.

Por último, en cuanto al tercer error, toda vez que el caso quedó sometido por el expediente, resolvemos devolver el mismo al foro primario para que a tono con lo resuelto, determine la cantidad exacta debida a la Asociación de Residentes por el BPPR en concepto de las cuotas de mantenimiento por la propiedad sita en G-4 de la Urbanización Bosques de la Sierra, Bo. Borinquén en Caguas, Puerto Rico.

IV.

Por los fundamentos antes expresados, revocamos la *Sentencia* dictada por el foro primario en cuanto a la determinación de que el BPPR es un adquirente voluntario. Por otra parte, devolvemos el caso al TPI para que determine la cantidad total que

el BPPR le adeuda a la Asociación de Residente en concepto de cuotas de mantenimiento como adquirente involuntario.

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

La Juez Rivera Marchand concurre con el resultado sin opinión escrita.

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