Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

PUERTO RICO ISLAND HOLDING, LLC Apelado Vs. ASOCIACIÓN DE RESIDENTES PARAÍSO DE CAROLINA, INC. Apelante	KLAN201800623	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina Civil. Núm.: F AC2017-0789 (407) Sobre: Sentencia Declaratoria; Daños y Perjuicios y Consignación

Panel integrado por su presidente el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Cancio Bigas.

Cancio Bigas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de septiembre de 2018.

Comparece la *Asociación de Residentes Paraíso de Carolina, Inc.* (en adelante, *Asociación* o *apelante*) solicitando la revisión de una sentencia parcial emitida el 9 de marzo de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina. En la misma, el foro primario determinó que *Puerto Rico Island Holding, LLC* (en adelante, *PR Holding* o *apelado*) era un adquiriente involuntario, por lo que sólo le correspondía pagar las cuotas de mantenimiento por el periodo de seis (6) meses previos a la fecha de adquisición de la propiedad.

Veamos el trasfondo fáctico de la controversia que hoy atendemos.

I

Se desprende del expediente ante nuestra consideración que el 15 de febrero de 2011, Doral Bank presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de

hipoteca por la vía ordinaria contra Eduardo Javier Pierluisi Isern y otros. Tras varias incidencias, los demandados en aquel caso fueron condenados a satisfacer el monto adeudado y, en su defecto, a ejecutar el bien inmueble en cuestión en pública subasta.

El 10 de mayo de 2016, PRIH, LLC presentó junto a Doral Bank, dentro del referido pleito de ejecución de hipoteca, una *Moción Urgente sobre Sustitución de Parte*, donde informó que era el nuevo acreedor hipotecario y tenedor del pagaré hipotecario, solicitando además sustituir a la parte demandante. El foro de primera instancia declaró "*Con Lugar*" dicha solicitud mediante *Orden* emitida el 26 de mayo de 2016, notificada el 16 de junio del 2016. El 11 de agosto de 2016, PRIH, LLC suscribió un *Contribution Agreement* con PR Island Holding, en la cual se transfirió la facilidad de crédito objeto del pleito ante nuestra consideración del primero al segundo.[1]

Así las cosas, el 17 de enero de 2017 fue celebrada la **primera subasta** en el caso de ejecución, la cual se declaró desierta. El 24 de enero de 2017 se celebró la **segunda subasta**, llevándose la parte apelada la buena pro, por el tipo mínimo de $123,000.000, en abono a la *Sentencia* dictada en el caso.[2] Dicho monto era el valor de la acreencia del bien en subasta.

El 14 de febrero de 2017, la parte apelada presentó una *Urgente Moción Sobre Sustitución de Parte Demandante*, solicitando que se sustituyera a PRIH, LLC por Puerto

---

[1] *Véase*, *Urgente Moción Sobre Sustitución de Parte Demandante*, Apéndice de la Apelación, pág. 46.

[2] El *Acta de Segunda Subasta* indica que compareció como postor PRIH, LLC, en lugar de Puerto Rico Island Holding, LLC. Sin embargo, ello fue subsanado mediante la *Escritura Núm. 38 de Venta Judicial*, otorgada por el Notario Jean Paul Juliá Díaz el 10 de marzo de 2017, y por la *Orden de Confirmación de Adjudicación o Vena Judicial*, expedida el 6 de abril de 2017, notificada el 11 de abril de 2018. Véase, Apéndice de la Apelación, págs. 51-58 y 183.

Rico Island Holding como parte demandante. El foro primario declaró "*Con Lugar*" dicha solicitud mediante *Resolución* emitida el 22 de febrero de 2017, notificada el 7 marzo de 2017. El 10 de marzo de 2017 el apelado compareció a otorgar la escritura de Venta Judicial a su favor.

Posteriormente, el apelado solicitó a la apelante que expidiera una certificación de deuda por cuota de mantenimiento de los seis (6) meses anteriores a la adquisición. Sin embargo, la apelada expidió una certificación por la cantidad de $16,830.94, y la cual comprendía un periodo mayor al de los seis (6) meses solicitados.

Así las cosas, el apelado presentó *una Demanda de Sentencia Declaratoria, Daños y Perjuicios y Consignación* contra la parte apelante, el 28 de abril de 2017. El 22 de mayo de 2017, presentó una *Moción de Consignación*, solicitando el depósito de $1,500.00 en el tribunal, correspondiente a lo que alegaba era su deuda de mantenimiento.

Tras ser emplazada, la Asociación presentó su *Contestación a Demanda y Reconvención* el 14 de junio de 2017, reclamando el pago de $16,830.94 por concepto de cuotas de mantenimiento. Asimismo, presentó una *Oposición a Moción de Consignación*. El 30 de junio de 2017 el foro primario declaró "*No Ha Lugar*" la *Moción de Consignación*.

Así las cosas, el 18 de julio de 2017, la parte apelada presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*, a la cual la parte apelante se opuso el 14 de agosto de 2017 y solicitó sentencia sumaria a su favor. Tras algunas incidencias, el foro primario dictó una Sentencia Parcial el 9 de marzo de 2018, notificada el día 14 del mismo mes

y año. En la misma, el foro primario determinó que PR Island Holding era un adquiriente involuntario de conformidad con la Ley Núm. 119-2016, 2016 LPR 119, págs. 1382-1387- la cual enmendó el primer párrafo del Art. 13 de la *Ley de Control de Acceso de 1987*,[3] Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987, según enmendada, 23 LPRA 64d-5 (en adelante, *Ley de Control de Acceso*), por lo que sólo le correspondía pagar las cuotas de mantenimiento por el periodo de seis (6) meses previos a la fecha de adquisición de la propiedad.

Inconforme, la parte apelante presentó, el 28 de marzo de 2018, una *Moción Solicitando Determinaciones de Hechos Adicionales y Solicitud de Reconsideración*. El 8 de mayo de 2018, la parte apelada presentó su *Oposición a Reconsideración Sentencia Sumaria*. El foro primario, mediante resolución emitida el 10 de mayo de 2018 y notificada el día 16 del mismo mes y año, declaró "*No Ha Lugar*" la moción presentada por la parte apelante.

Aun en desacuerdo, el apelante presentó el recurso que hoy nos ocupa, el 14 de junio de 2018, señalando como único error del foro primario el siguiente:

> […]
> Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina[,] al determinar que un inversionista que,[sic] compra voluntariamente el pagaré al licitador que se adjudicó la buena pro en la subasta pública después de dictada la Sentencia en ejecución de sentencia a favor del acreedor hipotecario, es un adquiriente involuntario al amparo de la Ley 119-2016.

La parte apelada presentó su alegato en oposición el 16 de julio de 2018.

---

[3] La Ley Núm. 119-2016, *supra*, enmendó el entonces Art. 12 de la Ley de Control de Acceso, *supra*. La numeración de dicho artículo cambió de 12 a 13 mediante la Ley Núm. 179-2016, 2016 LPR 179, págs. 2022-2034.

Contando con ambas posiciones, resolvemos.

II

El Art. 13 de la Ley de Control de Acceso, *supra*, dispone:

> La obligación del propietario de un inmueble por su parte proporcional de los gastos señalados en la sec. 64d-3 de este título constituirá un gravamen sobre dicho inmueble cuando éste se haya constituido conforme lo establecido en la sec. 64d-1 de este título. Por lo tanto, el adquiriente voluntario del inmueble así gravado será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con la sec. 64d-3 de este título, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquiriente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario. **Un adquiriente involuntario de un inmueble sujeto a este subcapítulo será responsable solamente de las deudas por los gastos señalados en la sec. 64d-3 de este título que hayan surgido y no se hayan satisfecho durante los seis (6) 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 adquiriente involuntario, el cual pagará mensualmente o en el término establecido por el Consejo, Junta o Asociación de Residentes. <u>Para efectos de lo anterior, es adquiriente involuntario el acreedor hipotecario que en cobro de su crédito adquiere un inmueble sujeto a este subcapítulo</u>.** *Id.*, sec. 64d-5 (Negrillas y subrayado añadido).[4]

Nuestro Mas Alto Foro definió adquirente involuntario como aquel cuyo interés original no es ser dueño del inmueble, sino meramente proteger su acreencia. <u>Coop. Oriental</u> v. <u>Cons. Tit. y otros</u>, 195 DPR 330, 342 (2016); <u>Asoc. de Condómines</u> v. <u>Naveira</u>, 106 DPR 88, 97

---

[4] Para un análisis de cómo se entrelazan la *Ley de Control de Acceso*, *supra*, con la *Ley de Condominios*, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 LPRA sec. 1291 et seq., *véase*, K. Ortiz Díaz, *Aplicabilidad de los mecanismos de cobro de cuotas atrasadas en el régimen de propiedad horizontal a las urbanizaciones con control de acceso*, 7 U.P.R. Bus. L.J. 299 (2016) *disponible en* uprblj.org/wp-content/uploads/2016//09/7.2.pdf

(1977). Ya anteriormente, el Tribunal Supremo de Puerto Rico había reconocido como 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*, pág. 343; Asoc. de Condómines v. Naveira, *supra*, pág. 97. (Negrillas añadidas).

Con posterioridad a que nuestro tribunal Supremo resolviera Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros, *supra*, se aprobó la Ley Núm. 119-2016, *supra*.[5] En la misma, la exposición de motivos plantea:

> 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 adquirientes 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. 210 de 8 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 adquirientes involuntarios de las propiedades adquiridas en subasta pública, por lo cual sólo 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**

[5] Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros, *supra*, fue resuelto el 13 de abril de 2016, mientras que la Ley Núm. 119-2016, *supra*, fue aprobada el 5 de agosto de 2016.

> **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 hipoteca 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 desconocimiento 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 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*, Ley Núm. 119-2016, *supra*, págs. 1384-1385. (Negrillas y subrayados añadidos).

A tenor con la redacción anterior, se puede razonablemente inferir que el requisito previo de que el adquirente involuntario debía esperar la celebración y culminación de tres subastas para poder adjudicarse el bien es cosa del pasado.

III

En el caso ante nuestra consideración, PR Island Holding licitó con el total del valor de la sentencia que tenía a su favor por el monto de $123,000.00, durante la segunda subasta para obtener la buena pro y así

salvaguardar su acreencia. El valor de dicha *Sentencia* lo obtuvo con anterioridad a la celebración de dicha subasta, mediante *Contribution Agreement* suscrito con *PRIH, LLC* ya que anteriormente, PRIH, LLC había cedido su deuda a título oneroso, lo cual acreditó con posterioridad a la segunda subasta, mediante *Urgente Moción Sobre Sustitución de Parte Demandante*. Dicha solicitud fue concedida por el foro primario, por lo que la parte apelada compareció a otorgar la correspondiente escritura de Venta Judicial.

Como vimos anteriormente, la Asamblea Legislativa, mediante enmienda a la *Ley de Control de Acceso*, *supra*, por vía de la Ley Núm. 119-2016, *supra*, aclaró que aquel acreedor que se adjudique la propiedad mediante subasta, en protección de su acreencia, será considerado un adquirente involuntario. Véase, *Exposición de Motivos*, Ley Núm. 119-2016, *supra*, págs. 1384-1385. Nótese que en dicha Exposición de Motivos no existe mención de que haya que concluir la celebración de tres (3) subastas públicas.

Asimismo, vimos que el adquirente involuntario solo está obligado a pagar las cuotas de mantenimiento

> […] que hayan surgido y no se hayan satisfecho durante los seis (6) 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 adquiriente involuntario, el cual pagará mensualmente o en el término establecido por el Consejo, Junta o Asociación de Residentes. *Ley de Control de Acceso*, *supra*, sec. 64d-5.

Por tanto, y en vista de lo anterior, entendemos que el Tribunal de Primera Instancia actuó correctamente al determinar que la parte apelada era un adquirente involuntario a quien sólo le correspondía pagar las

cuotas de mantenimiento adeudadas, con seis (6) meses de anterioridad a la fecha de la adquisición del bien inmueble en la subasta, y los meses posteriores a la adquisición de la propiedad.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 9 de marzo de 2018.

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