Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL IX

| | | |
|---|---|---|
| FIRSTBANK PUERTO RICO<br><br>Recurrente<br><br>v.<br><br>AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO representada por JOSÉ A. LEBRÓN PEÑA<br><br>Recurrido | KLRA201800504 | *Revisión* procedente de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico<br><br>Querella Núm. 2018-01<br><br>Sobre: Revisión Administrativa |

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de diciembre de 2018.

I.

El 20 de noviembre de 2009, el Sr. Bernardo Santiago Albino adquirió mediante la escritura de compraventa número 134, otorgada en Ponce, ante el Notario Luis Ángel Velázquez Mass, la propiedad que se describe a continuación:

> URBANA: Solar de forma irregular marcado con el número SETENTA Y SEIS (76) de la URBANIZACI[Ó]N SANTA RITA IV, radicada en el Barrio Sabana Llana del término municipal de Juana Díaz, Puerto Rico, con una cabida superficial de CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SEIS CENTÍMETROS DE OTRO (450.36 m/c); en lindes por el NORTE, en uno punto setenta y siete metros (1.77) con terrenos pertenecientes a la Sucesión Sánchez Rodríguez; por el SUR, en tres punto ocho metros (3.08) con solar número setenta y cinco (75) de la Urbanización, y tres alineaciones, una de once punto noventa y ocho metros (11.98), un arco de dos punto setenta y cinco metros (2.75) y otra de dos puntos Trinta y seis metros (2.36), todas con la Calle Número (5) San Ezequiel de la Urbanización; por el ESTE, en veintisiete punto veintinueve metros (27.29) con el solar número setenta y siete (77) de la Urbanización; por el SURESTE, en doce punto veintinueve metros (12.29) con la referida calle Número Cinco (5); por el OESTE, en catorce punto cincuenta y siete metros (14.57) con terrenos que la separan del R[í]o Inab[ó]n; y por el NOROESTE, en dos alineaciones, una de once punto cuarenta y seis metros (11.46) y otra de dieciocho punto cuarenta y ocho

> metros (18.48), también con terrenos que la separan del R[í]o Inab[ó]n.
>
> ENCLAVA en dicho solar una estructura de una sola planta para fines residenciales.
> En sus colindancias Sur y Sureste discurre una servidumbre soterrada para teléfono de uno punto cincuenta y dos metros (1.52) de ancho.
>
> Consta inscrita al folio 95 del tomo 530 de Aguas Buenas, finca #19,949, del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Ponce.[1]

Como parte de la compraventa del inmueble antes descrito, al Sr. Santiago Albino le fue otorgado un subsidio por la cantidad de $5,000, a través del Programa "Bono de Vivienda para Gastos de Cierre" de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV), con certificado número 2009-972-221. Además, la propiedad fue financiada por JR Mortgage Home Inc., quien le concedió un préstamo hipotecario por la cantidad de $102,000.00 por concepto del principal, con intereses al 5.00% anual, vencedero el 1 de diciembre de 2039. La hipoteca número 216, del 20 de noviembre de 2009, fue autorizada ante el Notario Alfonso J. Gómez Roubert.

Eventualmente, el Sr. Santiago Albino incumplió con sus pagos del préstamo con garantía hipotecaria de conformidad con los términos del mismo. En consecuencia, el 25 de junio de 2012 Firstbank Puerto Rico (Firstbank), como tenedor del pagaré hipotecario, presentó *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca ante el Tribunal de Primera Instancia. El 10 de junio de 2013, dicho Foro dictó *Sentencia* a favor de Firstbank.

El 10 de febrero de 2014, Firstbank, en cumplimiento con la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada,[2] notificó por correo certificado a AFV que se estaría realizando la venta en pública subasta del inmueble, **ya que estos eran "acreedores**

---

[1] Véase Apéndice del Recurso de Revisión, páginas 32-46 y 85.
[2] 30 LPRA § 2001, *et seq.*

**preferentes”**. La primera subasta se llevó a cabo el 13 de marzo de 2014. Según el *EDICTO DE SUBASTA*, la cantidad mínima de licitación en la Primera Subasta era de $102,000. Además, el Edicto de Subasta publicado por Firstbank y autorizado por el Tribunal de Primera Instancia dispuso, en lo pertinente:

> GRAVAMEN PREFERENTE
>
> Esta propiedad está afecta [sic] al siguiente **gravamen preferente a la hipoteca que es objeto de ejecución:**
>
> **CONDICIONES RESTRICTIVAS:** La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de PR, bajo provisiones dispuestas bajo el Programa de Bono de Vivienda para gastos de cierre concedió a la parte compradora la suma de $5,500.00 para los gastos de cierre, por lo que estará **sujeta a las siguientes condiciones restrictivas: No podrá vender, donar, permutar o transferir la finca sin previo consentimiento de la Autoridad. Estará sujeta a un término de 10 años, según lo establece la Sección IIIV [sic] de Programa y podrá ser cancelado por cualesquiera de las partes**, constituida mediante la escritura número #134, otorgada en Ponce, Puerto Rico, el día 20 de noviembre de 2009, ante el notario Luis Ángel Vázquez Mass, finca número 19,949, **inscripción 1ra.**
>
> Se le notifica a [la] (AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO) para que puedan concurrir a la subasta si les conviniere o satisfacer antes del remate el importe de los créditos asegurados por la hipoteca objeto de esta ejecución. (Énfasis nuestro).[3]

En la subasta, la Buena Pro le fue otorgada a Firstbank tras ofrecer $123,391.61. El 9 de abril de 2014 se suscribió la escritura de Venta Judicial #46, mediante la cual se pasó la titularidad del inmueble a nombre de Firstbank.

La AFV, luego de haber recibido una comunicación por parte de Firstbank en la que solicitaban la cancelación del crédito preferente del subsidio del bono de vivienda, el 8 de diciembre de 2017 le notificaron a la entidad bancaria, que, autorizaban la cancelación, **sujeto a la devolución del subsidio**.

---

[3] Véase Apéndice del Recurso de Revisión, página 22.

Pasados varios trámites procesales, el 6 de febrero de 2018, Firstbank presentó Querella #2018-01 solicitando la celebración de una vista administrativa que atendiera la controversia sobre el pago de los $5,000.00 otorgados por concepto de subsidio de vivienda. La misma se llevó a cabo el 21 de marzo de 2018 con la comparecencia de ambas partes.

El 19 de junio de 2018, la AFV emitió *Resolución* en la que concluyó que, sujeto a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria vigente en ese entonces, para obtener la cancelación solicitada, Firstbank tenía que pagar la cantidad concedida al Sr. Santiago Albino por concepto de subsidio para los gastos de cierre de la vivienda.

Inconformes, el 10 de julio de 2018, Firstbank presentó ante la AFV, *Moción de Reconsideración de Resolución Notificada y Archivada el 19 de junio de 2018*. Transcurridos más 15 días desde la presentación y notificación de la moción de reconsideración sin que la AFV se pronunciara sobre la misma, Firstbank acudió ante este nos mediante *Recurso Sobre Revisión de Decisión Administrativa*. Apunta los siguientes señalamientos de error:

1. ERRÓ VIVIENDA EN DETERMINAR QUE FIRSTBANK, COMO ADQUIRENTE INVOLUNTARIO Y ACREEDOR HIPOTECARIO, TIENE QUE DEVOLVER EL SUBSIDIO DE $5,000.00 Y NO EL BENEFICIARIO QUIEN RECIBIÓ EL SUBSIDIO; TAL COMO ESTABLECE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA #134 Y LA PROPIA *GUÍA PARA EL BONO DE VIVIENDA PARA GASTOS DE CIERRE* DE VIVIENDA

2. ERRÓ VIVIENDA Y SU OFICIAL EXAMINADOR AL DETERMINAR QUE LAS CONDICIONES RESTRICTIVAS A FAVOR DE DICHA AGENCIA CONSTITUYEN UN GRAVAMEN REAL EJECUTABLE EN VEZ DE UNA LIMITACIÓN AL DOMINIO

3. ERRÓ VIVIENDA EN DETERMINAR QUE AUN EXISTEN LAS CONDICIONES RESTRICTIVAS A PESAR QUE LA PROPIEDAD FUE EJECUTADA Y ADJUDICADA A UN TERCERO POR LO QUE DICHAS CONDICIONES RESTRICTIVAS CESARON DE EXISTIR

Posteriormente, el 4 de octubre de 2018, AFV presentó *Alegato de la Parte Recurrida.*

II.

La controversia medular ante nuestra consideración es si Firstbank es o no adquirente voluntario de la propiedad inmueble, de modo que le corresponda o no, el pago del subsidio otorgado al Sr. Santiago Albino, por quedar subrogado en las responsabilidades de los gravámenes preferentes del inmueble. Respondemos en la afirmativa. Veamos.

A. Adquirente voluntario e involuntario

En varias ocasiones el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha distinguido entre adquirentes voluntarios e involuntarios. En *Asoc. De Condómines* v. *Naveira,*[4] expresó que, "[e]l [adquirente] voluntario es un comprador que bien informado de los gravámenes y cargas del apartamiento lo adquiere porque es un buen negocio. El adquirente involuntario es originalmente un acreedor cuyo interés fundamental no es hacerse dueño del apartamiento sino proteger su acreencia …". En otras palabras, el adquirente voluntario es aquel que, por decisión propia, utilizando su criterio y **tomando en cuenta la información que tiene disponible**, adquiere la titularidad del inmueble porque le resulta un buen negocio. Mientras que, por otra parte, el adquirente involuntario, que normalmente es el Estado, Municipio, asegurador y/o acreedor hipotecario, **adquiere el inmueble como último recurso** con el fin de proteger su acreencia, aun no teniendo interés en hacerse dueño del mismo.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha 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**

[4] 106 DPR 88, 97 (1977).

**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**.[5] En tales casos, el Tribunal Supremo ha resuelto, que se satisface el requisito de una titularidad involuntaria conferida como garantía de una acreencia.[6] Además, ha indicado que, "el solo hecho de ser un acreedor hipotecario no basta para convertirse en un adquirente involuntario. Dicha condición supone la adquisición de la propiedad como medio de proteger una acreencia lo que, […] requiere la celebración de las correspondientes subastas públicas declaras desiertas y la posterior adjudicación del inmueble al acreedor ejecutante como pago total o parcial de su crédito".[7]

B. Traspaso de gravámenes

Señalamos que, la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Número 198 del 8 de agosto de 1979, según enmendada,[8] (Ley Hipotecaria de 1979), fue derogada y sustituida por la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, según enmendada.[9] No obstante, la Ley Hipotecaria de 1979 es de aplicación al presente caso por ser la legislación vigente al momento los hechos.

El Art. 83 de Ley Hipotecaria de 1979 establece que, "[l]os derechos reales limitativos, los de garantía y en general cualquier gravamen o limitación del dominio o de los derechos reales, deberán constar mediante inscripción en la finca o derecho sobre que recaigan, para que gocen de la publicidad registral".[10]

---

[5] *Coop. de Ahorro y Crédito Oriental* v. *Consejo de Titulares Cond. Beach Village y otros*, 195 DPR 330 (2016).
[6] Íd.
[7] Íd., págs., 345-346.
[8] 30 LPRA sec. 2001 *et seq.*
[9] 30 LPRA sec. 6001 *et seq.*
[10] 30 LPRA § 6039.

Del mismo modo, el artículo 220 de la citada ley dispone lo siguiente:

> (b) Que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del ejecutante continuarán subsistentes entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate, debiéndose especificar el montante de cada carga anterior o preferente, el nombre o nombres de sus titulares y fecha o fechas de vencimiento, si figuran en la certificación del Registro que se acompañó al escrito inicial.[11]

Dicho de otro modo, el licitador asumirá los gravámenes preferentes y cargas de la propiedad inmueble que pretende adquirir. Estos se transfieren y se entienden aceptados por el rematante quien quedará subrogado en la responsabilidad del cumplir con los mismos.

Así mismo, el Art. 38.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Reglamento Núm. 2674 de 9 de julio de 1980, según enmendado (Reglamento Hipotecario) vigente al momento de los hechos, establece que:

> Se inscribirán las servidumbres en equidad o restricciones o limitaciones al uso de la propiedad o derecho impuestos por sus dueños, siempre que sean válidas con arreglo a la Ley, sin importar que no hayan sido ordenadas por alguna agencia u organismo público. Tales servidumbres serán consideradas para todo efecto legal, como cargas reales mientras no se cancelen los asientos donde consten.[12]

Además, dicho Reglamento Hipotecario, en su Art. 109.1 dispone, como parte de los efectos de la inscripción, que, "se considerarán como cargas reales para todos los efectos, las restricciones al uso que hayan sido inscritos".[13] Un gravamen, según definido en *Santiago* v. *ELA*,[14] **otorga el derecho a que se establezca un embargo sobre el bien con el que se garantizó una**

---

[11] 30 LPRA sec. 2720.
[12] 30 LPRA sec. 870.178.
[13] 30 LPRA sec. 870.392.
[14] 163 DPR 149 (2004).

**deuda, en exclusión de otros intereses adversos** posteriores a la sentencia.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha definido servidumbres en equidad como **"cláusulas restrictivas 'a beneficio de los presentes y futuros adquirentes'** que imponen cargas o gravámenes especiales…".[15] Además, estableció que "para que una servidumbre en equidad sea válida y eficaz se requiere que las condiciones restrictivas que esta impone sean razonables, que se establezca como parte de un plan general de mejoras**, que conste de forma específica en el título de la propiedad y que se inscriba en el Registro de la Propiedad".**[16]

III.

Al momento de la celebración de la pública subasta en la que Firstbank ejecutó y ganó la Buena Pro del inmueble en controversia, el artículo 221 de la Ley Hipotecaria de 1979 establecía:

[…]

> Si se declarase desierta la tercera subasta se dará por terminado el procedimiento, pudiendo adjudicarse al acreedor la finca dentro de los diez (10) días siguientes, si así lo estimare conveniente, por la totalidad de la cantidad adeudada si ésta fuere igual o menor que el monto del tipo de la tercera subasta, y abonándose dicho monto a la cantidad adeudada si ésta fuere mayor. Todas las subastas deberán ser acordadas por el Tribunal y celebradas según lo antes prevenido.[17]

Es decir, que el acreedor sería adquirente involuntario luego de celebrarse las tres (3) subastas y todas declararse desiertas. En ese caso la única alternativa que tiene el acreedor para proteger su acreencia es adjudicarse el bien ejecutado.

Del *Edicto de Subasta* publicado por Firstbank, surge que la cantidad mínima de licitación en la Primera Subasta era de $102,000. No obstante, la entidad bancaria poseedora del pagaré

---

[15] *Park Tower, S.E* v. *Registradora*, 194 DPR 244, 252 (2015).
[16] Íd., págs., 252-253. Véase, además: *Residentes Parkville* v. *Díaz*, 159 DPR 374, 383 (2003).
[17] 30 LPRA sec. 2721

hipotecario licitó $123,391.61, **en la primera subasta** ganando así la buena pro del inmueble. Dicho de otro modo, no solo licitó por encima del mínimo requerido, sino que la subasta no había sido declarada desierta.

Al ganar la Buena Pro en la primera subasta, Firstbank conocía los gravámenes preferentes y condiciones restrictivas pues constaban de forma específica en el título de la propiedad e inscritas en el Registro de la Propiedad. Del documento antes aludido, surge lo siguiente:

GRAVAMEN PREFERENTE

> Esta propiedad está afecta al siguiente **gravamen preferente a la hipoteca que es objeto de ejecución:**
>
> **CONDICIONES RESTRICTIVAS:** La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de PR, bajo provisiones dispuestas bajo el Programa de Bono de Vivienda para gastos de cierre concedió a la parte compradora la suma de $5,500.00 para los gastos de cierre, por lo que estará **sujeta a las siguientes condiciones restrictivas: No podrá vender, donar, permutar o transferir la finca sin previo consentimiento de la Autoridad. Estará sujeta a un término de 10 años, según lo establece la Sección [VIII] de Programa y podrá ser cancelado por cualesquiera de las partes**, constituida mediante la escritura número 134, otorgada en Ponce, Puerto Rico, el día 20 de noviembre de 2009, ante el notario Luis Ángel Vázquez Mass, finca número 19,949, **inscripción primera.**
>
> Se le notifica a [la] (Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico) para que puedan concurrir a la subasta si les conviniere o satisfacer antes del remate el importe de los créditos asegurados por la hipoteca objeto de esta ejecución. (Énfasis nuestro).[18]

Cabe recalcar que el *Edicto de Subasta* fue sometido para aprobación del Tribunal de Primera Instancia por Firstbank y una vez aprobado, la misma entidad bancaria fue quien lo publicó. Del mismo modo, la Escritura de Compraventa de la propiedad dispuso en su parte quinta, lo siguiente:

---

[18] Véase Apéndice del Recurso de Revisión a la página 22.

> **Quinto: Condiciones Restrictivas**: Para viabilizar la adquisición del bien inmueble descrito precedentemente en el hecho Tercero, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (en adelante "La Autoridad"), bajo las provisiones dispuestas en la Guía de Procedimientos para el Programa de Bono de Vivienda para Gastos de Cierre (en adelante el "Programa"), concedió al COMPRADOR la suma de CINCO MIL DÓLARES ($5,000.00) para sufragar los gastos de cierre de esta transacción.
> […]
> **(a)** … EL Comprador no podrá vender, donar, permutar o de otro modo transferir la propiedad **sin el previo consentimiento de "La Autoridad".**
> **(b) …**
> **(c) …**
> **(d) La totalidad de la Subvención que le ha sido concedida por el Programa, deberá pagarse si el COMPRADOR incumple con las condiciones y/o restricciones consignadas en este documento y si pone en riesgo al inmueble de ser ejecutado al dejar de pagar la Primera Hipoteca. Estas condiciones tendrán vigencia durante el periodo restrictivo de asequibilidad de la propiedad de diez (10) años.** (Énfasis nuestro).[19]

Aplicando la norma antes expuesta a los hechos ante nuestra consideración, Firstbank es un adquirente voluntario que luego de evaluar toda la información que tenía disponible licitó y ganó la Buena Pro de la subasta. Lo hizo, luego de evaluar toda la información que tenía disponible sobre la propiedad, asumiendo la responsabilidad de cumplir con las cargas, gravámenes preferentes y condiciones restrictivas que pesan contra el inmueble.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se *confirma* la *Resolución* recurrida.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

El Juez Sánchez Ramos concurre con el resultado porque concluye que el gravamen objeto de controversia se estableció válidamente, según autorizado y contemplado por el artículo 4 de la Ley 498-2004, y el mismo no se extinguió con la ejecución de la

---

[19] Véase Apéndice del Recurso de Revisión a la página 38-41.

hipoteca por falta de pago. Además, aun de considerarse al recurrente como un adquirente "involuntario", ello no afectaría el resultado del caso (de hecho, el recurrente no aborda este asunto en su escrito de revisión), pues este concepto limita únicamente la responsabilidad del adquirente en cuanto a gravámenes relacionados con cuotas de mantenimiento bajo ciertas leyes especiales que no se relacionan con el presente caso. Nada en la ley, o en la jurisprudencia que dio origen a la referida figura, sugiere o establece que un adquirente, por ser involuntario, pueda evadir las implicaciones de **todos** los gravámenes preferentes que afecten la propiedad adquirida.

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