

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

SCOTIABANK DE
PUERTO RICO; FELICITA
ZAYAS VÁZQUEZ

Apelante

v.

ASOCIACIÓN DE
PROPIETARIOS DE
URBANIZACIÓN PALACIO
IMPERIAL, INC.;
ASOCIACIÓN DE
RESIDENTES A, B & C;
COMPAÑÍAS Y/O
CORPORACIONES E, F Y G

Apelados

KLAN201800923

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Caso Núm.
D PE2016-0609

Sobre:
SENTENCIA
DECLARATORIA/
INJUCTION
PRELIMINAR Y
PERMANENTE

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 28 de octubre de 2019.

I.

El 26 de junio de 2017 Scotiabank de Puerto Rico presentó *Demanda Enmendada* mediante el mecanismo de *Sentencia Declaratoria*¹. Alegó haber adquirido la propiedad 120-A, ubicada en la Urbanización Palacio Imperial en Toa Alta, P.R., luego de haberse celebrado una primera subasta el 9 de febrero de 2015. Arguyó que, al haber adquirido la propiedad mediante el procedimiento de hipoteca en aseguramiento de su crédito hipotecario, era un adquirente involuntario. A tales efectos, alegó que, en virtud de la Ley 119-2016, no respondía por las cuotas de mantenimientos anteriores a su adquisición.²

¹ 32 LPRA Ap. V, R. 59.

² En esa misma fecha la representación legal de Scotiabank presentó *Moción de Representación Legal* asumiendo la representación de la señora Felicita Zayas Vazquez, optante de la propiedad en cuestión.

El 20 de febrero de 2018 Scotiabank presentó *Moción de Sentencia Sumaria*. En ella, reiteró los argumentos que esbozó en la *Demanda Enmendada* y adujo que la deuda ascendía a \$11,561.36. Expuso, además, que siendo de aplicación la *Ley de Control de Acceso*,³ no respondía por la deuda anterior a la adquisición de la propiedad por ser adquirente involuntario.

El 12 de marzo de 2018 la Asociación de Propietarios presentó *Moción en Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*. En apretada síntesis, adujo que la Urbanización Palacio Imperial contiene una condición restrictiva debidamente inscrita que obliga a todo tipo de adquirente a ser responsable solidariamente de las deudas por concepto de cuotas de mantenimiento. No obstante, razonaron que no procedía dictar sentencia sumaria por tratarse de una controversia novel que requería determinar si la *Ley de Control de Acceso* tiene preferencia sobre la Servidumbre de Equidad constituida por la urbanización.

El 25 de abril de 2018 el Foro *a quo* ordenó al Banco informara en qué número de subasta adquirió la propiedad 120-A, según lo dispuesto por el Art. 221 de la *Ley Hipotecaria*.⁴ Le exigió, además, que en consideración a lo resuelto en *Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental v. Titulares de Condominio Beach Village y otros*,⁵ mostrara causa por la cual se le debía considerar como adquirente involuntario de no haber adquirido la propiedad en la tercera subasta.

El 18 de mayo de 2018 Scotiabank presentó *Moción en Cumplimiento de Orden del 25 de abril de 2018*. Planteó que era inmeritorio el número de subasta en la que adquirió la propiedad, toda vez que de la Exposición de Motivos de la Ley 119-2016⁶ surge

³ Ley Núm. 24 del 20 de mayo de 1987, 23 LPRA § 64 *et seq.*

⁴ 30 LPRA § 2721.

⁵ 195 DPR 330 (2016)

⁶ 23 LPRA § 64d-5.

que es adquirente involuntario el acreedor hipotecario que adquiere su propiedad como parte de un proceso de ejecución de subasta. Aseveró que solo respondía por los seis meses anteriores a su adquisición y mientras se mantenga como titular, según lo establecido en la Ley 119-2016.⁷

El 11 de junio de 2018, notificada el 18, el Foro Primario emitió *Sentencia* en la que resolvió que Scotiabank debía pagar la totalidad de las cuotas de mantenimiento adeudadas, vencidas, liquidadas y exigibles. Además, determinó que, según lo resuelto por el Tribunal Supremo en *Cooperativa de Ahorro y Credito Oriental v. Titulares Condominio Beach Village y otros*,⁸ Scotiabank era un adquirente voluntario al adquirir la propiedad en la primera subasta el 9 de febrero de 2015. Por otro lado, sobre lo argumentado por Scotiabank sobre la Ley 119-2016 el Foro apelado determinó que dicha Ley entró en vigor el 5 de agosto de 2016 prospectivamente, por lo que no aplicaba al momento de la adquisición el bien.

Insatisfecho, el 2 de julio de 2018 Scotiabank solicitó *Reconsideración*. El 18 de julio de 2018, mediante *Resolución* notificada 24, el Tribunal recurrido la declaró No Ha Lugar. Aún insatisfecho, el 22 de agosto de 2018 Scotiabank recurrió ante nos mediante recurso de *Apelación*. Plantea:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL EMITIR UNA SENTENCIA INCOMPATIBLE CON EL FUNDAMENTO EN QUE LA RESUELVE TODA VEZ DE QUE CONCLUYE QUE LA LEY 119 DEL 5 DE AGOSTO DE 2016 NO ES DE APLICACIÓN RETROACTIVA A LOS HECHOS DE ESTE CASO PERO RESUELVE LAS CONTROVERSIAS AL AMPARO DE LO DETERMINADO EN EL CASO DE LA COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LA COOPERATIVA ORIENTAL, CASO QUE TAMBIEN SE RESOLVIO POSTERIOR A LA FECHA EN QUE SE ADJUDICO LA SUBASTA A FAVOR DE SCOTIABANK.

⁷ Íd.

⁸ Supra.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO TOMAR EN CONSIDERACION QUE LAS SERVIDUMBRES EN EQUIDAD SON UN CONTRATO QUE NO PUEDEN IR POR ENCIMA DE LA LEY, LA MORAL Y EL ORDEN PUBLICO.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LAS DEUDAS POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO VENCIDAS Y NO SATISFECHAS HAN DE SER ANOTADAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PARA QUE TENGAN EFICACIA REAL Y PUEDAN ENTONCES COBRARSE POR ENCIMA DE CUALQUIER DERECHO REAL PREVIAMENTE REGISTRADO, COMO EN ESTE CASO, LA ESCRITURA DE HIPOTECA.

Contando con la comparecencia de las partes, el Derecho y la jurisprudencia aplicable, resolvemos.

II.

A.

Nuestro ordenamiento legal se nutre de varias normas de hermenéutica que facilitan la interpretación de las leyes aprobadas en nuestra jurisdicción.⁹ La hermenéutica es aquel proceso de interpretar las leyes el cual consiste en auscultar, averiguar, precisar y determinar cuál fue la verdadera voluntad de la Asamblea Legislativa al aprobar una ley.¹⁰ Nuestro Código Civil provee varias normas de hermenéutica que ayudan al tribunal en su facultad de interpretar las leyes. Ello tomando como norte descubrir y hacer cumplir la verdadera intención y deseo del poder legislativo.¹¹ Es nuestra obligación y deber ineludible lograr aquel resultado que se ajuste al propósito y política pública deseada por la Rama Legislativa.¹²

El Art. 14 del Código Civil de Puerto Rico¹³ dispone que cuando la ley es clara de toda ambigüedad su letra no debe ser

⁹ 31 LPRA ss. 2 - 23.

¹⁰ *San Gerónimo Caribe Project v. Registradora*, 189 DPR 849, 867 (2013). R.E. Bernier y J.A. Cuevas Segarra, Aprobación e interpretación de las leyes en Puerto Rico, 2da ed. Rev., San Juan, Pubs. J.T.S., 1987, Vol. 1, pág. 241.

¹¹ *San Gerónimo Caribe Project v. Registradora*, supra, pág. 868; R.E Bernier y J.A. Cuevas Segarra, op. cit., pág. 242.

¹² *San Gerónimo Caribe Project v. Registradora*, supra, pág. 868; *IFCO Recycling v. Aut. Desp. Sólidos*, 184 DPR 712, 740 (2012).

¹³ 31 LPRA § 14.

menospreciada en aras de cumplir su espíritu. Se ha resuelto que, aun cuando el tribunal tiene facultad para interpretar las leyes en búsqueda de un sentido armonioso, el lenguaje claro y explícito de una ley no debe ser tergiversado, malinterpretado ni sustituido.¹⁴ Con ello en mente, el tribunal deberá interpretarlo y suplir sus deficiencias solo cuando sea necesario.¹⁵

Por otro lado, el Art. 3 del Código Civil de Puerto Rico¹⁶ dispone que, como norma general, las leyes no tendrán efecto retroactivo, a menos que se disponga lo contrario. En atención a ello, se ha reconocido que una ley podrá tener efectos retroactivos cuando surja de la intención legislativa el deseo de brindarle efecto retroactivo, ya sea de forma expresa o tácita.¹⁷ No obstante, dicha intención debe desprenderse del estatuto, toda vez que la retroactividad es un acto excepcional.¹⁸

B.

La *Ley de Control de Acceso*, Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987, según enmendada (Ley Núm. 21),¹⁹ creada con el propósito de combatir la criminalidad y promover la participación activa de la ciudadanía en la lucha contra el crimen,²⁰ faculta al consejo, junta o asociación de residentes a imponer una cuota de mantenimiento para cubrir aquellos gastos relacionados a la instalación, operación y mantenimiento del sistema de control de acceso.²¹

Posteriormente, la Ley Núm. 156 del 10 de agosto de 1988 añadió la Sección 12 a la Ley Núm. 21. Esta dispone:

La obligación del propietario de un inmueble por su parte proporcional de los gastos señalados en la Sección 10 de esta ley constituirá un gravamen sobre dicho inmueble cuando éste se haya constituido conforme a

¹⁴ *San Gerónimo Caribe Project v. Registradora*, supra, pág. 867.

¹⁵ *Íd*; *Pizarro v. Nicot*, 151 DPR 944 (2000).

¹⁶ 31 LPRA § 3.

¹⁷ *Rivera Padilla et al v. OAT*, 189 DPR 315, 340 (2013).

¹⁸ *Rivera Padilla et al v. OAT*, supra, pág. 340; *Clases A, B y C v. PRTC*, 183 DPR 666, 679 (2011); *Asoc. Maestros v. Depto. Educación*, 171 DPR 640, 648-649 (2007).

¹⁹ 23 LPRA §64 *et seq.*

²⁰ *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga*, 160 DPR 289, 300 (2003).

²¹ 23 LPRA § 64d-3 (a).

lo establecido en la Sección 8 de esta ley. Por lo tanto, el adquirente voluntario del inmueble así gravado será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con la Sección 10 de esta ley, 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.

El propietario de un inmueble sujeto a un gravamen por virtud de lo dispuesto en esta ley estará obligado a informar a cualquier adquirente voluntario de dicho inmueble los gravámenes que afecten al mismo por concepto de los gastos señalados en la Sección 10 de esta ley. La información sobre los gravámenes que afecten el inmueble tendrá que ser suministrada al adquirente voluntario con anterioridad al cierre de la transacción que corresponda.

El adquirente voluntario podrá incoar contra el titular que dejare de informar dichos gravámenes una acción por dos veces el importe de lo adeudado por concepto de los gastos señalados en la Sección 10 de esta ley, más las costas y honorarios del abogado demandante.

Tiempo después, mediante la Ley Núm. 119-2016 del 5 de agosto de 2016, el legislador volvió a enmendar la Ley Núm. 21 con el propósito de definir la figura del adquirente involuntario y establecer su responsabilidad sobre las cuotas de mantenimiento y operación del sistema de control de acceso no pagadas por el dueño anterior. El Art. 1 de la Ley Núm. 119-2016 enmendó la Sección 12 de la *Ley de Control de Acceso* para que disponga lo siguiente:

La obligación del propietario de un inmueble por su parte proporcional de los gastos señalados en la Sección 10 de esta Ley constituirá un gravamen sobre dicho inmueble cuando éste se haya constituido conforme lo establecido en la Sección 8 de esta Ley. Por lo tanto, el adquirente voluntario del inmueble así gravado será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con la Sección 10 de esta Ley, 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. Un adquirente involuntario de un inmueble sujeto a esta ley será responsable solamente de las deudas por los gastos señalados en la Sección 10 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 adquirente involuntario, el cual pagará mensualmente o en el término establecido por el Consejo, Junta o Asociación de Residentes. Para efectos de lo anterior, es

adquiriente involuntario el acreedor hipotecario que en cobro de su crédito adquiere un inmueble sujeto a esta Ley.

[...]

La figura del adquiriente voluntario e involuntario no son desconocidas ni ajenas en nuestro ordenamiento civil. Desde *Asoc. de Condómines v. Naveira*²² el Tribunal Supremo resolvió que, tanto antes como después de la enmienda introducida por la Ley Núm. 157 del 4 de junio de 1976 a la *Ley de Propiedad Horizontal*, **el adquiriente voluntario es solidariamente responsable por las sumas que adeude el titular**. A su vez, calificó como adquiriente voluntario al comprador convencional, donatario, permutante o un licitador que se lleva la buena pro en la subasta.²³ Por otro lado, calificó como involuntarios a aquellas personas que advienen dueños del apartamento al ejercer los créditos preferentes dispuestos en los incisos (a), (b) y (c) del Art. 40 de la *Ley de Propiedad Horizontal*.²⁴ Al diferenciar uno del otro, el Tribunal Supremo expresó **que ambos tienen intereses distintos**.²⁵ Explicó:

El voluntario es un comprador que bien informado de los gravámenes y cargas del apartamento lo adquiere porque es un buen negocio. El adquiriente involuntario es originalmente un acreedor cuyo interés fundamental no es hacerse dueño del apartamento sino proteger su acreencia constituida usualmente antes de que empiece a acumularse la deuda por gastos comunes del condominio. El adquiriente voluntario tiene oportunidad y medios de enterarse de la deuda por gastos comunes del condominio y poder de decisión para asumirlos como gravamen del inmueble que adquiere. Para el adquiriente involuntario, acreedor en uno de los tres casos del Art. 40, dicha deuda no es elemento u objeto de contratación y su acreencia no debe sufrir disminución porque el deudor incumpla otra obligación ajena y extraña a la suya.²⁶

Cabe resaltar que, a diferencia del caso de marras regido por la *Ley de Control de Acceso*,²⁷ el precitado caso trató de un

²² *Asoc. de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88, 96-97 (1977).

²³ *Íd.*

²⁴ *Íd.*

²⁵ *Asoc. de Condómines v. Naveira*, supra, pág. 96-97.

²⁶ *Íd.*

²⁷ *Supra*.

Condominio acogido a la *Ley de Propiedad Horizontal*.²⁸ Por ello, resulta pertinente destacar lo resuelto el 13 de abril de 2016 en *Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental v. Titulares de Condominio Beach Village y otros*.²⁹

Allí, la Cooperativa concedió un préstamo garantizado con hipoteca sobre un apartamento en un Condominio regido, tanto por la *Ley de Propiedad Horizontal* como por la *Ley de Control de Acceso*.³⁰ Eventualmente, la Cooperativa adquirió el apartamento en dación en pago. Al cabo de unos meses, el Consejo de Titulares del Condominio requirió a la Cooperativa el pago de todas las cuotas de mantenimiento vencidas y adeudadas por el antiguo dueño. La Cooperativa argumentó que era un adquirente involuntario ya que aceptó la propiedad en dación en pago para proteger su acreencia como acreedor hipotecario. Según la entidad financiera, a tenor con la *Ley de Propiedad Horizontal*, solo respondía por los seis meses previos a su entrada como titular; mientras que, según la *Ley de Control de Acceso*, no respondía por las cuotas adeudadas anteriores a su adquisición. Trabada la controversia y llegado el caso al Tribunal Supremo, este reiteró que es acreedor involuntario aquel que, en ejecución de su crédito y como único recurso para proteger su acreencia, se le adjudica el inmueble como **único recurso para protegerse luego de haberse celebrado las correspondientes subastas sin que ningún licitador se lleve la buena pro**.³¹

Tan recientemente como el 23 de julio de 2019, el Tribunal Supremo reiteró la norma en *Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD, Inc.*³² Destacó, sin embargo, que la importancia para determinar si la compañía era un adquirente voluntario o involuntario **radica en la razón para adquirir o el**

²⁸ Supra.

²⁹ 195 DPR 330 (2016).

³⁰ *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros*, supra.

³¹ Supra, pág. 343.

³² 2019 TSPR 128, 202 DPR ____, del 23 de julio de 2019.

interés fundamental por la cual se convierte en titular y no en el momento en que adquirió el crédito hipotecario o el inmueble.³³ Citando a Michael Godreau y su obra El Condominio:

El Régimen de Propiedad Horizontal en Puerto Rico, enumeró las características con las que debe contar un adquirente voluntario:

- (1) puede ser un comprador, un donatario, un permutante o aquél que se lleva la buena pro en una subasta pública;
- (2) adquiere el crédito hipotecario o el apartamento con el ánimo de hacer un buen negocio;
- (3) tiene la “oportunidad y [los] medios de enterarse de la deuda por gastos comunes del condominio; y
- (4) [el] poder de decisión para asumirlos como gravamen del inmueble que adquiere.³⁴

Expuso el Tribunal Supremo, que “[n]o podemos avalar que la sola compra de un crédito hipotecario (indistintamente del momento en que se adquiera) o la mera adjudicación accidental de una propiedad en pública subasta le extienda la facultad de invocar la protección del adquirente involuntario a una compañía que adquirido por “un acto volitivo dictado por su propia conveniencia en el campo de los negocios”. Resolvió, por tanto, que una compañía que se dedique a la compra deliberada de créditos hipotecarios de una institución financiera y que, además, se la adjudique accidentalmente en la subasta es un adquirente voluntario.³⁵

III.

En su primer planteamiento erró, Scotiabank cuestiona que el Tribunal de Primera Instancia aplicara retroactiva la norma establecida en el caso *Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD, Inc.*, mientras le denegaba aplicarle retroactividad a la Ley Núm. 119-2016. No le asiste razón.

Si bien surge de la aludida Ley Núm. 119-2016 la intención del legislador de aclarar las diferentes interpretaciones y armonizar

³³ Supra.

³⁴ Supra; M.J. Godreau, El Condominio: El Régimen de Propiedad Horizontal en Puerto Rico, San Juan, Segunda Ed. Situm, 2019, pág. 311.

³⁵ *Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD, Inc.*, supra.

la *Ley de Acceso Controlado* con la *Ley de Propiedad Horizontal*, en el Art. 3 se consignó que la vigencia del estatuto sería **a partir de su aprobación**. No surge, ya sea expresa o tácitamente, que la intención del legislador haya sido otorgarle aplicación retroactiva. Scotiabank adquirió la propiedad el 9 de febrero de 2015. Para ese entonces, la Ley Núm. 119-2016 no había entrado en vigor. Por tanto, actuó correctamente el Tribunal de Primera Instancia al no utilizar las disposiciones de dicho estatuto para resolver la controversia.

Tampoco erró el Tribunal de Primera Instancia al utilizar los postulados establecidos en *Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental v. Titulares de Condominio Beach Village y otros*, a pesar de que el mismo fue resuelto luego de que Scotiabank adquiriera la propiedad. Como hemos reseñado, la figura del adquirente voluntario existió en nuestro ordenamiento jurídico desde su adopción en la *Ley de Propiedad Horizontal* y, posteriormente, su incorporación en la *Ley de Control de Acceso*, mediante la aprobación de la Ley Núm. 156 del 10 de agosto de 1988. A raíz de ello, y lo resuelto en el caso normativo de *Asoc. de Condómines v. Naveira*,³⁶ es que se han ido desarrollando ambas figuras. Posteriormente, en *Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental v. Titulares de Condominio Beach Village y otros*,³⁷ el Tribunal Supremo aplicó la definición de adquirente involuntario a la *Ley de Control de Acceso*, así como la interpretación para distinguir entre un adquirente voluntario y un adquirente involuntario, según lo resuelto en *Asoc. de Condómines v. Naveira*.³⁸ En atención a ello, lo resuelto por el Tribunal Supremo en *Coop. Ahorro y Crédito*,³⁹ no constituye una nueva norma jurisprudencial, sino la interpretación más detallada de un caso anteriormente

³⁶ Supra.

³⁷ Supra.

³⁸ Supra.

³⁹ Supra.

resuelto. Tampoco en *Condominio First Fedral Savings v. LSREF2 Island Holdings LTS, Inc.*, el Tribunal Supremo emitió una nueva norma jurisprudencial ni cambió el status actual del derecho. Más bien, adoptó un nuevo análisis que sirve de ayuda a los foros juzgadores a diferenciar entre un adquirente voluntario e involuntario.

En el caso ante nos, Scotiabank adquirió **voluntariamente** la propiedad en la **primera** subasta pública celebrada. No esperó a que finalizaran las múltiples oportunidades que provee el Art. 221 de la Ley Hipotecaria para que su adquisición fuera considerada como el único recurso para proteger su acreencia y, por tanto, gozar de los privilegios de un adquirente involuntario. Scotiabank tuvo la oportunidad de conocer sobre la deuda por gastos comunes, así como su capacidad para asumirla. Realizó su adquisición con la intención de obtener un buen negocio lucrativo, toda vez que adquirió la propiedad el 9 de febrero de 2015 durante la celebración de la primera subasta por \$437,500.00. La razón para ello es que ya existía un *Contrato de Opción de Compra* suscrito entre Scotiabank de Puerto Rico y la señora Felicita Zayas Vázquez.⁴⁰ Al otorgar un *Addendum a Contrato de Opción de Compra* el 5 de junio de 2015, Scotiabank se obligó al pago de la totalidad de las cuotas de mantenimiento vencidas en caso de que no resultara favorecido en el Tribunal de Primera Instancia. Evidentemente, la adquisición voluntaria de la propiedad en la primera subasta le permitía beneficiarse del *Contrato de Opción de Compra*. Sin duda, Scotiabank advino a ser un adquirente voluntario y, por tanto, no puede gozar de los beneficios que la Ley reconoce a un adquirente involuntario.

⁴⁰ Fue suscrito el 15 de septiembre de 2014.

IV.

Por los fundamentos anteriormente esbozados, se *confirma* la *Sentencia* apelada.

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