

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Apelados

Vs.

*PASEOS HOMEOWNERS
ASSOCIATION; PASEO
SAN JUAN
HOMEOWNERS; PASEO
DEL PRADO
HOMEOWNERS
ASSOCIATION, INC.*

Apelantes

KLAN201801314

APELACIÓN
proveniente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior San Juan

Caso Núm.:
K AC2015-0951 (506)

Sobre:

Sentencia
Declaratoria

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 27 de noviembre de 2019.

Comparecen *Paseos Homeowners Association, Inc.* (PHA), *Paseo San Juan Homeowners Association, Inc.* (PSJHA), y *Paseo del Prado Homeowners Association, Inc.* (PPHA), (en adelante, *apelantes*), solicitando que revisemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, el 15 de marzo de 2018, notificada el 16 de marzo de 2018. En la misma, el Foro Primario determinó que Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) y *US Bank* (USB) eran adquirientes involuntarios de las propiedades en cuestión, únicamente responden conforme establece la Ley Núm. 119 de 5 de agosto de 2016 (a veces, *Ley 119-2016*), por lo que solo eran responsables del pago de las cuotas de mantenimiento desde el momento que adquirieron las residencias involuntariamente y de aquellas cuotas vencidas, no

satisfechas durante los seis (6) meses anteriores a dicha adquisición, y mientras se mantuviesen como titular de las propiedades.

Veamos brevemente el trasfondo procesal y fáctico del presente caso.

I.

Según se desprende del expediente ante nuestra consideración la *Comunidad Paseos* agrupa once (11) urbanizaciones diferentes, cada una con su propia asociación de titulares y su cuota de mantenimiento, con una asociación matriz llamada PHA, a la que también todos los titulares le pagan cuotas de mantenimiento.¹ El caso de epígrafe, en lo que concierne a esta apelación, trata de dos de las asociaciones: PSJHA, PPHA; y la asociación matriz PHA.² Aunque en su origen se reclamaba con relación a las cuotas de mantenimiento de varias propiedades, luego de acuerdos con las partes, subsisten cinco (5) propiedades en las respectivas Urbanizaciones de la Comunidad Paseos. Una de ellas, en Paseo Real, fue vendida a terceros por el BPPR y la controversia en cuanto a esta se mantiene con relación a la reclamación a PHA. Igual sucedió con relación a la propiedad en la Urbanización Paseo Alto. Veamos.

De la *Sentencia* emitida por el Foro Primario, y la documentación contenida en el expediente ante nuestra consideración surge que inicialmente, el 26 de octubre de 2015, BPPR presentó una demanda contra *Paseos Homeowners Association, Inc.* (PHA), *Paseo San Juan Homeowners Association, Inc.* (PSJHA), *Paseo del Prado Homeowners Association, Inc.* (PPHA), *Asociación de Dueños de Paseo Alto, Inc.* (ADPA), *Paseo de las Vistas*

¹ Recurso de Apelación, págs. 2-3.

² *Íd.*

Homeowners Association, Inc. (PVHA) y las compañías aseguradoras X, Y, Z. Con relación a las cinco (5) propiedades aun en controversia se alegó y dispuso de lo siguiente con respecto a las distintas propiedades:

A. Residencia Número E-8, Calle La Garita, Urb. Paseos, San Juan

USB, representado por el BPPR, adquirió esta propiedad mediante el crédito hipotecario judicialmente ejecutado sobre ella, el 26 de agosto de 2014.³ Ese mismo día, el BPPR la adquirió mediante escritura de venta judicial.⁴ La propiedad fue adquirida en la tercera subasta.⁵ Solicitada una certificación de deuda por concepto de cuotas de mantenimiento, POA emitió una certificación indicando un monto ascendente a \$12,750.99, cual comprendía el periodo de 2011 hasta el 31 de julio de 2015.⁶

B. Residencia Número D-18, Urb. Paseo Real

USB, representado por el BPPR, adquirió esta propiedad mediante crédito hipotecario judicialmente ejecutado el 10 de julio de 2012.⁷ La propiedad fue adquirida en la tercera subasta.⁸ El BPPR adquirió la propiedad mediante escritura de Venta Judicial el 4 de febrero de 2013.⁹ Solicitada una certificación de deuda por concepto de cuotas de mantenimiento, PHA emitió una certificación indicando un monto ascendente a \$11,838.25, cual comprendía el periodo de 2006 hasta el 31 de julio de 2015.¹⁰

Mediante escritura de compraventa, el BPPR vendió la propiedad a don Juan Enrique Mayo Ramírez y Beatriz

³ Apéndice de la Apelación, págs. 3-4.

⁴ *Íd.*, pág. 4, 33-37.

⁵ *Íd.*, págs. 31-32.

⁶ *Íd.*, págs. 4-5.

⁷ *Íd.*, pág. 6.

⁸ *Íd.*, págs. 61-62

⁹ *Íd.*, pág. 6, 63-68.

¹⁰ *Íd.*, págs. 4-5.

Enid Mojica Rodríguez, y la sociedad legal de bienes gananciales por ambos compuesta, el 13 de julio de 2015.¹¹

C. Residencia número 9, Calle 8, Urb. Paseo Mayor

Doral Bank, antecesor en derecho de BPPR, adquirió esta propiedad mediante crédito hipotecario judicialmente ejecutado el 17 de marzo de 2014.¹² La propiedad fue adquirida en la primera subasta.¹³ Doral Bank adquirió la propiedad mediante escritura de Venta Judicial el 18 de junio de 2014.¹⁴ Luego de que el BPPR, sucesor de Doral Bank, solicitara una certificación de deuda por concepto de cuotas de mantenimiento, Paseo de las Vistas emitió una certificación indicando un monto ascendente a \$12,233.83, cual comprendía el periodo hasta el 30 de septiembre de 2015.¹⁵

D. Residencia Número B-19, Calle 4, Urb. Paseo del Prado

Doral Bank, antecesor en derecho de BPPR, adquirió esta propiedad mediante crédito hipotecario judicialmente ejecutado el 15 de julio de 2014.¹⁶ La propiedad fue adquirida mediante subasta.¹⁷ El BPPR adquirió la propiedad mediante escritura de Venta Judicial el 18 de julio de 2014.¹⁸ Luego de que el BPPR, sucesor de Doral Bank, solicitara una certificación de deuda por concepto de cuotas de mantenimiento, PHA emitió la misma, la cual reflejaba un balance de \$10,695.95 hasta el 31 de octubre de 2015.¹⁹ Paseo del

¹¹ *Íd.*, pág. 431.

¹² *Íd.*, pág. 9, 110-111

¹³ *Íd.*, págs. 110-111.

¹⁴ *Íd.*, págs. 11, 112-116.

¹⁵ *Íd.*, pág. 11.

¹⁶ *Íd.*, pág. 11, 110-111

¹⁷ *Íd.*, pág. 11-12.

¹⁸ *Íd.*, págs. 12, 136-137.

¹⁹ *Íd.*, pág. 433.

Prado, por su parte, emitió una certificación alegando la existencia de una deuda por el monto de \$15,741.44.²⁰

E. Residencia Número 75, Calle 2, Urb. Paseo Alto

USB, representado por el BPPR, adquirió esta propiedad mediante crédito hipotecario judicialmente ejecutado el 12 de marzo de 2015.²¹ La propiedad fue adquirida en la tercera subasta.²² En esa misma fecha, el BPPR adquirió la propiedad mediante escritura de Venta Judicial.²³ Solicitada una certificación de deuda por concepto de cuotas de mantenimiento, PHA emitió una certificación indicando un monto ascendente a \$4,558.48, acumulada desde el 2011 hasta el 31 de mayo de 2016.²⁴

El 11 de enero de 2016, BPPR y la Asociación de Dueños Paseo Alto, Inc. presentaron una *Estipulación de Desistimiento Parcial con Perjuicio*.²⁵ Como resultado, el 29 de enero de 2016, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Sentencia Parcial*, dando por desistida la acción en cuanto a la codemandada Paseo Alto.²⁶ Con relación a esta propiedad todavía persiste la reclamación de PHA por cuotas de mantenimiento adeudadas a esta.

En cuanto a algunas de las propiedades antes mencionadas, hay consignadas en el tribunal o en cuentas de "escrow", las cantidades reclamadas, pendiente el resultado del pleito.

Con relación a otras propiedades se dispuso de ellas de la siguiente manera:

²⁰ *Íd.*

²¹ *Íd.*, pág. 6.

²² *Íd.*, págs. 61-62

²³ *Íd.*, pág. 8, 63-68.

²⁴ *Íd.*, pág. 432.

²⁵ *Íd.*, pág. 488.

²⁶ *Íd.*

A. Residencia Número H-17, Calle Princesa, Urb. Paseos San Juan.

BPPR adquirió esta propiedad mediante crédito hipotecario judicialmente ejecutado el 2 de abril de 2014.²⁷ La propiedad fue adquirida en la tercera subasta.²⁸ El BPPR adquirió la misma mediante escritura de Venta Judicial y Cancelación de Hipoteca el 16 de abril de 2014.²⁹ Solicitada una certificación de deuda por concepto de cuotas de mantenimiento, PSJHA emitió una certificación indicando un monto ascendente a \$6,933.35, cual comprendía el periodo de 2013 hasta el 30 de junio de 2015.³⁰

El 29 de agosto de 2016, BPPR PHA y Paseo San Juan presentaron una *Estipulación Parcial de Transacción y Relevo*, informando que las partes llegaron a un acuerdo parcial para disponer de sus respectivas reclamaciones.³¹ Como resultado, el 12 de septiembre de 2016, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Sentencia Parcial*, aprobando la estipulación, y dictando sentencia de conformidad a sus términos respecto a esta propiedad.³²

B. Residencia Núm. 63, Calle 2, Paseo de las Vistas

USB, representado por el BPPR, adquirió esta propiedad mediante crédito hipotecario judicialmente ejecutado el 6 de junio de 2013.³³ La propiedad fue adquirida en la primera subasta.³⁴ El BPPR adquirió la propiedad mediante escritura de Venta Judicial el 27 de septiembre de 2013.³⁵ Solicitada una certificación de

²⁷ *Íd.*, pág. 5.

²⁸ *Íd.*, págs. 42-43.

²⁹ *Íd.*, págs. 5, 44-50.

³⁰ *Íd.*, pág. 6.

³¹ *Íd.*, pág. 489.

³² *Íd.*

³³ *Íd.*, pág. 9.

³⁴ *Íd.*, págs. 93-94.

³⁵ *Íd.*, pág. 9, 95-96, 98-108.

deuda por concepto de cuotas de mantenimiento, PLVHA emitió una certificación indicando un monto ascendente a \$1,897.37, sin indicar el periodo cual comprendía.³⁶

El 29 de agosto de 2016, BPPR PHA y Paseo San Juan presentaron una *Estipulación Parcial de Transacción y Relevo*, informando que las partes llegaron a un acuerdo parcial para disponer de sus respectivas reclamaciones.³⁷ Como resultado, el 12 de septiembre de 2016, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Sentencia Parcial*, aprobando la estipulación, y dictando sentencia de conformidad a sus términos.³⁸

Así las cosas, el 6 de octubre de 2016, el BPPR presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*, tras la cual luego de algunas incidencias el 11 de enero de 2017, los apelantes presentaron un *Memorando de Derecho*. Asimismo, tras una orden del Tribunal de Primera Instancia, las partes sometieron una *Moción Conjunta en Cumplimiento de Orden*, en donde las partes expresaron sus posiciones con respecto al derecho aplicable, así como estipularon los hechos que entendían, no estaban en controversia. Entre los hechos estipulados, se acordó y representó al tribunal de primera instancia que no había controversia sobre **que BPPR era para todo propósito un adquirente involuntario de las propiedades en controversia.**

Recibidos y atendidos los argumentos de las partes, el Foro Primario determinó que la controversia medular cual quedaba pendiente era la aplicación de la Ley de Control de Acceso, supra, con relación al cobro de las cuotas adeudadas por las distintas propiedades. Con

³⁶ *Íd.*, págs. 9-10, 109.

³⁷ *Íd.*, pág. 489.

³⁸ *Íd.*

respecto a ello, el Tribunal de Primera Instancia expuso:

[. . . .]

Conforme a los hechos esenciales y pertinentes estipulados por las partes en la moción conjunta, BPPR y US Bank poseían un crédito hipotecario debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, sobre las propiedades. El 26 de agosto de 2014, US Bank, representado por el demandante BPPR, advino adquirente involuntario, mediante pública subasta de la propiedad **número E-8** localizada en la Urbanización Paseo San Juan. De igual forma, el 10 de julio de 2012, US Bank, representado por el demandante BPPR, advino adquirente involuntario, mediante pública subasta[,] de la propiedad **número D-18**, localizada en la Urbanización Paseo Real. Asimismo, el 12 de marzo de 2015, US Bank, representado por BPPR, advino adquirente involuntario, mediante pública subasta[,] de la propiedad **número 75**, localizada en la Urbanización Paseo Alto. El 6 de junio de 2013, US Bank, representado por el demandante BPPR, advino adquirente involuntario, mediante pública subasta[,] de la propiedad **número 63**, localizada en la Urbanización Paseo Las Vistas. De otra parte, el 17 de marzo de 2014, Doral Bank, antecesor en derecho de BPPR, advino adquirente involuntario, mediante pública subasta[,] de la propiedad **número 9**, localizada en la Urbanización Paseo Mayor. Por último, e 15 de julio de 2014, Doral Bank, antecesor en derecho del demandante BPPR, advino adquirente involuntario, mediante pública subasta[,] de la propiedad **número B-19**, localizada en la Urbanización Paseo del Prado.

[. . . .]

BPPR y US Bank adquirieron de forma involuntaria las propiedades en controversia, por lo que no son responsables por el pago de la totalidad de las cuotas de mantenimiento vencidas. BPPR únicamente responde conforme establece la Ley 119, del pago de las cuotas de mantenimiento, desde el momento que adquirió las residencias involuntariamente, aquellas cuotas vencidas y no satisfechas durante los seis (6) meses anteriores a dicha adquisición y mientras se mantenga como titular de las propiedades. Tampoco es responsable de dicha deuda el futuro adquirente de las propiedades, ya que, conforme determinó el Tribunal Supremo en Vázquez Morales v. Caguas Federal Savings, *supra*, quien adquiere del acreedor hipotecario, que resultó ser un adquirente involuntario, no

es responsable por las cuotas de mantenimiento atrasadas.³⁹

Así las cosas, el Tribunal de Primera Instancia declaró "Ha Lugar" la demanda, determinando y ordenando lo siguiente: (1) que el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) y el US Bank (USB) eran adquirientes involuntarios de las propiedades en cuestión, por lo que solo estaban obligados a pagar las cuotas de mantenimiento acumuladas durante los seis (6) meses anteriores a tal adquisición; (2) que los nuevos titulares quienes compraron de los adquirientes involuntarios, solo deben pagar las cuotas de mantenimiento a partir de la fecha en que compraron; (3) que los apelantes debían desistir de sus gestiones de cobro, (4) que los apelantes debían emitir nuevas certificaciones de deuda al BPPR relacionadas a la cuotas de mantenimiento adeudadas, cuales reflejen una acumulación de hasta seis (6) meses previo a la adquisición de las propiedades, hasta la fecha de venta de las mismas.⁴⁰

Inconforme, los apelantes presentaron una *Moción Solicitando Determinaciones Adicionales de Hechos y Conclusiones de Derecho y de Reconsideración*, el 2 de abril de 2018. Los apelados presentaron su oposición el 9 de octubre de 2018. El 24 de octubre de 2018 el Tribunal de Primera Instancia declaró "No Ha Lugar" tanto la reconsideración como la determinación de hechos adicionales solicitada.

Aún en desacuerdo, los apelantes acudieron ante este Foro Apelativo Intermedio, mediante recurso de

³⁹ Apéndice, *Sentencia*, págs. 5-6 y 8. (Énfasis y negrillas añadidas) (Subrayados en el original y añadidos).

⁴⁰ *Íd.*, págs. 8-9.

Apelación, el 26 de noviembre de 2018. En el mismo señalaron como errores lo siguiente:

PRIMER ERROR: Erró el TPI al no considerar como hechos fuera de controversia múltiples de los hechos presentados por los demandados, aquí apelantes, y que eran materiales para atender la controversia.

SEGUNDO ERROR: Erró el TPI al determinar que Doral y US Bank (y por consiguiente BPPR) son adquirentes involuntarios y al aplicar retroactivamente las enmiendas de 2016 de la Ley de Control de Acceso.

TERCER ERROR: Erró el TPI al no atender y considerar los planteamientos de servidumbres en equidad y su relación al contenido de la Ley 21.

CUARTO ERROR: Erró el TPI al no considerar la defensa en la alternativa de los demandados, aquí apelantes, sobre el alcance de la aplicación de la Ley 21 a la presente controversia, obviando el propio lenguaje de la Ley 21 y el contenido de las escrituras matrices de PHA, PSJHA y PDPHA.

El 26 de diciembre de 2018, los apelados presentaron un Alegato de oposición de la Parte Apelada. Dentro de sus planteamientos, solicitaron la desestimación del recurso por alegadamente incumplirse con la notificación adecuada del mismo. La parte apelante presentó su oposición el 18 de enero de 2019. Adelantamos que, luego de considerar las posiciones con respecto a la desestimación solicitada, declaramos la misma "**No Ha Lugar**".

Atendido el trasfondo procesal y fáctico pertinente, resolvemos.

II.

A. *El pago de cuotas de mantenimiento bajo la Ley Núm. 21 de 1987 según enmendada.*

La figura del adquirente involuntario surge como resultado de la interpretación jurisprudencial dada a la Ley de Condominios de Puerto Rico, donde se suscitó por primera vez la controversia sobre si el acreedor

hipotecario que se adjudica un apartamento en subasta pública estaba obligado a pagar las cuotas de mantenimiento atrasadas adeudadas anterior a su adquisición. Así en *Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD.*, res. 23 de julio de 2019, 2019 TSPR 128, pág. 4, nuestro Tribunal Supremo trazó el historial de la interpretación de las figuras del adquirente voluntario e involuntario:

Desde la aprobación de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida entonces como la Ley de Propiedad Horizontal, 31 LPRa 1293, et seq., se estableció la obligación de cada titular al pago de los gastos comunes o cuotas de mantenimiento como uno de los principios esenciales de la vida en comunidad. Asimismo, se instituyó que del titular transmitir la propiedad, éste y el adquirente tendrían la responsabilidad solidaria del pago de las cuotas de mantenimiento impagadas. Sin embargo, luego de casi dos décadas ... se aprobó la Ley Núm. 157 de 4 de junio de 1976 cuyas enmiendas al Art. 41 de la entonces Ley de Propiedad Horizontal, 31 LPRa sec. 1293 e (Art. 41), tuvieron el alcance de ratificar la política pública de "fomentar la construcción de edificios de apartamentos en condominios, manifestada en el balance logrado en la Ley entre los intereses de los titulares condómines y los de sus acreedores ...". De este modo, la enmienda a esta disposición clasificó como adquirente voluntario al obligado a responder solidariamente con el transmitente del pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas.

Ahora bien, en *Asociación de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88 (1977), esta Curia realizó un análisis minucioso del adquirente voluntario y, por primera vez, incorporamos a nuestro derecho puertorriqueño la figura del adquirente involuntario. Allí, entre otras cosas, reiteramos que la enmienda al Art. 41, *supra*, ciertamente fortalecía la responsabilidad solidaria entre el condómine deudor y el adquirente del apartamento. En esencia, resolvimos que un particular que concurra en una subasta pública con el acreedor que ejecuta y en la pública subasta se lleva la buena pro es un adquirente voluntario, por lo que responde solidariamente del total de las cuotas de mantenimiento impagadas por el deudor.

Luego de varios años de haber resuelto *Asociación de Condómines v. Naveira*, *supra*, se aprobó la Ley Núm. 43-1996, que incorporó la figura del adquirente

involuntario para imponerle la responsabilidad -que antes no tenía del pago de hasta 3 cuotas de mantenimiento adeudadas al momento del traspaso de titularidad del inmueble ejecutado. Posteriormente, a través de la Ley Núm. 103-2003, conocida como la Ley de Condominios de 2003, 31 LPRA sec. 1291 et seq., (Ley de Condominios) la Asamblea Legislativa enmendó sustancialmente la Ley de Propiedad Horizontal para, además de reafirmar sus principios fundamentales, duplicar la responsabilidad del adquirente involuntario al disponer lo siguiente:

La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho apartamento, una vez anotado en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, luego de la primera venta, el 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, 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. **Sin embargo, un 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.**

Ahora bien, a pesar de la evolución del Art. 41, *supra*, para fines del caso ante nuestra consideración, la norma y las expresiones que realizamos en *Asociación de Condómines v. Naveira, supra*, son más que ilustrativas. En primer lugar, dictaminamos que un comprador, un donatario, un permutante o un licitador que se lleva la buena pro en la subasta es un adquirente voluntario. En contraparte, definimos que un adquirente involuntario, son "aqu [é]llos que advienen dueños del apartamento al ejercer los créditos preferentes" del Art. 40 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293d (Art. 40). Es decir, (1) el Estado, (2) las aseguradoras y (3) los créditos hipotecarios. Aunque luego abordaremos el efecto del Art. 40, *supra*, sobre el adquirente involuntario, por definición, esta figura jurídica la limitamos al Estado, porque es titular de los intereses del Pueblo y en cuanto a las aseguradoras y a los acreedores hipotecarios porque "son fuentes de crédito que resultan imprescindibles para la construcción y existencia de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal".

Por otro lado, expusimos el interés disímil entre el adquirente voluntario y el involuntario de la siguiente manera: El **voluntario** es un comprador que bien informado de los gravámenes y cargas del apartamento **lo adquiere porque es un buen negocio.**

El adquirente **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 adquirente 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 adquirente 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. Bajo ninguna circunstancia sería equitativo exigir esa deuda [...] al acreedor hipotecario que ejecuta para recobrar el principal y los intereses pactados. *Íd.* (Citas y referencias omitidas. Algún énfasis se añadió por esta Curia y otro se encuentra así realizado por nuestro Tribunal Supremo).

La Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987, según enmendada, conocida como Ley de Control de Acceso, 3 LPRA sec. 64 *et seq.*, nació con el propósito de brindar a la ciudadanía un mecanismo para luchar contra el crimen. *Exposición de Motivos*, Ley Núm. 21, 1987 LPR 21, pág. 67; *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga*, 160 DPR 289, 300 (2003).⁴¹ De igual manera, persigue mejorar la seguridad y tranquilidad de las comunidades, así como alivianar la carga habida sobre la Policía de Puerto Rico. Asimismo, persiguió "mejorar la seguridad y tranquilidad de las comunidades, procurando así una mejor convivencia e interacción comunitaria". *Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga*, *supra*, pág. 300.

Por otra parte, la Ley Núm. 21, *supra*, faculta a las asociaciones de residentes para que, luego de constar organizadas y registrada en el Departamento de Estado como instituciones sin fines de lucro, se

⁴¹ 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 UPR Bus. L.J. 299 (2016) disponible en uprblj.org/wp-content/uploads/2016/09/7.2.pdf.

encarguen de la administración y mantenimiento de los sistemas de control de acceso. Secs. 2 y 10(a) de la Ley Núm. 21, 23 LPRA secs. 64a(a) y 64d-3(a). No empero, tal delegación de la Legislatura a las asociaciones debe limitarse e interpretarse conforme al ordenamiento vigente, al propósito de la Ley, y en consideración a los bienes y derechos involucrados. *Asoc. Ctrl. Acc. C. Maracaibo v. Cardona*, 144 DPR 1, 28 (1997). De igual modo, dentro de las facultades concedidas a las asociaciones está la imposición de cuotas de mantenimiento para cubrir los costos, gastos de instalación, operación y mantenimiento del sistema de control de acceso, incluyendo salarios o jornales del personal contratado. Sec. 10 de la Ley Núm. 21, 23 LPRA sec. 64d-3(a).

La Sección 11 de la Ley Núm. 21, 23 LPRA sec. 64d-4, establece un rango preferencial entre las cuotas de mantenimiento y distintas acreencias:

El crédito contra cualquier propietario por su parte en los gastos a los que se refiere el inciso (a) de la sec. 64d-3 de este título tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza, excepto los siguientes:

(a) Los créditos a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y la correspondiente municipalidad por el importe de las cinco (5) últimas anualidades y la corriente no pagada, vencidas y no satisfechas de las contribuciones que graven al inmueble.

(b) Los créditos hipotecarios inscritos en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

La Sec. 12 de la *Ley de Control de Acceso*, 23 LPRA sec. 64d-5 (2015) (enmendada), disponía previo a su enmienda en 2016 que:

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 este se haya constituido conforme a lo establecido en la sec. 64d-1 de este título. 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 sec. 64d-3 de este título, 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 [en]virtud de lo dispuesto en las secs. 64 a 64h de este título 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 sec. 64d-3 de este título. 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 (2) veces el importe de lo adeudado por concepto de los gastos señalados en la sec. 64d-3 de este título, las costas y honorarios del abogado demandante.

Nuestro Mas Alto Foro, como hemos visto, definió adquirente involuntario como aquel cuyo interés original no es ser dueño del inmueble, sino meramente proteger su acreencia. *Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD.*, res. 23 de julio de 2019, 2019 TSPR 128, pág. 4; *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros*, 195 DPR 330, 342 (2016); *Asoc. de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88, 97 (1977).⁴² Sin embargo, al momento de los hechos que dieron génesis al presente caso, la Ley Núm. 21, *supra*, nada disponía sobre la figura del adquirente involuntario, los acreedores hipotecarios y su responsabilidad con relación al pago de las cuotas de mantenimiento. A tales efectos, parece que el análisis de la figura del adquirente involuntario bajo la Ley de Condominios, *supra*, se ha ampliado para aplicársele

⁴² Véase, F. Figueroa Cabán & F.J. Cardona Reyes, *Derecho Registral Inmobiliario*, 86 Rev. Jur. UPR 579, 587 (2017); M.J. Godreau Robles, *Derecho Civil Patrimonial*, 86 Rev. Jur. UPR 561, 570-574 (2017).

también a las disposiciones de la Ley de Control de Acceso. Así, por ejemplo, la comentarista García Cárdenas, sostiene que los acreedores hipotecarios bajo esta Ley deben considerarse adquirentes involuntarios, y no deben responder por el pago de las cuotas de mantenimiento atrasadas. M.E. García Cárdenas, *Derecho de urbanizaciones: servidumbres en equidad, controles de acceso e instalaciones vecinales*, 1ra ed., San Juan, InterJuris, 2010, pág. 100.

Refiriéndose a la Ley de Condominios, el Tribunal Supremo de Puerto Rico había reconocido como adquirentes involuntarios al Estado o Municipio, al asegurador y al 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; *Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD., supra*, pág. 3.

De igual modo, utilizando un lenguaje más restrictivo, nuestro Mas Alto Foro recientemente expresó en *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros, supra*, lo siguiente, con relación al adquirente involuntario:

De modo 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 para proteger una acreencia, **lo que, en una situación como la de autos**, requiere la celebración de las correspondientes subastas públicas declaradas desiertas y la posterior adjudicación del inmueble al acreedor ejecutante como pago total o parcial de su

crédito. [...] *Íd.*, págs. 345-346. (Bastardillas en el original, negrillas añadidas).⁴³

Posterior a que nuestro Tribunal Supremo resolviera *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros, supra*, se aprobó la Ley Núm. 119-2016, 2016 LPR 119.⁴⁴ 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 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

⁴³ De igual modo, nuestro Tribunal Supremo delimitó, recientemente, las características que debe tener un adquirente involuntario, a saber:

(1) es un acreedor hipotecario, (2) la razón o interés fundamental no es convertirse en dueño del inmueble, sino proteger su acreencia constituida -usualmente antes de que empiece acumularse la deuda de las cuotas por mantenimiento, (3) para él, la "deuda no es elemento u objeto de contratación[,] y[4] su acreencia no debe sufrir disminución porque el deudor incumpla otra obligación ajena y extraña a la suya". *Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD.*, *supra*, pág. 4.

⁴⁴ *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.

totalidad de las deudas por cuotas de mantenimiento, 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. (Negritas y subrayados añadidos).*

Con relación a las urbanizaciones con acceso controlado, el Art. 2 de la Ley Núm. 119-2016, *supra*, 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 lo establecido en la Sección 8 de esta Ley. 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 Sección 10 de esta Ley, 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 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 adquiriente 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. *Íd., Véase, sec. 12 de la Ley de Control*

de Acceso, según enmendada, *supra*, 23 LPRA sec. 64d-5 (supl. 2019) (Negrillas añadidas).

Sin embargo, cabe resaltar que **el Art. 3 de la Ley 119-2016 estableció la entrada en vigor de estas enmiendas "inmediatamente después de su aprobación"**.

Art. 3 de la Ley Núm. 119-2016, *supra*, pág. 1387.

B. La servidumbre en equidad

Las servidumbres en equidad son cláusulas restrictivas impuestas a un predio, en beneficios de los presentes y/o futuros adquirientes, cuales imponen cargas o gravámenes especiales, como parte de un plan de mejoras para su desarrollo. *Park Tower, SE v. Registrador*, 194 DPR 244, 252 (2015).⁴⁵ Como regla general, estas "condiciones restrictivas en urbanizaciones residenciales tienen el propósito de preservar la belleza, la comodidad y la seguridad del reparto residencial según es concebido por sus arquitectos y constructores". *Sands v. Ext. Sagrado Corazón, Inc.*, 103 DPR 826, 827 (1975).⁴⁶

"Las condiciones restrictivas se constituyen unilateralmente por el urbanizador como parte de las servidumbres en equidad[,] y sirven para limitar las facultades de los futuros adquirentes con respecto al uso destinado y las edificaciones permisibles dentro de la finca gravada". *Rodríguez, et als. v. Gómez, et als.*, 156 DPR 307, 312 (2002) citado en *Park Tower, SE v. Registradora, supra*, pág. 252.⁴⁷ Es norma reiterada que, para asegurar su validez y eficacia, es necesario que

⁴⁵ Refiriéndose a *Asoc. de Vecinos Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521, 534-535 (2002) citando a *Colón v. San Patricio*, 81 DPR 242, 25 (1959).

⁴⁶ Citado en *Park Tower, S.E. v. Registrador, supra*, pág. 252.

⁴⁷ Citado también en *SLG Pérez-Rivera v. Registradora*, 189 DPR 729, 736 (2013); Véase, *Sands v. Ext. Sagrado Corazón, Inc.*, *supra*, pág. 827; *Asoc. Vecinos Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346, 351 (1986).

las mismas (1) sean razonables; (2) se establezcan como parte de un plan general de mejoras; (3) consten específicamente en el título de la propiedad; y (4) sean inscritas en el Registro de la Propiedad. Una vez cumplidos estos requisitos, las servidumbres forman derechos oponibles a terceros (*erga omnes*). *Park Tower, SE v. Registradora, supra*, pág. 253; *Rodríguez, et als. v. Gómez, et als., supra*, pág. 312; *Lawton v. Rodríguez Rivera*, 35 DPR 487, 494 (1926).⁴⁸ Los adquirentes "tienen el deber de cumplir con las condiciones restrictivas impuestas por la servidumbre, por lo que no se les debe permitir cualquier conducta o actuación prohibida por ésta". *SLG Pérez-Rivera v. Registradora, supra*, pág. 737.⁴⁹

Sin embargo, el Tribunal Supremo reconoce varias instancias en las cuales se pueden dejar sin efecto servidumbres en equidad. A estos fines expresó nuestro Mas Alto Foro:

De conformidad con los principios de equidad, las restricciones privadas que constituyen servidumbres equitativas se modifican o extinguen en los siguientes casos: (1) por convenio de los interesados, ya sea mediante rescisión total o parcial de las cláusulas restrictivas o mediante la constitución de nuevas restricciones que alteren las anteriores; (2) por efecto del tiempo o por realizarse la condición si las restricciones se han constituido a término o de modo condicional; (3) por reunirse en una misma persona la propiedad de todos los predios llamados 'sirvientes' y 'dominantes' (confusión); (4) por renuncia o abandono de los propietarios que reciben los beneficios de la servidumbre mediante conducta que demuestre una intención concluyente de renunciar o abandonar los mismos; (5) por expropiación forzosa del predio sirviente si los gravámenes en equidad son incompatibles con el uso público del inmueble expropiado; y (6) cuando

⁴⁸ *SLG Pérez Rivera v. Registradora, supra*, pág. 736; *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374, 383 (2003); *Carrillo Norat v. Camejo*, 107 DPR 132, 137 (1978); *Asoc. Vecinos Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra*, pág. 352.

⁴⁹ *Asoc. de Vecinos Huyke v. Bco. Santander, supra*, pág. 536; *Rodríguez, et als. v. Gómez, et als., supra*, pág. 312.

cambios radicales del vecindario no sólo hacen la restricción irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente, sino también destruyen el valor que la restricción tenía para el dueño del predio dominante, por lo cual resulta en verdad imposible alcanzar los fines que perseguía la servidumbre. *Colón v. San Patricio, supra*, págs. 261-262 (Referencias omitidas); Véase, M.E. García Cárdenas, *Derecho de Urbanizaciones: Servidumbres en Equidad, Controles de Acceso e Instalaciones Vecinales*, 1ra ed., San Juan, InterJuris, 2010, págs. 49-57.

Asimismo, cuando un titular entienda "que las condiciones restrictivas a las cuales está sujeto su solar deben ser modificadas, o que ya las mismas están extintas, debe solicitar una sentencia declaratoria ante el tribunal". *SLG Pérez-Rivera v. Registradora, supra*, pág. 737; *Asoc. Vecinos Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra*, pág. 354. El recurso de sentencia declaratoria "sirve para obviar los peligros que surgen por el desconocimiento de la vigencia de las servidumbres". *SLG Pérez-Rivera v. Registradora, supra*, pág. 737; *Asoc. Vecinos Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra*, pág. 354. Del mismo modo, la jurisprudencia ha reconocido como medio apropiado el levantar como defensa la extinción o modificación de una servidumbre en equidad durante un proceso de *injunction*. *Asoc. Vecinos Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra*, pág. 354.

C. *Estipulación de hechos en casos civiles*

Conforme dispone nuestro Tribunal Supremo, "[l]as estipulaciones son admisiones judiciales que implica un desistimiento formal de cualquier contención contraria a ellas". *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 DPR 431, 439 (2012). Estas son favorecidas, dado que "eliminan desacuerdos, y de esa forma, facilitan y simplifican la solución de controversias judiciales". *Íd.* pág. 439.

Asimismo, nuestro Mas Alto Foro reconoce la existencia de tres (3) clases de estipulaciones:

(1) las que constituyen admisiones de hechos y dispensan del requisito de probarlos; (2) las que reconocen derechos y tienen el alcance de una adjudicación, y (3) las que proponen determinado curso de acción, como por ejemplo, que se celebre una conferencia con antelación al juicio, que se someta una cuestión a un comisionado especial o para que se admitan determinadas pruebas. *Íd.*, pág. 439.

Como explicación a cada uno de ellos, el Tribunal Supremo expresa:

[. . . .]

La primera clase, por lo visto, trata sobre las estipulaciones de hechos. Estas tienen el efecto de dispensar el requisito de probar tales hechos. Es decir, cuando se admite o estipula un hecho, la parte está relevada de probarlo. En esas situaciones, la estipulación sustituye la prueba que se presentaría en la vista del caso. Una vez estipulado un hecho, la parte no puede impugnarlo posteriormente. La estipulación de un hecho, como regla general, constituye una admisión sobre su veracidad y obliga tanto al tribunal como a las partes.

Como segunda clase, está la estipulación que tiene el efecto de poner fin a un pleito o a un incidente en este. En ese tipo de casos, hemos resuelto que esa estipulación obliga a las partes y tiene el efecto de cosa juzgada. Incluso, esa clase de estipulación podría catalogarse como un contrato de transacción si cumple con los requisitos de ese tipo de contrato. Ello, porque no toda estipulación implica necesariamente la existencia de un contrato de transacción.

Por otro lado, la tercera clase de estipulación es la que trata sobre materias procesales. La Regla 26 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. ant. Ap. III, por ejemplo, contempla que las partes puedan estipular la forma y manera de tomar deposiciones, así como la modificación del procedimiento para cualquier otro mecanismo de descubrimiento de prueba. Asimismo, como ya hemos expuesto, las partes en un pleito pueden estipular la admisión de determinada prueba, entre otros asuntos. *Íd.* págs. 439-440. (Citas omitidas) (Negritas añadidas) (Subrayado añadido).⁵⁰

⁵⁰ Véase, e.g., C.T. Lugo Irizarry, *Las admisiones judiciales y su impacto en la litigación*, 52 Rev. Jurídica U. Inter. PR 43 (2018).

III.**A.**

Atendemos aquí el primer y tercer error señalados por la parte apelante de los cuatro errores que imputa al Tribunal de Primera Instancia.

Mediante el primer error la parte apelante plantea que el Foro Primario ignoró, sin fundamento, la solicitud que realizara para que se realizaran determinaciones de hechos adicionales, contenidas tanto en el *Memorando de Derecho* presentado el 11 de enero de 2019⁵¹, como en la *Moción Conjunta en Cumplimiento de Orden* del 2 de junio de 2017⁵². Alega que propuso al Tribunal de Primera Instancia hechos sobre los que alega no había controversia, sustentado en documentos sólidos, pero que el referido foro, contrario a la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.36.4, hizo caso omiso de estos y no realizó determinación alguna en la sentencia.

Al analizar dichos documentos, observamos que los hechos adicionales solicitados y propuestos se encaminan a evidenciar y establecer la existencia de obligaciones del pago de mantenimiento que constituyen un gravamen sobre las propiedades individuales impuestas a los adquirentes de las urbanizaciones que comprenden la Comunidad Paseos y que surgen de sus respectivas escrituras matrices y de los documentos constitutivos de la entidad PHA. Estas van dirigidas a disponer las obligaciones de mantenimiento y servicios a todas las áreas comunes y del complejo residencial incluyendo la obligación de contribuir a todos los gastos comunes y los asociados al control de acceso referenciados en las

⁵¹ Apéndice, págs. 268-274.

⁵² *Íd.* Págs. 434-452.

escrituras de servidumbres en equidad, cuales contienen cláusulas que obligan, tanto a adquirentes voluntarios como involuntarios, al pago de cuotas de mantenimiento. No obstante, estimamos que el Tribunal de Primera Instancia evaluó los hechos en estas escrituras y reconoció que los hechos incontrovertidos estipulados por las partes eran suficientes para resolver la controversia de derecho existente. Aunque reconoció en la *Sentencia* la existencia de las servidumbres en equidad como imperativo de forzar tanto a adquirentes voluntarios como involuntarios al pago de cuotas por el control de acceso, no estimó que las cláusulas restrictivas estuvieran en controversia, solo que en su interpretación de la Ley 21 de 20 de mayo de 1987, no eran aplicables a los adquirentes involuntarios, salvo por la enmienda a la Ley 119 de 2016. Determinó este:

Examinadas las alegaciones de las partes, el Tribunal está en posición de resolver, toda vez que no existe controversia real sustancial sobre los hechos materiales relacionados a la adquisición de los inmuebles en cuestión, tal como tales hechos fueron estipulados por las partes en la moción conjunta antes mencionada. Por tanto, la única controversia es de estricto derecho, esto es, sobre la interpretación y la aplicación a los hechos de la Ley Núm. 21 de 220 de mayo de 1987, según enmendada, conocida como Ley de Control de Acceso (Ley 21). Procedemos a adjudicar la misma.⁵³

Y más adelante concluye el Foro Primario en la sentencia:

De forma que allí en la escritura de condiciones restrictivas del complejo Los Paseos el desarrollador dispuso que se instalara un sistema de control de acceso, el mismo habría de estar y está sujeto a las disposiciones de la Ley 21.

Las escrituras y cláusulas escriturarias cuyo impacto de gravamen sobre el inmueble es indudable para adquirentes voluntarios, no podrían establecer un

⁵³ Apéndice, pág. 470.

sistema que fuera contrario al estado de derecho vigente y aplicar éste a los adquirentes involuntarios. Las servidumbres restrictivas no pueden ser contrarias a la Ley. El Foro Primario consideró en la sentencia las escrituras y cláusulas en que se apoyan los apelantes, y también lo hizo al aplicar el derecho a los hechos incontrovertidos. Por lo que, aun considerando en su amplitud las disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, el Tribunal de Primera Instancia no cometió el primer error señalado por la parte apelante.

Igualmente, sobre el tema de las servidumbres en equidad, el apelante en su tercer señalamiento de error plantea que las escrituras matrices de las distintas urbanizaciones de acceso controlado donde se encuentran las propiedades objeto del presente caso contienen gravámenes que obligan a todos los adquirentes de dichas propiedades. Añaden que, dentro de las mismas, los adquirentes se obligan a pagar, entre otras cosas, las cuotas de mantenimiento correspondientes.

Debido a la similitud de los hechos al examinar las mociones antes identificadas, así como los *Hechos Materiales y Pertinentes* que no están en controversia, estipulados por las partes en la *Moción Conjunta en Cumplimiento de Orden*, presentada el 2 de junio de 2017 ante el Foro Primario, **vemos que acordaron que el BPPR y/o USB adquirieron las siguientes propiedades como adquirentes involuntarios:** E-8 de Paseo San Juan;⁵⁴ D-18 de Paseo Real;⁵⁵ #75 de Paseo Alto;⁵⁶ #63 de Paseo Las

⁵⁴ Apéndice, pág. 429.

⁵⁵ *Id.*, pág. 430.

⁵⁶ *Id.*, pág. 431.

Vistas;⁵⁷ C-9 de Paseo Mayor;⁵⁸ y B-19 de Paseo del Prado.⁵⁹ Al ser considerados **adquirentes involuntarios**, y considerando el estado de derecho vigente al momento de los hechos, podemos concluir que estos sólo debían pagar las cuotas de mantenimiento adeudadas a partir del momento en que adquirieron dichas propiedades. **Por tanto, estimamos que el tercer error tampoco se cometió.**

B.

Mediante el segundo y cuarto error, el apelante plantea, en esencia, que (1) lo resuelto por nuestro Tribunal Supremo en *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros, supra*, exigía que se declarara desierta la tercera subasta y se diera en crédito la propiedad subastada al acreedor hipotecario para que este adviniese adquirente involuntario y (2) que la enmienda incorporada a la *Ley de Control de Acceso, supra*, mediante la Ley Núm. 119-2016 es de aplicación prospectiva, por lo que no concierne a los hechos del presente caso. Utilizando la lógica anterior, el apelante plantea que el BPPR y USB son adquirentes voluntarios, debido a que adquirieron las propiedades recibiendo la buena pro en la primera o tercera subasta, según corresponde a los distintos casos.

Nuevamente, al examinar los *Hechos Materiales y Pertinentes* que no están en controversia, estipulados por las partes en la *Moción Conjunta en Cumplimiento de Orden*, presentada el 2 de junio de 2017 ante el Foro Primario, **vemos que las partes estipularon que el BPPR y/o USB adquirieron las siguientes propiedades como**

⁵⁷ *Íd.*, pág. 432.

⁵⁸ *Íd.*, pág. 433.

⁵⁹ *Íd.*, pág. 433.

adquirentes involuntarios: E-8 de Paseo San Juan;⁶⁰ D-18 de Paseo Real;⁶¹ #75 de Paseo Alto;⁶² #63 de Paseo Las Vistas;⁶³ C-9 de Paseo Mayor;⁶⁴ y B-19 de Paseo del Prado.⁶⁵ Habiéndose estipulado que BPPR y/o USB fueron adquirentes involuntarios, resulta irrelevante el momento y modo en que realmente adquirieron las propiedades en cuestión pues la parte apelante estipuló que BPPR y/o USB eran adquirentes involuntarios. Al estipular este hecho, el mismo se da como probado. Por otra forma, es difícil pensar que los apelantes fueran adquirentes voluntarios cuando estipuló lo contrario.

Asimismo, lo cierto es que lo resuelto en *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros, supra*, aconteció con posterioridad a los hechos del presente caso. El lenguaje de este caso pudiera pensarse que deja dudas sobre la definición que nuestro Tribunal Supremo le otorga al adquirente involuntario en cuanto al requisito de agotar subastas que se le impone al acreedor. La realidad es, sin embargo, que estamos convencidos que, bajo los hechos de este caso, el BPPR y USB eran adquirentes involuntarios en defensa de su crédito. Así lo acordó la parte apelante al estipularlo y el Tribunal de Primera Instancia lo acogió. No se cometió pues el segundo error.

El cuarto error fue cometido ya que la aplicación de la Ley Núm. 119-2016 es prospectiva a su aprobación en el año 2016, según surge de su propio Art. 3, *supra*. Por tanto, de conformidad con la ley y jurisprudencia vigente al momento, los adquirentes involuntarios no

⁶⁰ Apéndice, pág. 429.

⁶¹ *Íd.*, pág. 430.

⁶² *Íd.*, pág. 431.

⁶³ *Íd.*, pág. 432.

⁶⁴ *Íd.*, pág. 433.

⁶⁵ *Íd.*, pág. 433.

estaban obligados a pagar tan siquiera los seis (6) meses de cuota de mantenimiento adeudadas previo a la adquisición de las propiedades. Sin embargo, el BPPR no ha recurrido de esta determinación y, aunque de ordinario bastaba que pagaran las cuotas posteriores a la adquisición involuntaria, el dictamen en cuanto a ellas se mantiene.

IV.

Por todo lo anterior, se confirma el dictamen recurrido, con respecto a que las partes apeladas son adquirentes involuntarios de las siguientes propiedades: E-8 de Paseo San Juan; D-18 de Paseo Real; 75 de Paseo Alto; C-9 de Paseo Mayor; y B-19 de Paseo del Prado. Confirmamos, además, la *Sentencia* por razones distintas en cuanto a lo que concierne a de la Ley Núm. 119-2016, *supra*, ya que es erróneo que sus disposiciones le aplican a la presente controversia, por los hechos ocurrir previo a su entrada en vigor. No empero lo anterior, se mantiene el dictamen del Foro Primario en lo relativo a las cuantías a pagar, toda vez que ni el BPPR ni USB levantaron oportunamente el planteamiento de que no debían pagar las cuotas adeudadas hasta seis (6) meses previos a la adquisición de las propiedades objeto de esta controversia.

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