

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel IX

BANCO POPULAR DE PUERTO RICO
Apelados

v.

ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE
CIUDAD JARDÍN DE JUNCOS, INC.,
Y OTROS

Apelantes

KLAN202100175

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de Caguas

Caso Núm.
CG2020CV01004

Sobre:
Sentencia
Declaratoria

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Adames Soto y la Jueza Reyes Berríos

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de enero de 2022.

Comparece la Asociación de Residentes de Ciudad Jardín Juncos, Inc. (Asociación de Residentes o apelante), solicitando que revoquemos una *Sentencia* emitida y notificada el 8 de marzo de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, (TPI). Mediante dicho dictamen, el foro apelado declaró ha lugar la *Demanda sobre sentencia declaratoria* instada por el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR o apelado) en contra de la Asociación de Residentes, declarando a BPPR como un adquirente involuntario de la propiedad 0008 de la Urb. Ciudad Jardín de Juncos. Conforme a tal conclusión, el foro primario ordenó que el BPPR sólo debía satisfacer las cuotas de mantenimiento acumuladas durante los seis (6) meses anteriores al momento en que adquirió la mencionada propiedad.

En desacuerdo, la Asociación de Residentes sostiene ante nosotros que el foro apelado incidió al declarar adquirente involuntario de la residencia 008 de la Urb. Ciudad Jardín de Juncos al BPPR, arguyendo que este advino tenedor del crédito hipotecario como inversionista, tras haber competido con otros licitadores en una subasta llevada a cabo por

la *Federal Deposit Insurance Corporation* (FDIC). Es decir, la apelante sostiene que no acontecieron los requisitos que la jurisprudencia ha identificado para que el BPPR fuera identificado como un adquirente involuntario, y, por el contrario, este reúne todos los elementos para ser declarado adquirente voluntario.

I. Resumen del tracto procesal

Del expediente ante nuestra consideración surge que el 21 de abril de 2020, BPPR presentó una *Demanda sobre sentencia declaratoria* en contra de la Asociación de Residentes. En esencia, alegó que: poseía créditos hipotecarios debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad sobre la residencia 0008 ubicada en la Urb. Ciudad Jardín de Juncos; que advino adquirente involuntario de dicho inmueble mediante la tercera pública subasta celebrada; y que eventualmente, junto al Alguacil del Tribunal, otorgó la *Escritura Número 285 de Venta Judicial y Cancelación de Pagaré* en cuanto a la mencionada propiedad. Aseveró que mantuvo varias comunicaciones extrajudiciales con la Asociación de Residentes para que le certificara las sumas adeudadas por concepto de las cuotas de mantenimiento de la mencionada residencia. Indicó que, como resultado de esas comunicaciones, la Asociación de Residentes produjo un estado de cuenta de \$10,073.96, como total de las cuotas debidas al 31 de enero de 2020, con el balance existente de los seis (6) meses anteriores a la adquisición de la propiedad. Sin embargo, BPPR rechazó tal deuda pues, al tenor con la jurisprudencia aplicable y en virtud de la Ley de Control de Acceso, como adquirente involuntario, sólo le correspondía pagar las cuotas de mantenimiento adeudadas con seis (6) meses de anterioridad a la fecha de la adquisición del bien inmueble en la subasta, y los meses posteriores a la adquisición de la propiedad. En consecuencia, BPPR solicitó del Tribunal de Primera Instancia que declarase que:

- a. Es adquirente involuntario de la residencia 0008 de Ciudad Jardín de Juncos;

- b. Sólo le corresponde el pago de los seis (6) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad involuntariamente y mientras se encuentre en posesión del inmueble;
- c. Se le ordene a la Asociación de Residentes que emita una certificación actualizada de deuda sobre la mencionada propiedad;
- d. Los futuros titulares de la residencia 0008 únicamente estarán obligados al pago de las cuotas de mantenimiento desde la fecha que se conviertan en titulares de dicha propiedad;
- e. La Asociación de Residentes cese y desista de cobrarle aquellas cuotas de mantenimiento vencidas según el derecho aplicable; y,
- f. La Asociación de Residentes cese y desista de cobrarle a futuros titulares las cuotas de mantenimiento vencidas antes del momento que advengan titulares.

En reacción, el 13 de mayo de 2020, la Asociación de Residentes incoó su *Contestación a la demanda*. Alegó que BPPR era inversionista o especulador en el crédito hipotecario y, que no merecía la protección de la figura del adquirente involuntario, por causa del modo en que adquirió la propiedad de parte de la Federal Deposit Insurance Corporation, (FDIC). En definitiva, adujo que en el caso presentado por el BPPR no acontecían los supuestos que permitirían que este fuera considerado adquirente involuntario. Además, la Asociación de Residentes presentó una *Reconvención*, solicitando que se condenara a BPPR al pago total de las sumas adeudadas.

Varias semanas después, la Asociación de Residentes presentó una *Moción solicitando sentencia sumaria*. En la misma solicitó, en síntesis, que se declarase a BPPR como adquirente voluntario, toda vez que la tenencia del pagaré por dicha parte fue mediante una mera coincidencia de la inversión de BPPR en el paquete de activos y *servicing rights* del Doral Bank que compró a través de la FDIC. Sostuvo que el BPPR es un negocio dedicado a la licitación y a la compraventa de activos, y que su interés en la transacción comercial que desembocó en la compra del referido inmueble fue para hacer un buen negocio y lucrarse de la cartera de activos adquirida por medio de la FDIC.

Por su parte, el 24 de junio de 2020, BPPR instó su *Oposición a moción solicitando sentencia sumaria y petición de sentencia sumaria a favor de BPPR*. Arguyó que su interés fundamental nunca fue ser el dueño de la aludida propiedad, por lo que las deudas reclamadas por la Asociación de Residentes eran una obligación ajena y extraña a él. Explicó que su única intención fue proteger el crédito hipotecario. Además, sostuvo que la escritura de servidumbre en equidad de la Urb. Ciudad Jardín establecía una obligación personal al titular sobre el pago de las cuotas, que no era transferible a los sucesores en título. Además, solicitó que se declarase ha lugar los reclamos de su *Demanda* y se denegara la moción de sentencia sumaria instada por la Asociación de Residentes.

Entretanto, el 6 de julio de 2020, la Asociación de Residentes presentó una *Réplica a oposición a solicitud de sentencia sumaria*, sosteniendo que lo establecido en la escritura de servidumbre en equidad de la Urb. Ciudad Jardín era una obligación combinada, es decir, tanto personal como sobre la propiedad. Además, se reiteró en los argumentos que ya había planteado sobre por qué el BPPR no era un adquirente involuntario.

El 27 de julio de 2020, BPPR presentó su *Dúplica a "Réplica a oposición a solicitud de sentencia sumaria" y para reiterar petición de sentencia sumaria a favor de BPPR*. En apretada síntesis, alegó que la escritura de servidumbre en equidad establecía que no habría obligación solidaria entre el dueño de la unidad de vivienda y su sucesor en título. A su vez, se reiteró en los argumentos esbozados sobre ser un adquirente involuntario.

Así las cosas, el 24 de agosto de 2020, se llevó a cabo una vista argumentativa en donde las partes tuvieron oportunidad de manifestar sus posturas, ya adelantadas en las diversas mociones presentadas. Luego de evaluar las referidas mociones de sentencia sumaria, así como los respectivos escritos y documentos sometidos por las partes, el TPI

formuló varias determinaciones de hechos. En lo aquí pertinente, dicho foro determinó los siguientes hechos incontrovertidos:

1. El 30 de junio de 2011 el señor Wilfredo Oquendo Robles adquirió mediante compraventa la propiedad que se describe a continuación:

Urbana: Solar número 8 de la Urbanización Ciudad Jardín de Juncos, localizada en el Barrio Gurabo Abajo del municipio de Juncos, Puerto Rico, con una cabida superficial de 396.42 metros cuadrados.

[...]

[...]

4. Ese mismo día el Sr. Wilfredo Oquendo otorgó una escritura de hipoteca en garantía de pagaré a favor de Latin American Financial Corporation, o a su orden, por la suma de \$159,900, ante la notaria Rebecca Guzmán Serrano.

5. El acreedor hipotecario Latin American Financial Corporation transfirió el pagaré al Doral Bank por la suma de \$159,907.

6. El viernes, 27 de febrero de 2015, Doral Bank fue cerrado por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de PR, y la Corporación Federal de Seguros de Depósitos (FDIC por sus siglas en inglés) fue nombrada Síndico.

7. Ese mismo día, 27 de febrero de 2015, BPPR suscribió un acuerdo titulado "Purchase and Assumption Agreement" con el FDIC, mediante el cual adquirió gran parte de los activos de Doral Bank.

8. La tenencia del pagaré es parte de la inversión del BPPR en el paquete de préstamos y activos del Doral Bank y los "servicing rights" que compró a través del FDIC.

9. El pagaré fue transferido en dos ocasiones a proveedores de servicios a hipotecas, a saber: Doral Bank y BPPR, luego de que el Sr. Wilfredo Oquendo otorgara la escritura de hipoteca con Latin American Financial Corporation.

10. El 25 de marzo de 2019 el BPPR instó pleito de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el Sr. Wilfredo Oquendo, en el caso civil número CG2019CV00985.

11. El BPPR advino titular de la propiedad descrita en el párrafo número uno (1) mediante escritura de venta judicial, pública subasta, otorgada el 30 de octubre de 2019.

12. El 30 de octubre de 2019, BPPR y el Alguacil del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Juncos, otorgaron Escritura Número Quinientos Cincuenta y Siete (557) de Venta Judicial y Cancelación de Pagaré, ante el notario público Emanuel Laboy López.

13. La propiedad adquirida por el BPPR está gravada por una servidumbre en equidad, que consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

14. Conforme a la servidumbre en equidad que grava la propiedad, el titular está obligado a pagar cuotas de mantenimiento a la Asociación de Residentes de la Urbanización Ciudad Jardín de Juncos.

15. La Escritura Número 21 de Servidumbres en Equidad (en adelante, Escritura de Servidumbres), autorizada por el notario público José Antonio Sadurní Lahens, dispone que:

[L]a cantidad que deberá pagar cada Dueño de Unidad de Vivienda mensualmente es de Cien Dólares (\$100.00) la cual deberá ser pagada por adelantado durante los primeros diez (10) de cada mes a la entidad contratada por la Asociación", y que "[s]e le impondrá un cinco por ciento de interés (5%) de penalidad por mora sobre la mensualidad a todo Dueño de Vivienda que no pague su mensualidad dentro de los primeros diez (10) días de cada mes.

16. La parte demandada, Asociación de Residentes de Ciudad Jardín Juncos, Inc., fue incorporada el 30 de marzo de 2011 y tiene a su cargo el mantenimiento de áreas verdes y el cobro de las cuotas de mantenimiento.

17. En el Registro de la Propiedad aparece una anotación expresando:

“Certifico que aparece anotado una Sentencia al asiento 141 del folio 47 del libro 6:

TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIASALA MUNICIPAL DE JUNCOS CASO CIVIL NÚMERO: EECI201300083SOBRE: COBRO DE DINERO REGLA 60 DEMANDANTE: ASOCIACION DE RESIDENTES CIUDAD JARDIN JUNCOS, INC. DEMANDADOS: WILFREDO OQUENDO ROBLES, FULANO (A) DE TAL Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS FECHA DE LA SENTENCIA: 19 DE ABRIL DE 2013 SE CONDENA A LA PARTE DEMANDADA A PAGAR LA SUMA DE\$ 1,710.00, LOS INTERESES ACUMULADOS AL TIPO LEGAL PREVALECIENTE, \$50.00 POR LAS COSTAS DEL PLEITO Y \$170.00 POR CONCEPTO DE HONORARIOS DE ABOGADO, anotado el 25 de abril de 2014.”

18. La Asociación, produjo un estado de cuenta con la totalidad de las alegadas cuotas adeudadas, por la suma total de \$10,073.96, al 31 de enero de 2020, las cuales incluyen un balance anterior a los seis (6) meses, previo a la adquisición de la propiedad, por parte del BPPR, en pública subasta.

Establecido lo anterior, y posterior a realizar una exposición de derecho y aplicarlo, el tribunal *a quo* emitió la *Sentencia* cuya revocación nos solicita la apelante, declarando ha lugar la solicitud presentada por BPPR a los fines de que se le declarase adquirente involuntario de la propiedad 0008 de Ciudad Jardín de Juncos.¹ En su fundamentado dictamen, el foro apelado resolvió que como parte de los activos adquiridos a través de la FDIC del extinto Doral Bank, BPPR tenía en su cartera un crédito hipotecario de la propiedad 0008 de la Urb. Ciudad Jardín de Juncos. Que cuando adquirió dicho crédito, BPPR no tenía interés en convertirse en dueño del inmueble. **El foro primario situó la transacción entre el FDCI y el BPPR como una basada en la intención federal de transferir créditos de una institución fallida a otra, para mantener el mercado bancario estable y restablecer la confianza pública, por lo que no podía ser tratada como una venta en subasta regular de créditos hipotecarios.** En consecuencia, para el FDIC, ni para banco apelado, las cuotas adeudadas de mantenimiento de una

¹ *Sentencia* notificada el 8 de marzo de 2021.

propiedad eran un elemento u objeto de contratación. Que, posteriormente, cuando BPPR presentó la *Demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca*, y esperó hasta la tercera subasta, sin que ningún tercero licitara, adquirió la propiedad de manera involuntaria para proteger su acreencia. Por tanto, determinó que la acreencia de BPPR no debía sufrir disminución si el deudor incumplía otra obligación ajena a la suya. Resaltó que nuestro ordenamiento jurídico establece que un acreedor hipotecario que adquiere de manera involuntaria una propiedad no asume expresamente las deudas referentes a las cuotas de mantenimiento, toda vez que la única razón por la que adquiere la propiedad es para proteger su acreencia.

Al así concluir, el Tribunal de Primera Instancia declaró a BPPR adquirente involuntario de la residencia 0008, por lo que sólo estaba obligado a pagar las cuotas de mantenimiento acumuladas durante los seis (6) meses anteriores al momento de adquirir involuntariamente la propiedad, y mientras se encontrase en posesión de ésta. Además, le ordenó a la Asociación de Residentes a que emitiese una certificación actualizada y enmendada para la propiedad número 0008. A su vez, determinó que los futuros titulares de la residencia número 0008, estarían únicamente obligados a pagar la cuota de mantenimiento desde la fecha en que se conviertan en titulares de dicha propiedad. Asimismo, le ordenó a la Asociación de Residentes a cesar y desistir de manera permanente, de cobrarle a BPPR las cuotas de mantenimiento vencidas, previo a los seis (6) meses anteriores a la fecha en que se convirtió en adquirente involuntario de la residencia número 0008; y a cesar y desistir de cobrarle a los futuros titulares de la residencia número 0008 las cuotas de mantenimiento vencidas antes del momento en que advengan titulares de la propiedad.

Insatisfecha, la Asociación de Residentes acude ante este foro intermedio mediante el recurso que nos ocupa, planteándonos lo siguiente:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que el BPPR es un adquirente involuntario a pesar de advenir tenedor del crédito hipotecario como inversionista, luego de competir con otros licitadores en una subasta celebrada por el FDIC.

Estando ante nuestra consideración el recurso de apelación interpuesto, BPPR presentó su *Alegato de oposición de la parte apelada*. Con el beneficio de tener la comparecencia de las partes y sus respectivos argumentos, estamos en posición de resolver.

II. Exposición del Derecho

A. La sentencia declaratoria

La Regla 59.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 59.1, dispone lo siguiente:

El Tribunal de Primera Instancia tendrá autoridad para declarar derechos, estados y otras relaciones jurídicas, aunque se inste o pueda instarse otro remedio. No se estimará como motivo suficiente para atacar un procedimiento o una acción el que se solicite una resolución o sentencia declaratoria. La declaración podrá ser en su forma y efectos, afirmativa o negativa, y tendrá la eficacia y el vigor de las sentencias o resoluciones definitivas. Independientemente de lo dispuesto en la Regla 37 de este apéndice, el tribunal podrá ordenar una vista rápida de un pleito de sentencia declaratoria, dándole preferencia en el calendario.

El mecanismo procesal de la sentencia declaratoria permite a un tribunal declarar derechos, estados y relaciones jurídicas. *Mun. de Fajardo v. Srio. de Justicia*, 187 DPR 245, 254 (2012). Así pues, el resultado de dicho recurso procesal es una decisión judicial sobre cualquier divergencia en la interpretación de una ley. *Íd.* Conviene destacar, que el propósito de la sentencia declaratoria es disipar una controversia sustancial y real entre partes con intereses legales adversos, para de este modo disipar la incertidumbre jurídica existente entre aquellos. *Íd.* En ausencia de un peligro potencial contra el promovente, el recurso de sentencia declaratoria es improcedente, amenazando en convertir cualquier dictamen judicial en una determinación abstracta e hipotética. *Romero Barceló v. E.L.A.*, 169 DPR 460, 475 (2006).

Como en el caso de cualquier acción justiciable, el promovente tiene que demostrar la existencia de un daño claro, palpable, real, inmediato, y preciso, no abstracto o hipotético; que exista nexo causal entre el daño y la causa de acción invocada; y que la causa de acción surja al amparo de la constitución o de una ley. *Hernández Torres v. Hernández Colón, et al.*, 131 DPR 593, 599 (1992).

B. La Sentencia Sumaria

Al revisar sentencias del Tribunal de Primera Instancia dictadas mediante el mecanismo de sentencias sumarias o resolución que deniega su aplicación, nuestro Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el tribunal inferior para evaluar su procedencia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra. Los criterios a seguir por este foro intermedio al atender la revisión de una sentencia sumaria dictada por el foro primario han sido enumerados con exactitud por nuestro Tribunal Supremo. *Íd.* A tenor, el Tribunal de Apelaciones debe:

- 1) examinar de *novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario;
- 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*;
- 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos;
- 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

Además, al revisar la determinación del TPI respecto a una sentencia sumaria, estamos limitados de dos maneras; (1) solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia, (2) solo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de

forma correcta. *Meléndez González, et al. v. M. Cuebas*, supra. El primer punto se enfoca en que las partes que recurren a un foro apelativo no pueden litigar asuntos que no fueron traídos a la atención del foro de instancia. Mientras que el segundo limita la facultad del foro apelativo a revisar si en el caso ante su consideración existen controversias reales en cuanto a los hechos materiales, pero no puede adjudicarlos. *Íd.* en la pág. 115. También, se ha aclarado que al foro apelativo le es vedado adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa, porque dicha tarea le corresponde al foro de primera instancia. *Vera v. Bravo*, 161 DPR 308, 335 (2004).

C. El adquirente voluntario *vis a vis* el involuntario

En *Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD.*, 202 DPR 934 (2019), nuestro Tribunal Supremo trazó el historial de la interpretación de las figuras del *adquirente voluntario e involuntario*, que citamos *in extenso*:

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 “[a]quellos 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 este foro intermedio y otro se encuentra del original).

Sobre lo mismo, la citada Ley de Condominios reconoce como *adquirentes involuntarios* al Estado o Municipio, al asegurador y al acreedor hipotecario, “[c]uando 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 se ha encontrado satisfecho el requisito de una titularidad involuntaria conferida como garantía de una acreencia. *Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD.*, *supra*, pág. 3; *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros*, *supra*, pág. 343; *Asoc. de Condómines v. Naveira*, *supra*, pág. 97. Al respecto, la comentarista García Cárdenas, sostiene que, en lo particular, 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. Además, dicho estatuto le impone al *adquirente voluntario* -comprador convencional, donatario, permutante o licitador que se lleva la *buena pro* en una subasta- responsabilidad solidaria por las cuotas de mantenimiento que adeude el transmitente, mientras que el *adquirente involuntario* -que adviene dueño del apartamento al ejercer los créditos preferentes que señalan las letras (a), (b) y (c) del Art. 40 de la Ley de Condominios, *supra*,- solo tiene que pagar los últimos 6 meses adeudados. *Vázquez Morales v. Caguas Federal Savs.*, 118 DPR 806, 811 (1987); *Asoc. de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88, 96-97 (1977); M.E. García Cardenas, *Derecho de Urbanizaciones*, 2010, págs. 97-98.

También en *Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD, Inc.*, *supra*, nuestro Tribunal Supremo aclaró las

diferencias entre un *adquirente voluntario* y uno *involuntario*, expresando que:

Tras cuestionarnos si la recurrida es un adquirente voluntario o involuntario, destacamos que la importancia entre uno y el otro no radica, principalmente, en el momento de la adquisición del crédito hipotecario o del inmueble, sino en la razón para adquirir o el interés fundamental por la cual se convierte en titular.

Al respecto, el profesor Michel Godreau advierte que “lo definitorio al clasificar al acreedor ejecutante como adquirente involuntario radica en si el acreedor hipotecario realiza un negocio lucrativo con la adquisición de la propiedad, o si con dicha adquisición lo único que logra es proteger su acreencia”. Ambas figuras jurídicas contienen unas particularidades que nos permiten delimitar su clasificación. Las características de un adquirente voluntario son las siguientes: (1) puede ser un comprador, un donatario, un permutante o aquel que se lleva la buena pro en una subasta pública; (2) adquiere el crédito hipotecario o el apartamiento 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) tiene el] poder de decisión para asumirlos como gravamen del inmueble que adquiere”.

...

Por otro lado, distinto al voluntario, un adquirente involuntario tiene los elementos siguientes: (1) es un acreedor hipotecario; (2) la razón o el interés fundamental no es convertirse en dueño del inmueble, sino proteger su acreencia constituida —usualmente— antes de que empiece a 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”. (citas omitidas).

En definitiva, la distinción medular entre un adquirente y el otro, se basa en que el *adquirente voluntario* tiene la oportunidad de informarse previamente sobre los gravámenes del inmueble, y con ese conocimiento optar por adquirirlo; en cambio, el *adquirente involuntario* es originalmente un acreedor que quiere proteger su acreencia sin interés de advenir dueño de la propiedad. *Asoc. de Condómines v. Naveira, supra*, pág. 97.

Por otra parte, la Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987, conocida como Ley de Control de Acceso de 1987, según enmendada, 23 LPRA sec. 64d-5, en su Sec. 13, integra la responsabilidad de los *adquirentes voluntarios e involuntarios* de las propiedades con control de acceso. Así, el citado estatuto dispone lo siguiente:

La obligación del propietario de un inmueble por su parte proporcional de los gastos señalados en la sec. 64d-3 de este título constituirá un gravamen sobre dicho inmueble cuando éste se haya constituido conforme lo establecido en la sec. 64d-1 de este título. Por lo tanto, el 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. **Un adquirente involuntario de un inmueble sujeto a este subcapítulo será responsable solamente de las deudas por los gastos señalados en la sec. 64d-3 de este título que hayan surgido y no se hayan satisfecho durante los seis (6) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad, en adición al balance corriente que se acumule desde la adquisición de dicho inmueble por parte del 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 adquirente involuntario el acreedor hipotecario que en cobro de su crédito adquiere un inmueble sujeto a este subcapítulo.** *Id.*, sec. 64d-5 (Negrillas y subrayado añadido).²

Como ha quedado establecido, nuestro Tribunal Supremo 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.*, *supra*; *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros*, 195 DPR 330, 342 (2016); *Asoc. de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88, 97 (1977); 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).

De igual modo, pero utilizando un lenguaje más restrictivo, nuestro más Alto Foro expresó en *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros*, *supra*, lo siguiente en cuanto 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).

² Para un análisis de cómo se entrelazan la *Ley de Control de Acceso*, *supra*, con la *Ley de Condominios*, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 LPRA sec. 1291 et seq., véase, K. Ortiz Díaz, *Aplicabilidad de los mecanismos de cobro de cuotas atrasadas en el régimen de propiedad horizontal a las urbanizaciones con control de acceso*, 7 U.P.R. Bus. L.J. 299 (2016) disponible en uprbj.org/wp-content/uploads/2016/09/7.2.pdf

Con posterioridad a que nuestro Tribunal Supremo resolviera *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y otros*, supra, se aprobó la Ley Núm. 119-2016, supra.³ En la Exposición de Motivos de dicho estatuto se manifestó lo siguiente:

Es de conocimiento de esta Asamblea Legislativa que, en muchas ocasiones, asociaciones de residentes de urbanizaciones o condominios les cobran a los bancos la totalidad de las deudas de mantenimiento acumuladas por los dueños anteriores. **Algunas asociaciones de residentes entienden que los acreedores hipotecarios son adquirentes voluntarios por el hecho de haber adquirido con su crédito la propiedad en la primera subasta dispuesta en el Artículo 104 de la Ley Núm. 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 adquirentes 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 totalidad de las deudas por cuotas de mantenimientos, que en ocasiones pueden representar sumas de varios miles de dólares. Vale indicar que estas deudas ante las asociaciones de residentes se acumulan con total desconocimiento de los acreedores hipotecarios. Dichas deudas surgen al conocimiento de los bancos, usualmente, cuando obtienen una certificación de deuda a las asociaciones en momentos previos a la venta del inmueble a un tercero. Las controversias sobre la deuda reclamada por las asociaciones han provocado que en muchas ocasiones se perjudiquen los esfuerzos del acreedor hipotecario de vender las propiedades reposeídas a terceros, y recuperar la deuda que estuvo garantizada por hipoteca.

Esta Asamblea Legislativa entiende necesario aclarar que **son adquirentes involuntarios aquellos acreedores hipotecarios que, para proteger su acreencia, adquieren una propiedad como parte de un proceso de ejecución de hipoteca.** *Exposición de Motivos*, Ley Núm. 119-2016, supra, págs. 1384-1385. (Negrillas y subrayados añadidos).

D. FIRREA

El Congreso de los Estados Unidos de América estableció varias agencias federales cuya función es reglamentar la industria bancaria y financiera. Como parte de las medidas tomadas por el Congreso, se

³ *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.

aprobó el *Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989*, Pub. L. No. 101-73, 103 Stat. 183 (1989) (“FIRREA”). Mediante esta legislación, el Congreso eliminó el *Federal Savings and Loan Insurance Corporation* (“FSLIC”) y la sustituyó por la FDIC. A esta última le concedió autoridad para actuar como síndico de las instituciones financieras fallidas. *Ponce Fed. Bank v. Chubb Life Ins. Co.*, 155 D.P.R. 309 (2001).

La Sección 1821(d)(2) de FIRREA establece los poderes generales concedidos al FDIC para actuar en su capacidad de síndico (“receiver”). Esta disposición dispone que, al actuar como síndico, el FDIC se convierte en sucesor de los derechos, obligaciones, créditos, poderes, activos, etc. de la institución fallida. 12 U.S.C. § 1821(d)(2)(A). Esta corporación también tiene la potestad de administrar los activos de la institución asegurada, de exigir el cobro de las deudas contraídas a favor de la institución fallida y conservar los activos y propiedades de tal organismo. 12 U.S.C. § 1821(d)(2)(B). Asimismo, tiene la potestad de transferir a otro organismo los activos y derechos adquiridos originalmente por la institución fallida. 12 U.S.C. § 1821(d)(2)(G).

Una de las responsabilidades primarias del FDIC es la de pagar a los *depositors* de los bancos fallidos. Para ejercer tal función utiliza dos métodos: (1) liquidar los activos del banco fallido y entonces pagar a los *depositors*, cubriendo cualquier diferencia mediante fondos de seguros, (no obstante, este método tiene muchas desventajas por la dificultad que entraña), o; (2) llevar a cabo la transacción conocida como *purchase and assumption*, en la cual la FDIC trata de lograr que otro banco compre el banco fallido y pueda continuar la operación bancaria, sin que esta se tenga que interrumpir, y sin pérdidas a los *depositors*. *Gunter v. Hutcheson*, 674 F.2d 862 (1982).

En el segundo de los métodos indicados en el párrafo que antecede, una vez la FDIC es nombrada síndico de un banco fallido, solicita propuestas (*bids*) de otros bancos para que compren al banco fallido. Si la propuesta presentada por un banco a esos propósitos es aceptada por

la entidad federal, dicho banco se obliga a comprar los activos y asumir los pasivos del banco fallido. Aunque la compra de un banco fallido es atractiva para otro banco, por cuanto puede expandir sus operaciones, **tal transacción tiene que ser consumada con gran rapidez, usualmente de un día al otro (*overnight*), para lograr preservar los valores del banco fallido y evitar la interrupción del servicio bancario. *Gunter v. Hutcheson, supra*. Por causa de la limitación en tiempo para realizar este tipo de transacción, el único método que tiene disponible la FDIC para evaluar posibles pérdidas es confiar en lo que indiquen los libros del banco fallido. La imposición de cortapisas a la rapidez con que acontece tal transacción, -con el propósito de mantener el valor de las acciones del banco fallido - mediante leyes locales, va en dirección contraria a las políticas detrás de la creación de la FDIC, con las cuales se procuran promover la estabilidad y confianza en el sistema bancario a nivel de los Estados Unidos.** (Énfasis suplido). Id.

III. Aplicación del Derecho a los Hechos

Vista nuestra función revisora particular en los casos donde el foro apelado ha dictado una sentencia sumaria, iniciamos por destacar que en su escrito de apelación la Asociación de Residentes no cuestiona o impugna las determinaciones de hechos medulares alcanzadas por el TPI. Examinadas las mociones dispositivas al respecto presentadas por las partes ante el referido foro apelado, y sus réplicas, observamos que, en efecto, no existen hechos medulares en controversia, por lo que acogemos la lista que de estos hizo el foro primario en su sentencia, de manera íntegra. Ergo, nuestra intervención restante se limita a verificar la corrección del derecho aplicado.

En su escrito ante nosotros la Asociación de Residentes esgrime que el TPI declaró al BPPR adquirente involuntario, a pesar de este advenir tenedor del crédito hipotecario como inversionista, luego de

competir con otros licitadores en una subasta celebrada por la FDIC. Resalta la porción de la Opinión en *Condominio First Federal Savings*, supra, donde se manifestó que, “constituye un comprador convencional, y por ende, un adquirente voluntario quien se dedique a la compra deliberada de créditos hipotecarios de una institución financiera que, a su vez, como ejecutante se le adjudique accidentalmente el inmueble en pública subasta”. Entonces pasa a afirmar que lo descrito en el segmento de la Opinión citada fue precisamente lo que ocurrió en la situación de hechos ante nuestra consideración, en tanto BPPR deliberadamente licitó en la subasta celebrada por el FGIC y accidentalmente advino acreedor hipotecario. Afirmado lo cual, el apelante procede a enumerar las características que nuestro Tribunal Supremo ha identificado al momento de determinar cuándo un adquirente es voluntario, para concluir que el BPPR las reúne todas.

No obstante, examinada la argumentación incluida en el escrito de apelación, echamos de menos que no se hubiese detenido a considerar, menos discutir, el razonamiento que utilizó el TPI al dictar la sentencia impugnada. Como acentuamos en el tracto procesal, el foro primario identificó al BPPR como un adquirente involuntario al situar la transacción entre este y el FDCI como una basada en el estatuto federal que permite al segundo transferir créditos de una institución fallida (Doral Bank) a otra, para mantener el mercado bancario estable y restablecer la confianza pública, por lo que no podía ser tratada como una venta en subasta regular de créditos hipotecarios. El apelante reduce la discusión de este tema -a nuestro juicio central- a la aseveración de que el BPPR no estaba obligado de licitar ante el FDIC para adquirir los activos de Doral Bank, sino que llevó a cabo tal adquisición porque le suponía un buen negocio. No coincidimos.

Contrario a la aseveración del apelante, juzgamos decisiva para la dilucidación de la controversia, reconocer que en este caso el BPPR acudió a licitar ante el FDIC en el contexto del procedimiento que sigue

dicha agencia federal cuando asume su función de mantener la confianza ciudadana en el sistema bancario, actuando como síndico de un banco fallido. Bajo las circunstancias especiales de este caso no cabe identificar al BPPR como un *comprador convencional*. Según nos detuvimos a ilustrar en la exposición de derecho, suele ocurrir que cuando la FDIC funge de síndico de un banco fallido, y opta por acudir al método de abrir a licitación de otros bancos para adquirir el banco fallido, la transacción ocurre con extraordinaria rapidez, de una noche para otra (*overnight*), puesto que se persigue no dañar e interferir con las funciones normales del banco fallido, según adquiridas por el banco-licitador a quien la FDIC aprueba vender. En este sentido, la rapidez en dicho proceso es esencial al propósito para el cual el FDIC fue creado, por lo que no es certera la afirmación del apelante en el sentido de que, al comprar la cartera del banco fallido, el BPPR disponía de tiempo e información para conocer cuánto debía de cuota de mantenimiento sobre la propiedad 0008 de la Urb. Ciudad Jardín de Junco en particular. Obraría tal requerimiento, (evaluación de cada una de las propiedades en términos de deuda por cuota de mantenimiento), como una de las cortapisas que el estatuto federal que creó la FDIC pretendió deshacer, al frenar la rapidez que requiere la transacción para que continúe con normalidad la actividad bancaria. Así, resultó certera la aseveración del foro apelado en el sentido de que las cuotas de mantenimiento de la aludida propiedad no fueron elemento u objeto de la contratación contenida en el acuerdo firmado entre la FDIC y el BPPR.

En definitiva, no cabe confundir la actuación de un banco que licita por la compra de cartera de activos de otro banco en una transacción ordinaria, de aquella en la que tiene que intervenir una agencia reguladora, como la FDIC, por causa de un banco fallido, con el propósito de mantener la actividad bancaria sin disloques. BPPR licitó la cartera de activos—entre los cuales se encontraba la propiedad cuya reclamación

esgrime el apelante— en el contexto de la acción que FDIC condujo para cumplir su propósito de lograr la normalidad en las transacciones bancarias, a pesar del banco fallido. Tal como de ordinario ocurre en este tipo de acuerdos, en el caso ante nosotros el *purchase and assumption agreement* aconteció de un día para otro, es decir, con grandísima rapidez. La pretensión de que en el *purchase and assumption agreement* logrado entre la FDIC y el BPPR se hubiese individualizado cada una de las propiedades, respecto a las cuotas de mantenimiento debidas por cada cual, afectaría el cumplimiento con el propósito de lograr la normalidad bancaria posible, en el tránsito que supone trasladar los activos del banco fallido al banco adquirente. Reiteramos, el propósito de la rapidez exigida en el proceso es evitar los riesgos sistémicos en el sistema bancario y mantener la confianza de los mercados financieros, a nivel de los Estados Unidos.

Lo que ilustramos en el párrafo que antecede sirve para establecer con claridad la distinción entre los elementos fácticos distinguibles de la situación presentada y atendida por nuestro Tribunal Supremo en *Condominio First Federal Savings*, supra, y la que está bajo nuestra atención. Reconocido ello, no resulta dable calificar al BPPR como un *comprador convencional* o un *comprador bien informado de los gravámenes y cargas de la propiedad, y lo hubiese adquirido porque era un buen negocio*. *Condominio First Federal Savings*, supra. Sin duda que la transacción debía suponerle un buen negocio al BPPR, pero por causa de las circunstancias en que aconteció, no se le puede imputar haber estado bien informado de los gravámenes y cargas de la propiedad 0008 en específico. La intervención de la autoridad reguladora, y la rapidez exigida en el *purchase and assumption agreement*, no conceden el espacio para que el BPPR tenga la oportunidad y los medios de enterarse de la deuda particular de la referida propiedad. De lo que se sigue que la compra de la propiedad aludida por el BPPR no fue con el propósito de convertirse en dueño del inmueble sino para proteger su acreencia, y tampoco ubica

propriadamente este último en la categoría de *adquirente voluntario* bajo las circunstancias particulares descritas.

Además, resaltamos lo expuesto en la enmienda a la *Ley de Control de Acceso, supra*, por vía de la Ley Núm. 119-2016, *supra*, la cual aclaró que aquel acreedor que se adjudique la propiedad mediante subasta, en protección de su acreencia, será considerado un adquirente involuntario.⁴ En consonancia, el adquirente involuntario solo está obligado a pagar las cuotas de mantenimiento “[...] que hayan surgido y no se hayan satisfecho durante los seis (6) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad, en adición al balance corriente que se acumule desde la adquisición de dicho inmueble por parte del adquirente involuntario, el cual pagará mensualmente o en el término establecido por el Consejo, Junta o Asociación de Residentes.⁵

En definitiva, no incidió el TPI al determinar que, bajo los presupuestos particulares descritos, el BPPR fue un adquirente voluntario⁶.

IV. Parte Dispositiva

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos la *Sentencia* apelada.

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

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

⁴ Véase, *Exposición de Motivos*, Ley Núm. 119-2016, *supra*, págs. 1384-1385. Nótese que en dicha Exposición de Motivos no existe mención de que haya que concluir la celebración de tres (3) subastas públicas.

⁵ *Ley de Control de Acceso, supra*, sec. 64d-5.

⁶ No pasa desapercibido que el apelante ni siquiera mencionara que el TPI también determinó que por causa de lo que indican las servidumbres a las que está sujeta la Urb. Ciudad Jardín Juncos, la obligación personal del dueño de la propiedad no era transmisible a su sucesor en título. La ausencia de discusión de dicho asunto por la parte apelante nos exime de abordarlo. Con todo, en la parte dispositiva de nuestra Sentencia **no** ordenamos modificación alguna de la sentencia apelada, de modo que esta se entenderá correcta en todos sus términos.