

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

ORIENTAL BANK

Apelado

v.

ASOCIACIÓN DE
PROPIETARIOS DE
URBANIZACIÓN
MONTEVERDE REAL,
INC.

Apelante

KLAN202300104

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

Civil Núm.:
SJ2022CV01777
(908)

Sobre: Sentencia
Declaratoria

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de mayo de 2023.

Comparece ante nos la Asociación de Propietarios de la Urbanización Monteverde Real Inc. (“Asociación” o “Apelante”), mediante *Apelación* presentada el 9 de febrero de 2023. Nos solicita revoquemos la *Sentencia* emitida y notificada el 9 de diciembre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (“foro primario” o “foro *a quo*”). Mediante esta, el foro *a quo* declaró con lugar la demanda de sentencia declaratoria instada por Oriental Bank (“Oriental” o “Apelado”). En desacuerdo, la Asociación presentó *Solicitud de Reconsideración y Determinaciones de Hechos Adicionales*, la cual fue declarada *No Ha Lugar* mediante *Resolución* emitida el 26 de enero de 2023, notificada al próximo día.

Por los fundamentos expuestos a continuación, **confirmamos** la *Sentencia* apelada.

I.

El 10 de marzo de 2022, Oriental instó una *Demanda* sobre sentencia declaratoria contra la Asociación.¹ Sostuvo que producto

¹ Apéndice apelación, págs. 1-33.

de un procedimiento de cobro de dinero y ejecución de hipoteca (K CD2014-1443),² adquirió mediante subasta pública un inmueble ubicado en la Urbanización Monteverde Real en el pueblo de San Juan. Señaló que adquirió la titularidad del inmueble mediante Escritura de Venta Judicial Núm. 349 del **22 de octubre de 2021**, ante el notario Steven O. Morales Pabón por el precio de \$300,000.00. Arguyó que la propiedad paga un canon mensual de \$256.00 por cuotas de mantenimiento, y que la Asociación le remitió un estado de cuenta reclamándole una suma de \$50,588.11, por las sumas de cuotas de mantenimiento adeudadas desde febrero de 2017.

En la *Demanda*, Oriental indicó que la Asociación erróneamente alegaba que se adquirió la propiedad el 14 de agosto de 2017 cuando se llevó a cabo la adjudicación de la subasta, y debía las cuotas de mantenimiento a partir de febrero 2017. Explicó Oriental que es un adquirente involuntario y solo responde por el pago de las cuotas de mantenimiento surgidas y no satisfechas “durante los seis (6) meses anteriores al momento de adquirir la titularidad de la propiedad mediante la escritura judicial”. Esbozó que entre las partes existía una controversia de derecho sobre el momento en que Oriental adquirió o advino como dueño del inmueble y, por ende, cuál es la cantidad que se adeuda en concepto de cuotas de mantenimiento.

Por tales razones, solicitó que se dictara sentencia declaratoria y determinara que Oriental es adquirente involuntario del inmueble desde la otorgación de la escritura de venta judicial (22 de octubre de 2021). En consecuencia, que se declare que solo adeuda por concepto de cuotas de mantenimiento las cantidades

² *Oriental Bank y Banco Popular como agente de servicio v. Luis Enrique Blanco Ortiz, su esposa Marta María Meléndez Sardiña y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos*, K CD2014-1443.

correspondientes a los meses anteriores a la adquisición de la propiedad. Solicitó, además, gastos de honorarios de abogado por temeridad.

Posteriormente, el 23 de abril de 2022, la Asociación presentó *Moción de Desestimación*.³ Mediante esta, alegó que la propiedad objeto del litigio fue adquirida por Oriental en un pleito de cobro de dinero y ejecución de hipoteca instado contra el señor Luis Enrique Blanco Ortiz, su esposa, la señora Marta María Meléndez Sardiña y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales (“matrimonio Blanco-Meléndez”). Señaló que el matrimonio Blanco-Meléndez presentó una demanda sobre nulidad de sentencia (SJ2022CV02668), en la que se puso en entredicho la titularidad de Oriental sobre el inmueble objeto del presente pleito. Por lo cual, procede que se desestime la demanda de sentencia declaratoria hasta tanto se adjudique el pleito de nulidad de sentencia.

En respuesta, el 23 de mayo de 2023, Oriental presentó *Oposición a Moción de Desestimación*.⁴ Por virtud de esta, rechazó que el pleito debía desestimarse por la presentación de la demanda de nulidad de sentencia instada por el matrimonio Blanco-Meléndez. Sostuvo que la referida demanda está fundamentada en meras alegaciones y que la sentencia emitida es una final, firme e inapelable. Por lo cual, procede que continúen los procedimientos del presente pleito de sentencia declaratoria, puesto que persiste incertidumbre sobre la fecha en que Oriental se convirtió en adquirente involuntario de la propiedad en controversia.

Evalutados los argumentos de las partes, el 24 de junio de 2022, el foro *a quo* emitió y notificó *Resolución* en la que declaró *No Ha Lugar* la solicitud de desestimación.⁵ Fundamentó su

³ Apéndice apelación, págs. 54-57.

⁴ Apéndice apelación, págs. 63-67.

⁵ Apéndice apelación, pág. 72.

determinación en que “*las transacciones se presumen válidas, por lo que, en ausencia de otra determinación que invalide la reclamación en este caso, disponemos la continuación de los procedimientos*”.

Tras varios trámites procesales, el 19 de agosto de 2022, la Asociación presentó un escrito intitulado *Moción Solicitando Sentencia a Favor de la Parte Demandada y Reiterando Moción Allanándose a Consignación como Adquirente Involuntario Sujeto al Resultado del Pleito Civil SJ2022CV02668*.⁶ En este, adujo que el 15 de agosto de 2022, el Tribunal Supremo resolvió el caso *Consejo de Titulares del Condominio Centro Internacional de Mercadeo Torre II v. PRCI Loan CR, LLC*, 210 DPR ___ (2022), 2022 TSPR 106, resuelto el 15 de agosto de 2022, en el que dispuso que únicamente constituirá un adquirente involuntario el acreedor hipotecario y no aquel que es sustituto en pleitos de ejecución de hipoteca o compradores de carteras de pagarés. Arguyó que el acreedor hipotecario original del inmueble en controversia era el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria de Puerto Rico (“BBVA”) y que Oriental es un licitador que compró el crédito mediante subasta. Por consiguiente, argumentó que, conforme a lo resuelto por el Tribunal Supremo, Oriental es un adquirente voluntario y está sujeto a pagar todas las sumas que se les reclaman en concepto de cuotas de mantenimiento.

Por su parte, el 1 de septiembre de 2022, Oriental presentó *Moción en Cumplimiento de Orden, Réplica a Solicitud de Allanamiento y a Moción Solicitando Sentencia*.⁷ Alegó que adquirió el inmueble luego de un proceso de cobro de dinero y ejecución de hipoteca para proteger su acreencia, convirtiéndose en un adquirente involuntario. Señaló que Oriental adquirió los activos de BBVA mediante una fusión corporativa (“*merge*”), colocándose en la misma posición que el BBVA sobre sus obligaciones. A su vez,

⁶ Apéndice apelación, págs. 89-161.

⁷ Apéndice apelación, págs. 168-187.

esgrimió que no era un comprador de cartera de préstamos, puesto que la fusión fue una compra total de las acciones de BBVA. Por tales razones, solicitó que se dictara sentencia declaratoria a su favor.

Posteriormente, el 9 de diciembre de 2022, el foro *a quo* emitió y notificó *Sentencia*, en la que formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. Oriental adquirió la titularidad del Inmueble identificado como el Solar [N]úm. 21 de la Urbanización Monteverde Real, localizada en el Barrio Caimito de Río Piedras del municipio de San Juan, Puerto Rico, mediante la [E]scritura de [V]enta [J]udicial [N]úm. 349 del 22 de octubre de 2021, ante el notario Steven O. Morales Pabón por el precio de \$300,000.00.
2. La descripción registral del Inmueble del cual Oriental es el titular registral y dueño se describe a continuación:

URBANA: DESCRIPCIÓN: Solar radicado en la Urbanización Monteverde Real, localizada en el barrio Caimito de Río Piedras del término municipal de San Juan, Puerto Rico, que se describe en el [plano] de inscripción, con el número, área y colindancias que se relacionan a continuación; Número del solar 21; área del solar 656.3390 metros cuadrados, equivalentes a 0.1670 cuerdas. En lindes p[or] el Norte, en tres alineaciones que suman 34.41 metros lineales, con el solar #20 de la urbanización; p[or] el Sur, en una distancia de 28.04 metros lineales, con el solar 22 de la urbanización; p[or] el Este, en una distancia en área de 11.13 metros lineales, con la calle Vereda de la urbanización y por el Oeste, en dos alineaciones continuas que suman 30.62 metros lineales, con terrenos de Andrés Villegas. Sobre dicho solar enclava una casa de concreto para fines residenciales.

El expresado solar se halla afecto a las siguientes servidumbres: Servidumbre telefónica: franja de terreno de 5' de ancho que discurre a lo largo de su colindancia Este. Servidumbre Pluvial: Franja de terreno de 3.00 metros de ancho, localizada en su colindancia Oeste. Servidumbre en equidad (mantenimiento) y de ocupación de espacio aéreo: Franja de terreno de 0.91 metros de ancho por 14.93 metros de largo, localizada en su colindancia Norte del solar antes descrito como predio sirviente a beneficio de/ solar #20 (predio dominante), la cual podrá utilizar el propietario de/ predio dominante para reparar, proteger la pared y/o cualquier reparación necesaria y/o darle el debido mantenimiento a la pared en su vivienda. Además, en dicho espacio de terreno, tiene el predio dominante una cornisa, en su vivienda que ocupa espacio aéreo del predio sirviente, la cual ocupación es autorizada por esta servidumbre. Servidumbre en equidad (mantenimiento) y de ocupación de espacio aéreo: Franja de terreno de 0.91 metros de ancho por 12.40 metros de largo, localizada en su colindancia Sur del solar antes descrito como predio sirviente, a

beneficio del solar #22 (predio dominante), la cual podrá utilizar el propietario del predio dominante para pintar, reparar, proteger la pared y/o cualquier reparación necesaria y/o darle el debido mantenimiento a la pared en su vivienda, además en dicho espacio de terreno tiene el predio dominante una cornisa en su vivienda que ocupa espacio aéreo del predio sirviente, la cual ocupación es autorizada por esta servidumbre.-----Finca #21930, inscrita al folio 185 del tomo 796 de Río Piedras Sur, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección IV.-----

3. Dicho Inmueble fue adquirido mediante escritura pública luego de la adjudicación en subasta pública como consecuencia de un procedimiento de cobro de dinero y ejecución de hipoteca en el caso civil Oriental Bank y Banco Popular como agente de servicio, demandante vs. Luis Enrique Blanco Ortiz, su esposa Marta María Meléndez Sardiña y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta entre ambos, demandados, KCD2014-1443, perteneciente a este Centro Judicial de San Juan, Sala Superior.
4. Oriental fue el tenedor con derecho a exigir el cumplimiento del pagaré por la cantidad de \$600,00.00, fechado del 30 de abril de 2005, ante el notario José Guillermo Barea Fernández, vencidero el 1 de mayo de 2035, y conforme lo dispone la Ley Núm. 208-1995, según enmendada, conocida como la Ley de Transacciones Comerciales de Puerto Rico.
5. Que la propiedad antes descrita paga un canon mensual de \$256.00 por concepto de cuotas de mantenimiento.
6. Oriental recibió un estado de cuenta por parte de la demandada, Asociación de Propietarios de la Urbanización Monteverde Real, Inc., tratándole de cobrar a Oriental **la cantidad de \$50,588.11 desde el mes de febrero de 2017.**
7. Oriental ha tratado de pagar las cuotas de mantenimiento del referido Inmueble desde los seis (6) meses previos a la adquisición y los meses corrientes, pero la demandada se ha negado porque entiende que Oriental responde por la totalidad de los adeudos del Inmueble por cuotas de mantenimiento desde el momento de la adjudicación en subasta pública.
8. A esos efectos, Oriental ha consignado las siguientes cantidades:
 - (i) Cheque núm. 243940 por **\$4,275.20**: el cual corresponde al pago de los meses desde abril de 2021 hasta julio de 2022. Aquí están cubiertos los 6 meses previos a la otorgación de la escritura de venta judicial del 22 de octubre de 2021;
 - (ii) Cheque núm. 246661 por **\$256.00**: Este pago corresponde al mes de agosto de 2022;
 - (iii) Cheque núm. 220277682 por **\$256.00**: Este pago corresponde al mes de septiembre de 2022;
 - (iv) Cheque núm. 220277811 por **\$256.00**: el cual corresponde al pago del mes de octubre de 2022;

(v) Cheque núm. 220277919 por **\$256.00**: el cual corresponde al pago del mes de noviembre de 2022. (Énfasis y subrayado en original).

En esencia, el foro primario determinó que Oriental es un adquirente involuntario puesto que adquirió el inmueble en controversia como parte de un procedimiento de ejecución de hipoteca para proteger su acreencia. Por tanto, resolvió que solo responde por las deudas de las cuotas de mantenimiento de los seis (6) meses previos a su adquisición. Concluyó que el título de Oriental ocurrió cuando se otorgó la escritura de venta judicial, es decir, el 22 de octubre de 2021 y que dicha fecha es la que se debería tomar en consideración para fines del cobro de las cuotas de mantenimiento. En consecuencia, declaró *Con Lugar* la demanda de sentencia declaratoria y emitió las siguientes conclusiones:

- (i) Oriental Bank es un adquirente involuntario del inmueble identificado como Solar #21 localizado en la Urbanización de Monteverde Real en el Barrio Caimito, de Rio Piedras del término municipal de San Juan, Puerto Rico.
- (ii) Oriental adquirió la titularidad del inmueble mediante [E]scritura de Venta Judicial [N]úm. 349 del 22 de octubre de 2021, ante el notario Steven O. Morales Pabón por el precio de \$300,000.00.
- (iii) En vista de lo anterior, se ordena a la Demandada [Asociación] a aceptar los pagos de Oriental sobre cuotas de mantenimiento del Inmueble solamente desde los seis (6) meses previos a la titularidad de dicho Inmueble, es decir, por los meses desde abril de 2021 hasta el 22 de octubre de 2021.
- (iv) Se ordena a la Demandada [Asociación] que emita una Certificación cónsona con lo antes expuesto y negativa de deuda a favor de Oriental. (Subrayado en original).

En desacuerdo con dicha determinación, el 15 de diciembre de 2022, la Asociación presentó *Solicitud de Reconsideración y Determinaciones de Hechos Adicionales*. Mediante *Resolución* emitida el 26 de enero de 2023, notificada al próximo día, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración.

Inconforme aún, el 9 de febrero de 2023, la Apelante acudió ante esta Curia e imputó al foro primario haber cometido el siguiente error:

Erró el Tribunal de Instancia al dictaminar que Oriental Bank es un adquirente involuntario a pesar de que no fue quien otorgó el préstamo hipotecario a los deudores, sino que advino tenedor del pagaré hipotecario tras suscribir un “Acquisition Agreement” mediante el cual adquirió los activos y pasivos del BBVA por la suma de \$500 millones, para luego fusionarse con la extinta entidad bancaria.

El 20 de marzo de 2023, el Apelado presentó *Alegato en Oposición*.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable al caso ante nuestra consideración.

II.

A. Adquirente Voluntario o Involuntario

La figura del adquirente voluntario o involuntario ha sido definida por el Tribunal Supremo de la siguiente manera:

[e]l [adquirente] 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. *Consejo de Titulares del Condominio Centro Internacional de Mercadeo Torre II v. PRCI Loan CR, LLC, supra*, citando a *Asoc. Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88, 97 (1977).

Al hacer la distinción entre un adquirente voluntario y uno involuntario lo primordial yace en el interés por el cual se adquiere la propiedad. *Íd.* **La búsqueda de dicho interés “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 el cual se convierte en titular”.** *Íd.*, citando a *Condominio First Federal v. LSREF2*, 202 DPR 934 (2019). (Énfasis nuestro).

Asimismo, se ha establecido que un adquirente voluntario:

(1) puede ser un comprador, un donatario, un permutante o aquel que se lleva la buena pro en una subasta pública; (2) quien adquiere el crédito hipotecario o el apartamento con el ánimo de hacer un buen negocio; (3) quien tiene la oportunidad y los medios de enterarse de la deuda por gastos

comunes del condominio, y (4) quien tiene el poder de decisión para asumirlos como gravamen del inmueble que adquiere. *Íd.*, citando a *Condominio First Federal v. LSREF2*, *supra*, págs. 944-945; *Asoc. de Condómines v. Naveira*, *supra*, pág. 97.

Por el contrario, el adquirente involuntario posee las siguientes características:

(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 este, 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. *Íd.* (Énfasis nuestro).

Otra fuente de derecho que establece una distinción entre la figura del adquirente voluntario e involuntario está contenida en el *Código Municipal de Puerto Rico*, Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, 21 LPRC sec. 7001 *et seq.*, (“Código Municipal”).⁸ El Libro III, en su Capítulo I del aludido Código Municipal, *supra*, regula el control de acceso y la facultad de los municipios para conceder permisos para el control del tráfico de vehículos de motor y del uso público de las vías públicas. 21 LPRC sec. 7411. El Artículo 3.004 del Código Municipal, *supra*, dispone que

[c]ualquier urbanizador, desarrollador de terrenos o constructor de urbanización, lotificación o lotificación simple, antes de vender, de haber concedido una opción de compra o de cualquier otra forma haberse comprometido a vender una vivienda, solar, lote o terreno, de los que se propone desarrollar o lotificar, podrá establecer en este los controles de acceso, sujeto a que cumpla con las disposiciones de este Código y de las ordenanzas y reglamentos que adopte el municipio que le sean aplicables. 21 LPRC sec. 7414.

En lo pertinente, el Artículo 3.012 dispone lo siguiente:

[...] el **adquiriente voluntario** del inmueble así gravado será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que este adeude, a tenor con Artículo 3.010 de este Código, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquiriente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario. Un **adquiriente involuntario** de un inmueble sujeto a este Código será responsable solamente de las deudas por los gastos señalados en el Artículo 3.010 de

⁸ Cabe destacar que el Código Municipal, *supra*, derogó la Ley de Control de Accesos de 1987, Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada.

este Código que hayan surgido y no se hayan satisfecho durante los seis (6) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad, más el 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 Código.** 21 LPRC sec. 7422. (Énfasis nuestro).

Tomando como referencia otras definiciones del término adquirente voluntario e involuntario, la *Ley de Condominios de Puerto Rico*, Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, según enmendada, dispone lo siguiente:

- b) Adquirente Involuntario – El acreedor hipotecario que, **para proteger su acreencia**, adquiera una propiedad como parte de un proceso de ejecución de hipoteca, licitando o sin licitar, o de dación en pago, total o parcial.
- c) Adquirente Voluntario – Persona que, luego de ejercer su criterio en el curso usual de los negocios, **deliberadamente** adquiere el bien inmueble porque le resulta un buen negocio. Se entiende que incluye a un comprador convencional, un donatario, un heredero, un legatario, un permutante o un licitador que se lleva la buena pro en la subasta. 31 LPRC sec. 1921b (b) y (c). (Énfasis nuestro).

B. Acuerdo de Fusión

Uno de los mecanismos que con mayor frecuencia se utiliza para llevar a cabo la unión o combinación de organizaciones empresariales son las fusiones. C. Díaz Olivo, *Corporaciones: Tratado sobre Derecho Corporativo*, Editorial Alma Forte, 2da Ed. 2016, pág. 393. La fusión surge cuando una o más corporaciones se funden en una de las corporaciones existentes. *Íd.*

El Capítulo X de la *Ley General de Corporaciones*, Ley Núm. 164 de 16 de diciembre de 2009, 14 LPRC sec. 3731, regula la fusión y consolidación de las corporaciones. En particular, el Artículo 10.01 (A) de la precitada Ley, dispone lo siguiente:

Dos (2) o más corporaciones, constituidas al amparo de las leyes del Estado Libre Asociado, podrán fusionarse en una sola corporación, la cual podrá ser cualquiera de las corporaciones constituyentes, o podrán consolidarse en una nueva corporación, tal como se estipule en el acuerdo de fusión o consolidación, según sea el caso, en cumplimiento con este Artículo y aprobado según se dispone en el mismo. [...]. 14 LPRC sec. 3731.

El referido artículo reconoce “la posibilidad de fusiones o consolidaciones en las que participen dos o más corporaciones”. Díaz Olivo, *op cit.*, pág. 395. En cuanto a los efectos de la fusión, “las corporaciones que desaparecen como parte de la transacción pierden personalidad jurídica independiente, pero la entidad resultante **se convierte automáticamente en titular de todas las propiedades, los derechos y las obligaciones de las corporaciones que desaparecieron**”. *Íd.*, pág. 400. (Énfasis nuestro). Sobre ello, abunda el profesor Díaz Olivo que

[l]a transferencia de las propiedades, los derechos y las obligaciones a la corporación resultante opera por disposición de ley. Por consiguiente, **no es necesario formalizar nuevos contratos, efectuar cambios de títulos de propiedad u otros arreglos que se utilizan de ordinario para formalizar transferencias de activos u obligaciones, conforme a nuestro ordenamiento jurídico**. Tampoco se afectarán por una fusión o consolidación los derechos y gravámenes que tuvieron los acreedores de las corporaciones que desaparecen, pues estos subsistirán y podrán exigirse, en idénticas condiciones, contra la entidad que prevalezca finalmente en la transacción. *Íd.* (Énfasis nuestro).

III.

En el presente recurso, la parte Apelante nos alega que erró el foro primario al determinar que Oriental es un adquirente involuntario. Sostiene que el Oriental adquirió todos los activos y pasivos de BBVA, incluyendo la cartera de préstamos hipotecarios mediante una compraventa de acciones y una subsiguiente fusión, siendo un adquirente voluntario de la propiedad en controversia. Arguye que el foro primario erró al no aplicar la normativa del caso *Consejo de Titulares del Condominio Centro Internacional de Mercadeo Torre II v. PRCI Loan CR, LLC, supra*, y *Condominio First Federal v. LSREF2, supra*. Señala que al no ser Oriental el banco original con el que los deudores otorgaron el préstamo hipotecario, no es un adquirente involuntario pues adquirió el pagaré mediante una transacción comercial. Finalmente, argumenta que erró el foro primario al no establecer de qué manera advino en titular del pagaré hipotecario objeto del procedimiento de ejecución de hipoteca.

Por su parte, el Apelado nos indica que actuó correctamente el foro primario al interpretar que es un adquirente involuntario de la propiedad en controversia. Esboza que, aunque BBVA fue el acreedor original de la hipoteca, dicha entidad bancaria dejó de existir por virtud de una fusión corporativa a favor de Oriental. Señala que dicha transacción colocó a Oriental en la misma posición de BBVA con respecto a todas sus obligaciones. Además, sostiene que la transacción corporativa surgió mucho antes de que los dueños de la propiedad en litigio comenzaran a incumplir los pagos y se presentara la demanda de ejecución de hipoteca.

Mediane la *Sentencia* apelada, el foro primario dictó sentencia declaratoria en donde resolvió que Oriental era un adquirente involuntario de la propiedad en controversia, por lo que procedía el pago de las cuotas de mantenimiento de los seis (6) meses previos a la titularidad de dicho inmueble. Sin embargo, la parte Apelante insiste en que Oriental es un adquirente voluntario, pues no fue el acreedor original del préstamo. No le asiste la razón.

En el caso de autos, el 29 de junio de 2012, Oriental suscribió un documento intitulado *Plan of Merger and Merger Agreement*⁹ con BBVA. Mediante el referido acuerdo, BBVA y Oriental se fusionarían en una sola corporación, quedando como el banco resultante Oriental (*"Whereas, OFG [Oriental Financial Group, Inc.] in connection with BBVA PR Share Purchase, intends that BBVA PR shall be merged with and into Oriental Bank and Trust, with Oriental Bank and Trust being the surviving Bank (the "Merger")*).

A su vez, la Sección 5 del aludido acuerdo disponía lo siguiente:

All assets of BBVA and Oriental Bank and Trust, as they exist at the Effective Time, shall pass to vest in the Resulting Bank without any conveyance or other transfer; and the Resulting Bank shall be considered the same business and corporate entity as each constituent Bank with all the rights, powers and duties of each constituent Bank, and the Resulting Bank

⁹ Apéndice apelación, págs. 179-187.

shall be responsible for all the liabilities of every kind and description, including deposit liabilities, of each Bank existing as of the Effective Time, all in accordance with provisions of the Act.

Como puede observarse, el *Plan of Merger and Merger Agreement* tuvo el efecto de transferir todos los activos de BBVA a Oriental. Además, Oriental sería responsable de todas las obligaciones de BBVA al momento de la vigencia de la fusión y tendría los mismos derechos y facultades que tuviere el banco extinto. Según expusimos, cuando surge una fusión “las corporaciones que desaparecen como parte de la transacción pierden personalidad jurídica independiente, pero la entidad resultante **se convierte automáticamente en titular de todas las propiedades, los derechos y las obligaciones de las corporaciones que desaparecieron**”. Díaz Olivo, *op cit.*, pág. 395. Además, “no es necesario formalizar nuevos contratos, efectuar cambios de títulos de propiedad u otros arreglos que se utilizan de ordinario para formalizar transferencias de activos u obligaciones”. *Íd.*

Aquí, la parte Recurrída llevó a cabo una fusión de corporaciones con el extinto BBVA, en donde esta última le transfirió todos los activos de su compañía. Cabe destacar que dicha transacción surgió aproximadamente dos (2) años antes de que Oriental instara la reclamación de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el matrimonio Blanco-Meléndez, la cual culminó con la ejecución y posterior venta en pública subasta de la propiedad que en este pelito se cuestiona. Por tales razones, concluimos que Oriental advino como dueño del pagaré hipotecario de la propiedad producto de la fusión que suscribió con BBVA, en la que adquirió todos los derechos y obligaciones de este último.

Por tales razones, no nos alberga duda que Oriental se convirtió en un adquirente involuntario de la propiedad ubicada en

el municipio de San Juan. Al haber adquirido el pagaré mediante el *Plan of Merger and Merger Agreement*, y posteriormente verse obligado a instar un proceso de ejecución de hipoteca para recuperar su acreencia, lo convirtió en un adquirente involuntario con derecho a las protecciones dispuestas en la Ley.

Nuestro Tribunal Supremo ha definido ampliamente los contornos de cuando un acreedor es un adquirente involuntario o voluntario. Se ha establecido que para poder hacer una distinción entre ambos lo primordial yace en el interés por el cual se adquiere la propiedad. *Íd.* **La búsqueda de dicho interés “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 el cual se convierte en titular”.** *Consejo de Titulares del Condominio Centro Internacional de Mercadeo Torre II v. PRCI Loan CR, LLC, supra; Condominio First Federal v. LSREF2, supra.* “[A]un cuando la intención de una institución financiera es proteger su garantía hipotecaria, se considera un adquirente voluntario al acreedor hipotecario que, **deliberadamente o por un acto volitivo**, se convierte en titular del inmueble mediante un contrato de dación en pago”. *Condominio First Federal v. LSREF2, supra.*

No podemos avalar la postura de la parte aquí Apelante de que Oriental es un adquirente voluntario por el mero hecho de no haber sido el acreedor original del préstamo hipotecario de la propiedad. La Asociación no ha demostrado que Oriental suscribió la fusión con BBVA a los fines de adquirir una cartera de préstamos y proceder a iniciar el proceso de ejecución de hipoteca de la propiedad, beneficiándose de una compra deliberada de créditos hipotecarios.

Según ha establecido nuestro máximo foro, el adquirente involuntario es

(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 este, 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 v. LSREF2, supra.* (Énfasis nuestro).

En el caso de autos, Oriental demostró ser un acreedor hipotecario; su razón o interés para ejecutar la propiedad no era convertirse en dueño de la misma, sino proteger su acreencia; en donde la deuda de mantenimiento no es un elemento a considerar como parte del proceso de ejecución de hipoteca; más bien, se procedió a instar la reclamación con el fin de que su acreencia no sufriera mayor disminución y no tiene que cargar las consecuencias de un deudor que incumplió con una obligación ajena y extraña a la suya. Por lo cual, resolvemos que Oriental es un adquirente involuntario y, en consecuencia, confirmamos en dictamen del foro primario.

IV.

Por los fundamentos expuestos, **confirmamos** la *Sentencia* apelada.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones