

## DERECHOS REALES

### ARTÍCULO

LUIS MUÑIZ ARGÜELLES\* & MARÍA C. MOLINELLI GONZÁLEZ\*\*

|   |     |
|---|-----|
| Introducción .....  | 621 |
| I. Las opiniones que interpretan artículos de la Ley de Condominios .....   | 622 |
| A. Responsabilidad del titular por los daños que se ocasionen producto del uso de una unidad, con independencia de que sea otro el poseedor de la misma .....                         | 622 |
| B. El momento en que el administrador temporero que ha asumido el pago del mantenimiento puede traspasar dicha obligación a los adquirentes.....                                      | 624 |
| C. La prescripción de la acción de impugnación de decisiones de la junta tomadas contra la prohibición de alterar el uso de unidades sin la aprobación unánime de los titulares ..... | 627 |
| II. La oportunidad de impugnar la determinación de utilidad pública en una expropiación y los permisos con que tiene que contar el gobierno para llevarla a cabo .....                | 632 |
| III. La adopción formal de la figura de la accesión a la inversa por construcción extralimitada de buena fe .....   | 636 |

### INTRODUCCIÓN

EN EL TÉRMINO 2010-2011, EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO EMITIÓ cinco opiniones relacionadas a los Derechos Reales que serán objeto de análisis en el presente escrito. De éstas, tres resuelven controversias concernientes a la Ley de Condominios;<sup>1</sup> una comprende el tema del requisito de utilidad pública y los permisos que debe tener un municipio previo a la expro-

---

\* Catedrático, Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; Juez Superior, 1989-1992; Doctor en derecho, Universidad de Paris II, 1989; Visiting Scholar, Universidad de Harvard, 1985-1986; Juris Doctor, Universidad de Puerto Rico, 1975; Maestría en Ciencias (Periodismo), Universidad de Columbia, 1970; Bachillerato en Artes (Ciencias políticas), Universidad de Cornell, 1968; Fulbright Scholar, Universidad de la República Oriental del Uruguay, 1994, Universidad de Buenos Aires, 2000; miembro de la Academia Internacional de Derecho Comparado.

\*\* Estudiante de segundo año de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; Bachillerato en Ciencias (Ciencias Generales), Universidad de Puerto Rico, Recinto de Rio Piedras.

<sup>1</sup> Ley de Condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA §§ 1291-1294d (1993 & Supl. 2010); S.L.G. Vázquez Riquelme-Ibáñez v. De Jesús, 180 DPR 387 (2010); Pereira Suárez v. Junta de

piación de un terreno,<sup>2</sup> y otra adopta en nuestra jurisdicción la doctrina de construcción extralimitada de buena fe, que hace años se había sugerido sería la que debía regir.<sup>3</sup> Nuestro análisis seguirá el orden anunciado.

## I. LAS OPINIONES QUE INTERPRETAN ARTÍCULOS DE LA LEY DE CONDOMINIOS

En las tres opiniones relativas a la Ley de Condominios, el Tribunal Supremo exploró los temas de la responsabilidad del titular de un apartamento por daños a un inmueble, el momento en que un administrador temporero de un inmueble traspa la obligación del pago de mantenimiento a los adquirientes y el plazo prescriptivo para acciones de impugnación sobre decisiones de la junta de directores. En todas se ve un Tribunal dividido, donde una minoría de jueces no endosa del todo la opinión mayoritaria y discrepa de las concepciones que ésta establece. Comenzaremos nuestro análisis con la primera en tiempo.

### *A. Responsabilidad del titular por los daños que se ocasionen producto del uso de una unidad, con independencia de que sea otro el poseedor de la misma*

La opinión en *S.L.G. Vázquez Riquelme-Ibáñez v. De Jesús*,<sup>4</sup> suscrita por el juez asociado Rafael L. Martínez Torres y emitida el 14 de diciembre de 2010, establece que el titular de la unidad es solidariamente responsable con el causante de un daño, en este caso objetivo, con independencia de que tuviese culpa o negligencia en su comisión. A esta se unen los jueces asociados Mildred G. Pabón Charneco, Erik V. Kolthoff Caraballo y Edgardo Rivera García. Disiente, con opinión escrita, el juez presidente Federico Hernández Denton, a quien se unen la jueza asociada Liana Fiol Matta y la juez asociada Anabelle Rodríguez Rodríguez.

En esta decisión, el Tribunal Supremo invoca el artículo 15(g) de la Ley de Condominios para establecer que la responsabilidad por daños a terceros que se originen en una unidad es objetiva y, en lo propiamente relacionado con los Derechos Reales, que el titular de la unidad es solidariamente responsable por esos daños.<sup>5</sup> El carácter objetivo de la responsabilidad está basado en el artículo 1810 del Código Civil de Puerto Rico<sup>6</sup> y, de justificarse, corresponde al análisis de las decisiones relativas a la responsabilidad civil extracontractual.

---

Directores, 2011 TSPR 102, 182 DPR \_\_\_\_ (2011); Consejo de Titulares Condominio Portal de Sofía v. Portal de Sofía, Inc., 2011 TSPR 76, 181 DPR \_\_\_\_ (2011).

2 *Mun. de Guaynabo v. Adquisición M<sup>2</sup>*, 180 DPR 206 (2010).

3 *Laboy Roque v. Pérez*, 2011 TSPR 64, 181 DPR \_\_\_\_ (2011).

4 *S.L.G. Vázquez Riquelme-Ibáñez*, 180 DPR 387 (2010).

5 31 LPRA § 1291m.

6 Cód. Civ. PR art. 1810, 31 LPRA § 5149 (1990 & Supl. 2010).

Los hechos del caso son sencillos. La señora Oneida de Jesús, dueña de un apartamento en el Condominio Doral Plaza, arrendó dicha propiedad a la señora Glenda Vélez Villodas. Vigente el alquiler ocurrió una filtración de aguas que afectó a otros tres apartamentos. Los dueños de estos demandaron a la dueña y a la arrendataria por los daños sufridos. El Tribunal de Primera Instancia ordenó el pago total de los daños de forma solidaria. Inconforme, la propietaria apeló. El Tribunal de Apelaciones confirmó al Tribunal de Primera Instancia y reiteró que la responsabilidad es solidaria sin importar que la dueña tuviese o no el control absoluto del inmueble arrendado. Asimismo, el foro apelativo señaló que “lo dispuesto por el [a]rt. 15(g) de la Ley de Condominios de 2003, la obligaba a observar la diligencia debida en el uso del inmueble”.<sup>7</sup> Inconforme, la titular recurrió al Tribunal Supremo.

La responsabilidad del titular de una unidad sometida al régimen de propiedad horizontal surge del artículo 15(g) de la Ley de Condominios, que establece:

(g) Todo titular observará la diligencia debida en el uso del inmueble, y en sus relaciones con los demás titulares, y responderá ante éstos por las violaciones cometidas por sus familiares, visitas o empleados, y en general por las personas que ocupen su apartamento por cualquier título, sin perjuicio de las acciones directas que procedan contra dichas personas.<sup>8</sup>

A nuestro juicio, el Tribunal Supremo concluyó correctamente al exponer que, conforme a dicho texto, el titular del apartamento responde ante el demandante sin perjuicio de su derecho de nivelación contra el causante material del daño. El Tribunal subraya que de la lectura del artículo 15(g) de la Ley de Condominios puede concluirse “que cuando las cosas se caen o se arrojan desde un complejo de viviendas sometido al régimen de propiedad horizontal, la responsabilidad no es precisamente de quien tenga la posesión de hecho de la vivienda, sino que el responsable es el dueño del apartamento”.<sup>9</sup> Así, los titulares perjudicados por los actos de otro titular, o de un tercero, tienen la garantía de que su derecho se hará valer. “[E]l legislador instituyó una responsabilidad objetiva por el hecho ajeno”, dijo el alto foro.<sup>10</sup> Es decir, el legislador relevó al perjudicado de la carga de probar quién le causó el daño y, al establecer la solidaridad del dueño, la hizo extensiva a éste. Así, ante el perjudicado, el titular debe responder por los actos de la inquilina, aunque pueda nivelar contra ella. Ahora bien, si el inmueble no estuviese sometido al régimen de propiedad horizontal el resultado sería otro, regido por el artículo 1810 del Código Civil,<sup>11</sup> que solo obliga al poseedor de hecho.

---

<sup>7</sup> *S.L.G. Vázquez Riquelme-Ibañez*, 18o DPR en la pág. 397 (citas internas omitidas).

<sup>8</sup> 31 LPRR § 1291m.

<sup>9</sup> *S.L.G. Vázquez Riquelme-Ibañez*, 18o DPR en la pág. 404.

<sup>10</sup> *Id.* en la pág. 406.

<sup>11</sup> Cód. Civ. PR art. 1810, 31 LPRR § 5149 (1990 & Supl. 2010).

Esta situación se asemeja a la que se produce por medio del artículo 21.01 de la Ley de Vehículos y Tránsito de Puerto Rico,<sup>12</sup> que también dispone que el dueño del vehículo con el cual se ocasiona un daño, responde solidariamente ante la víctima, salvo cuando establezca que el vehículo fue hurtado o que en otra forma perdió involuntariamente la posesión del mismo:

El dueño de cualquier vehículo de motor será responsable de los daños y perjuicios que se causen mediante la operación de dicho vehículo, interviniendo culpa o negligencia, cuando el referido vehículo sea operado o esté bajo el control físico y real de cualquier persona que, con el fin principal de operarlo, o de hacer o permitir que el mismo sea operado por una tercera persona, obtenga su posesión mediante la autorización expresa o tácita del dueño. En todo caso se presumirá, salvo prueba en contrario, que la persona que opera o tiene bajo su control un vehículo de motor ha obtenido su posesión con la autorización de su dueño, con el fin principal de operarlo, o de hacer o permitir que sea operado por una tercera persona.<sup>13</sup>

*B. El momento en que el administrador temporero que ha asumido el pago del mantenimiento puede traspasar dicha obligación a los adquirentes*

La segunda opinión que interpreta la Ley de Condominios<sup>14</sup> es *Consejo de Titulares Condominio Portal de Sofía v. Portal de Sofía, Inc.*,<sup>15</sup> suscrita por el juez asociado Rivera García y emitida el 24 de mayo de 2011. A la misma se une el juez presidente Hernández Denton y los jueces asociados Fiol Matta, Martínez Torres y Kolthoff Caraballo. La juez asociada Rodríguez Rodríguez disiente y expone que la mayoría legisló, alterando el claro lenguaje del estatuto. No intervino la jueza asociada Pabón Charneco.

Debe mencionarse que la opinión es una extremadamente extensa, vistos los puntos que resuelve. Una buena parte del texto repite normas estatutarias o relativas a la propiedad horizontal que no estaban, ni están en duda y que contribuyen a hacer más pesada su lectura. Otra vez, la controversia es sencilla. Veamos.

El desarrollador del proyecto, Portal de Sofía, Inc., sometió el Condominio Portal de Sofía al régimen de propiedad horizontal mediante la concesión de una escritura matriz. En ella, delimitó asuntos relacionados a la administración interina del condominio, entre los cuales optó por pagar el mantenimiento de las áreas comunales del condominio hasta tanto se vendiese el setenta y cinco por ciento de las unidades, conforme autoriza el artículo 36-a de la Ley de Condomi-

---

<sup>12</sup> Ley de Vehículos y Tránsito de Puerto Rico, Ley Núm. 22 del 7 de enero de 2000, 9 LPRÁ § 5621 (2006 & Supl. 2010).

<sup>13</sup> 9 LPRÁ § 5621.

<sup>14</sup> 31 LPRÁ §§ 1291-1294d.

<sup>15</sup> Consejo de Titulares Condominio Portal de Sofía v. Portal de Sofía, Inc., 2011 TSPR 76, 181 DPR \_\_\_\_ (2011).

nios.<sup>16</sup> Este por ciento se logró el 5 de octubre de 2005. El administrador interino notificó a los titulares que ellos estarían obligados a pagar el mantenimiento correspondiente a sus unidades a partir del 1 de noviembre siguiente, pero consintió a una petición de los adquirentes de no hacer el traspaso de la administración hasta tanto no se constituyese el comité de transición que autoriza el inciso (e) del artículo 36-a de la Ley de Condominios.<sup>17</sup>

El traspaso se logró con relativa premura el 28 de noviembre del mismo año. Todos los que habían pagado el mantenimiento de noviembre, salvo cuarenta y siete titulares, alegaron que no estaban obligados a hacer pagos sino a partir del 1 de diciembre, visto que el traspaso de la administración no se logró sino a fines de noviembre. El administrador interino discrepó, basándose en el texto de la Ley de Condominios que lee como sigue:

(1) A partir de la primera venta, el desarrollador tendrá las siguientes opciones para la administración interina:

(A) Asumir la totalidad de los gastos de mantenimiento de las áreas y facilidades comunales hasta que se venda el cincuenta y un por ciento (51%) o el setenta y cinco por ciento (75%), a discreción del desarrollador de los apartamentos. A partir de ese momento, los adquirentes de los apartamentos contribuirán proporcionalmente a los gastos prospectivos de mantenimiento de dichas áreas y facilidades de acuerdo al porcentaje de participación dispuesto en la sec. 1292 de este título, debiendo entonces aportar el desarrollador la suma correspondiente al porcentaje restante, independientemente del número de apartamentos que resten por construir o vender . . . .<sup>18</sup>

El Consejo de Titulares presentó una querrela ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) alegando la ilegalidad del cobro de la cuota de mantenimiento para el mes de noviembre y solicitando el reembolso de dicho pago. Frente a estas alegaciones, el DACO resolvió que el desarrollador había violentado el proceso que establecía el artículo 36-a, incisos (c), (d) y (f), de la Ley de Condominios<sup>19</sup> y que “el Desarrollador –como administrador interino– mantenía su obligación de sufragar los gastos de mantenimiento según dispuesto en la Escritura Matriz hasta tanto el traspaso de la administración fuera efectivo”,<sup>20</sup> por lo que se veía imposibilitado de cobrar la cuota establecida para el mes de noviembre.

El Tribunal de Apelaciones dictó sentencia confirmando la determinación del DACO y concluyó que “el Desarrollador estaba impedido de cobrar las cuotas de mantenimiento hasta tanto finalizara el proceso de traspaso de la administra-

---

16 31 LPRR § 1293-1.

17 *Id.*

18 31 LPRR § 1293-1.

19 *Id.*

20 *Consejo de Titulares Condominio Portal de Sofia*, 2011 TSPR 76, en la pág. 5.

ción al Consejo de Titulares”.<sup>21</sup> El caso se llevó entonces ante el Tribunal Supremo.

La controversia principal que pretende atender la opinión mayoritaria se circunscribe a determinar el momento preciso en que “se activa la obligación de los titulares de pagar las mensualidades para el mantenimiento del edificio”.<sup>22</sup> Para atender dicha controversia el Tribunal recurre al artículo 36-a de la Ley de Condominios.<sup>23</sup> El Tribunal reconoce que aunque el artículo puede presentar aparentes incongruencias al disponer por un lado que “el deber asumido discrecionalmente por el desarrollador—como parte de su administración interina—de sufragar los gastos de mantenimiento de los elementos comunes del inmueble, subsiste hasta que se enajene el porcentaje de apartamentos determinado en la escritura matriz”,<sup>24</sup> y por otro, que el momento de finalizar la administración interina se dará una vez culminado el proceso de transición y de selección de una junta de directores, esta dicotomía es inexistente.<sup>25</sup>

El Tribunal menciona que el procedimiento de traspaso de la administración interina está subordinado al esquema administrativo seleccionado por el desarrollador en cuyo caso “[c]uando el desarrollador opta por asumir los costos de mantenimiento, la transición debe comenzar tan pronto se enajena el porcentaje de los apartamentos establecido en la escritura matriz del régimen, a saber, el 51% ó 75% de las unidades proyectadas”.<sup>26</sup> Por lo tanto, no existe una segregación entre el momento en que se puede iniciar el cobro de las cuotas y el traspaso de la administración al Consejo de Titulares, por lo que el administrador no pudo haber comenzado el cobro de dichas cuotas o mensualidades. La opinión expresa que: “Mientras tanto, si el desarrollador elige cobrar las cuotas de mantenimiento a partir de la primera venta, el traspaso de la administración procederá tan pronto los condóminos seleccionen a las personas que estarán a cargo de dicha tarea”.<sup>27</sup>

La opinión mayoritaria parte de la premisa de que el texto de la ley es claro y que favorece al administrador interino, pero dice que ello no le priva de interpretar el estatuto ya que “el fin último de la hermenéutica legal es descubrir y determinar cuál ha sido la voluntad de la Asamblea Legislativa al aprobar el estatuto examinado”.<sup>28</sup> Así, el Tribunal procede a realizar un extenso análisis del propósito legislativo de la medida. Este análisis culmina en una conclusión que perjudica al administrador interino: “No es sino hasta que se concrete el traspaso

---

21 *Id.* en la pág. 6.

22 *Id.* en la pág. 7.

23 31 LPRA § 1293-1.

24 *Consejo de Titulares Condominio Portal de Sofía*, 2011 TSPR 76, en la pág. 11.

25 *Id.*

26 *Id.* en la pág. 12.

27 *Id.* en las págs. 12-13.

28 *Id.* en la pág. 15.

de la administración mediante la elección por los titulares de la Junta de Directores que los condóminos vienen obligados a contribuir a los gastos de mantenimiento del edificio".<sup>29</sup> Debido a que la administración del edificio aún estaba bajo el control del desarrollador al momento de cobrar las cuotas relativas al mes de noviembre, bajo el precepto ahora establecido por el Tribunal, los condóminos no se veían en la obligación de pagar dichos gastos de mantenimiento, por lo que procedería el reembolso de las cantidades cobradas.

En su disidencia, la juez asociada Rodríguez Rodríguez critica la opinión mayoritaria por reescribir el texto de un estatuto que, a su juicio, no dejaba lugar a dudas y que obligaba a fallarle a favor del administrador interino. Dice la Juez Asociada que:

[E]l Tribunal legisla una enmienda a la Ley de Condominios en perjuicio de la metódica estructura legislada por la Asamblea Legislativa. Lo cierto es que el texto de la ley *interpretada* en este caso es claro, y no se justifica intervenir con las posibilidades que la ley le reconoce a los desarrolladores que someten al régimen de propiedad horizontal sus propiedades.<sup>30</sup>

*C. La prescripción de la acción de impugnación de decisiones de la junta tomadas contra la prohibición de alterar el uso de unidades sin la aprobación unánime de los titulares*

La tercera opinión, firmada por el juez asociado Martínez Torres, es *Pereira Suárez v. Junta de Directores*,<sup>31</sup> emitida el 30 de junio de 2011. A la misma se unieron los jueces asociados Pabón Charneco, Kolthoff Caraballo, Rivera García, Roberto Feliberti Cintrón y Luis Estrella Martínez. La jueza asociada Fiol Matta emitió opinión concurrente y disidente, a la cual se unieron el juez presidente Hernández Denton y la juez asociada Rodríguez Rodríguez, por entender que la mayoría ignoró hechos que demostraban la interrupción del plazo prescriptivo. Es interesante recalcar que en este momento, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ya había juramentado a dos nuevos jueces asociados: Feliberti Cintrón y Estrella Martínez.<sup>32</sup>

Igual al fallo discutido anteriormente, la opinión mayoritaria en este caso es particularmente extensa y se detiene a discutir normas que no estaban, ni están en controversia y que poco ayudan a la lectura. Aunque la mayor parte de los hechos son claros, existe controversia sobre uno, y es en función de esa duda que se da la disidencia. Veamos los hechos del caso.

---

<sup>29</sup> *Id.* en la pág. 22.

<sup>30</sup> *Consejo de Titulares Condominio Portal de Sofía*, 2011 TSPR 76, en las pág. 1-2 (Rodríguez Rodríguez, opinión disidente).

<sup>31</sup> *Pereira Suárez v. Junta de Directores*, 2011 TSPR 102, 182 DPR \_\_\_\_ (2011).

<sup>32</sup> Los jueces asociados Feliberti Cintrón y Estrella Martínez prestaron juramento el 25 de mayo de 2011, aproximadamente un mes antes de la fecha en que se emitió esta opinión.

El señor Ángel M. Llavona preside la Junta de Directores del Condominio Ponciana, un condominio compuesto de apartamentos comerciales y residenciales. Como presidente, y sin haber consultado al Consejo de Titulares del condominio, Llavona suscribió un contrato de arrendamiento con la compañía Crown Castle el 19 de marzo de 1999. El contrato otorgado estipulaba el uso exclusivo e ilimitado de la azotea del Condominio para propósitos de construcción, mantenimiento y operación de instalaciones de telecomunicaciones a cambio del pago de un canon mensual de \$700.00, con aumentos anuales de tres por ciento. Asimismo, Llavona arrendó a Crown Castle un apartamento de su propiedad, con un canon mensual de \$1,300.00, para la colocación de equipo de comunicación adicional que serviría para la operación del otro equipo a instalarse en la azotea.

El señor Miguel A. Pereira, titular de uno de los *penthouses* del Condominio, alega que tan pronto advino en conocimiento de la instalación del equipo aludido en la azotea, se expresó en contra de ella. Mencionó que el 3 de enero de 2003 presentó una primera querrela ante el DACO donde impugnó los actos de la Junta de Directores. La querrela fue archivada sin perjuicio el 30 de junio de 2004 por falta de trámite. Ante esa determinación, Pereira presentó una moción de reconsideración la cual fue rechazada por el fundamento de que la presentación se hizo fuera del término dispuesto. Crown Castle adujo que no había adquirido conocimiento de la querrela a la cual se refiere el querellante en el transcurso de los procedimientos y que la querrela “no forma parte del récord del caso”.<sup>33</sup> Señaló además que en instancia no se hizo alusión a documento alguno que acreditara sus expresiones de descontento o la querrela a la que se alude.

Para el 2 de septiembre de 2005, seis años desde la celebración del contrato, el señor Pereira presentó una nueva querrela ante el DACO. Como respuesta a esto, Crown Castle presentó una moción de desestimación y solicitud de intervención, arguyendo, entre otras cosas, que:

[L]a acción de impugnación presentada por el recurrido estaba prescrita toda vez que la querrela se presentó seis años después de celebrado el contrato e instalado el equipo, y pasado tres años de la alegada reunión del Consejo de Titulares en la que se ordenó a la Junta de Directores cancelar el contrato en cuestión.<sup>34</sup>

El DACO celebró una vista administrativa y, el 1 de noviembre de 2007, emitió una resolución donde admitió como ciertas “las alegaciones contenidas en las actas de las distintas asambleas de titulares que se llevaron a cabo luego de la celebración del contrato”,<sup>35</sup> de las cuales surge que se celebró una primera asamblea de titulares el 24 de abril de 2001, aproximadamente dos años después de haberse otorgado el contrato y una segunda asamblea del Consejo de Titulares el 27 de noviembre de 2001 en donde se hizo constar la objeción al alquiler de la

---

33 *Pereira Suárez*, 2011 TSPR 102, en la pág. 4.

34 *Id.* en la pág. 5.

35 *Id.*

azotea. Así pues, DACO declaró que la acción no estaba prescrita, toda vez que se interrumpió el término prescriptivo, y que el contrato suscrito era nulo ya que “como el contrato en cuestión le otorgaba a Crown Castle el uso exclusivo e ilimitado de la azotea, ello significó la alteración del uso y destino de un elemento común. Por lo tanto, se requería el consentimiento unánime del Consejo de Titulares”<sup>36</sup> y la falta de unanimidad condujo a una violación de la Ley de Propiedad Horizontal vigente en aquel entonces.<sup>37</sup> El DACO ordenó la celebración de una asamblea extraordinaria para decidir unánimemente si se ratificaría el contrato.

Crown Castle pidió revisión judicial al Tribunal de Apelaciones alegando que la acción de impugnación estaba prescrita y que el contrato no alteraba el uso y destino de la azotea. El foro apelativo confirmó la resolución del DACO.<sup>38</sup> Inconforme, Crown Castle acudió ante el Tribunal Supremo.

Aunque en el transcurso de la opinión se establecen varias controversias, la principal, y en la que se basa la disidencia, es en cuanto a si el periodo prescriptivo que se tenía para impugnar el contrato ante DACO había sido interrumpido. El Tribunal Supremo revocó el dictamen del Tribunal de Apelaciones al concluir que la acción de impugnación no fue interrumpida y, por consiguiente, había prescrito.

El análisis que se efectúa en el Tribunal en torno a la prescripción de la acción de impugnación es multidimensional. De entrada, es importante mencionar que, aunque los hechos de este caso ocurrieron bajo la antigua Ley de Propiedad Horizontal, el propio artículo 44 de la actual Ley de Condominios<sup>39</sup> menciona que la nueva ley gobernará a todo inmueble que sea sometido al régimen de propiedad horizontal, sin importar el momento en que se acogiese al régimen. Esta doctrina ha sido convalidada jurisprudencialmente en diversas ocasiones.<sup>40</sup> Con esto en mente, el Tribunal utilizó las disposiciones de la nueva ley para la dilucidación de la controversia en este caso.

---

<sup>36</sup> *Id.* en la pág. 7.

<sup>37</sup> Ley de Propiedad Horizontal, Ley 104 de 25 de junio de 1958, 31 LPRÁ §§ 1291-1294d (1993) (según enmendada por la Ley Núm. 157 de 4 de junio de 1976).

<sup>38</sup> Según el foro apelativo intermedio:

[E]l arrendamiento de un elemento común de un condominio residencial para fines comerciales constituye un acto que altera su uso y destino. . . . [y que] como era necesaria la anuencia de todos los titulares para llevar a cabo el arrendamiento, el contrato en cuestión es nulo, es decir, nunca nació a la vida jurídica.

*Pereira Suárez*, 2011 TSPR 102, en la pág. 8.

<sup>39</sup> 31 LPRÁ § 1294h.

<sup>40</sup> Véase Consejo de Titulares del Condominio New San Juan v. Williams Hospitality Group, Inc., 168 DPR 101, 107 (2006).

A diferencia de la ley anterior,<sup>41</sup> el artículo 42 (c) de la Ley de Condominios establece que:

La acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Consejo de Titulares, con excepción de los realizados por el titular que somete el inmueble al régimen, que violen las disposiciones de esta Ley, de la escritura matriz o del Reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años de haberse notificado el acuerdo, tomado la acción o de conocerse la omisión. Para los titulares que impugnen este tipo de acuerdo del Consejo de Titulares, el término se computará a partir de la notificación del mismo, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos . . . .<sup>42</sup>

Este plazo prescriptible e interrumpible que establece nuestra Ley, “en la medida en que se interrumpa oportunamente, puede ser indefinido, ya que su interrupción puede ocurrir en un número ilimitado de ocasiones”.<sup>43</sup>

La opinión mayoritaria y la opinión disidente coinciden en que, en este caso, el periodo prescriptivo de dos años debe ser contado a partir de la fecha de la vigencia de la ley, es decir, a partir del 4 de julio de 2003, en cuyo caso la acción hubiese prescrito si no se hubiese logrado una interrupción del periodo de los dos años seguidos a la fecha de la vigencia. No obstante, dichas opiniones difieren en su concepción de si en efecto el término prescriptivo fue interrumpido.

Otro elemento de importancia que el Tribunal considera a la hora de determinar si la acción de impugnación estaba prescrita es el de la nulidad del contrato pactado. Es conocido que, si un contrato es nulo nunca nace a la vida jurídica y, por ende, no se ajusta a las limitaciones establecidas por un periodo prescriptivo, lo que implicaría que se pudiera instar una acción de impugnación en cualquier momento. Por el contrario, si el contrato es anulable, este queda sujeto a los límites establecidos por la imposición del término prescriptivo.

Para analizar el elemento de nulidad del contrato, el Tribunal consideró si el cambio del destino y el uso de la azotea estaban prohibidos por la ley, en cuyo caso estaríamos ante una actuación nula y sin término prescriptivo. “Si los cambios efectuados no constituyeron violaciones a normas de derecho imperativo, es decir, si la propia Ley autorizaba que mediante el consentimiento unánime se hubiesen realizados los cambios que ahora se impugnan, no hay justificación para permitir querrelas tardías”.<sup>44</sup> El cambio del destino de un área en un condominio es permitido por la ley cuando media la unanimidad y no representa un

---

<sup>41</sup> “[Ya que l]as leyes antecesoras a nuestra actual Ley de Condominios no establecían un término de prescripción para la impugnación de las acciones tomadas por la Junta de Directores o el Consejo de Titulares”. *Pereira Suárez*, 2011 TSPR 102, en la pág. 12.

<sup>42</sup> 31 LPRA § 1293f (c).

<sup>43</sup> *Pereira Suárez*, 2011 TSPR 102, en la pág. 21 (citas internas omitidas).

<sup>44</sup> *Id.* en la pág. 16 (citando a COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES, INFORME DE 3 DE MARZO DE 2003 SOBRE EL P. DEL S. 1425, en la pág. 4).

cambio ilegal.<sup>45</sup> No así el cambio del destino de un elemento común necesario ya que esta atenta contra el régimen y no puede hacerse ni con el consentimiento de la totalidad de los titulares. De acuerdo al Tribunal, en este caso, estamos ante un acuerdo válido que la ley permite llevar a cabo, aunque con el consentimiento de todos los titulares. Como el acuerdo es válido se tiene que tomar en cuenta la existencia del periodo prescriptivo establecido por ley.<sup>46</sup>

Ahora bien, como el periodo prescriptivo corría contra la acción de impugnación, es importante establecer si algún acto interrumpió dicho periodo. Vale recordar que, como mencionamos anteriormente, el periodo prescriptivo en este caso comenzaría a partir de la fecha de vigencia de la nueva Ley de Condominios por lo que cualquier acto que hubiese llevado a cabo el querellante anterior a la vigencia de dicha Ley, no interrumpiría el término de prescripción. Es por esto que aunque el querellante alegara haber radicado una primera querrela ante el DACO el 3 de enero de 2003, dicha querrela no sería efectiva en la interrupción del periodo prescriptivo. No obstante, si la alegada moción de reconsideración, efectuada en noviembre de 2004, realmente se hubiese llevado a cabo, esta sí hubiese tenido el efecto de interrumpir el término prescriptivo. Es esta moción de reconsideración la que causó la división del Tribunal.

Para la opinión mayoritaria, la falta de prueba que obra en el expediente para acreditar la veracidad de la solicitud de moción de reconsideración es suficiente como para no tener como dado el hecho que se argumenta. “[L]o menos que debió hacer el señor Pereira Suárez, como querellante en el DAC[O], era presentar prueba de que ese hecho ocurrió”.<sup>47</sup> Esta opinión subraya que la obligación de presentar evidencia recae primeramente sobre quien sostiene la afirmativa en la cuestión en controversia.<sup>48</sup> Como no se puede tomar por sentado un hecho del cual no se tiene certeza, afirma, solo se puede considerar la querrela ante el DACO instada el 2 de septiembre de 2005 para determinar si en efecto el periodo prescriptivo había sido interrumpido. Ya que habían pasado más de dos años desde el momento de vigencia de la ley al momento de instar esta querrela, el periodo prescriptivo no había sido interrumpido y por ende la acción de impugnación había prescrito.

De otra parte, la opinión disidente argumenta que el periodo prescriptivo “quedó interrumpido por la querrela que alegadamente se presentó en enero de

---

45 31 LPRA § 1293f.

46 Dice el Tribunal:

Tanto el recurrido como el Tribunal de Apelaciones razonaron que como el contrato en cuestión alteraba el uso y destino de un elemento común general, el consentimiento de todos los titulares era necesario. Por consiguiente, concluyeron que como no se obtuvo la aprobación unánime que exige la ley, el contrato es nulo y contra él no opera la prescripción del Art. 42 (c). No tienen razón.

*Pereira Suárez*, 2011 TSPR 102, en la pág. 24 (citas internas omitidas).

47 *Id.* en la pág. 28.

48 *Id.* en la pág. 27 (citas internas omitidas).

2003 y se reanudó en noviembre de 2004 cuando el DAC[O] denegó la moción de reconsideración".<sup>49</sup> De acuerdo a la disidente, los procedimientos relacionados a la primera querrela del 3 de enero del 2003 culminaron con el archivo sin perjuicio que advino definitivo el 8 de noviembre de 2004, interrumpiendo el periodo prescriptivo y dándole la oportunidad al señor Pereira de instar nuevamente su acción en un nuevo periodo de dos años.

Así pues, tanto la mayoría como la disidencia concurren en que los actos de la Junta de Administración contrarios al mandato de la Ley de Condominios, por no constar con el visto bueno de todos los titulares, están sujetos a la prescripción ya que si hubiesen contado con la aprobación no serían nulos. Suponemos que igual razonamiento aplica a todos los demás actos de la Junta o del Consejo de Titulares, pues en todos ellos podría haber un acuerdo válido si el por ciento de los titulares lo hubiese avalado. Lo anterior subraya el hecho que desde el 2003 el régimen de propiedad horizontal dejó de ser uno catastral, uno donde la realidad extra registral hubiese tenido que adaptarse a la registral. Se debe admitir que mediante la prescripción el mandato de la realidad registral cede; es decir que el régimen es catastral sólo de nombre.

Las dos decisiones concurren además en que el artículo 42 de la Ley de Condominios,<sup>50</sup> establece un plazo de prescripción para impugnar las acciones contra decisiones del Consejo de Titulares y en que el momento para iniciar el conteo de ese plazo, que se crea por virtud de las enmiendas que se hicieron en el 2003 al artículo 42 de la Ley de Condominios, no puede retrotraerse a una época en que dicha ley no estaba vigente, lo que es lógico.<sup>51</sup>

A pesar de que la opinión mayoritaria provee un remedio a la controversia que se plantea en este caso, el caso se extiende por el transcurso de seis años, lo que claramente choca con las disposiciones en torno a garantizar soluciones justas, rápidas y económicas para los procedimientos de naturaleza civil ante el tribunal.

## II. LA OPORTUNIDAD DE IMPUGNAR LA DETERMINACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA EN UNA EXPROPIACIÓN Y LOS PERMISOS CON QUE TIENE QUE CONTAR EL GOBIERNO PARA LLEVARLA A CABO

La próxima decisión que analizaremos es la de *Mun. de Guaynabo v. Adquisición M<sup>2</sup>*,<sup>52</sup> emitida por la juez asociada Rodríguez Rodríguez el 2 de diciembre de 2010, año en el cual la composición del Tribunal Supremo se limitaba a siete jueces. A su opinión se une el juez presidente Hernández Denton y el juez asociado Martínez Torres. El juez asociado Rivera García concurrió sin opinión escrita. La

---

49 *Id.* en la pág. 26.

50 31 LPRA § 1293f.

51 *Pereira Suárez*, 2011 TSPR 102, en la pág. 26.

52 *Mun. de Guaynabo v. Adquisición M<sup>2</sup>*, 180 DPR 206 (2010).

jueza asociada Fiol Matta disintió sin opinión escrita. Los jueces asociados Kolt-hoff Caraballo y Pabón Charneco no intervinieron.

El caso resume la normativa procesal vigente en términos de la facultad de expropiación del Estado. Veamos los hechos.

El Municipio de Guaynabo presentó una serie de peticiones para la expropiación forzosa de terrenos en la Barriada Mainé.<sup>53</sup> Junto a estas peticiones se incluyeron unos documentos, entre los cuales se encontraba una declaración sobre el uso público de la expropiación.<sup>54</sup> Allí se aducía que la utilidad pública que permeaba dicha petición recaía en la adquisición de un título de dominio absoluto para la creación del proyecto de vivienda de interés social *Villas de Mainé*.<sup>55</sup> Los dos dueños de los terrenos a ser expropiados impugnaron el uso público alegado. Además alegaron que las peticiones de expropiación adolecían de una “consulta de transacción pública aprobada por la Junta de Planificación”<sup>56</sup> y que “el proyecto de vivienda de interés social alegado por el Municipio como fin público era inconstitucional”<sup>57</sup> ya que el manual para seleccionar los beneficiarios de dicho proyecto también lo era.<sup>58</sup> En el caso del primer recurso también se alegó que se carecía de una declaración específica del uso público.<sup>59</sup>

---

53 El Tribunal Supremo consolida los recursos CC-2009-16 Y CC-2009-25 ya que ambos presentan controversias en relación al procedimiento de expropiación forzosa. *Mun. de Guaynabo*, 18o DPR en la pág. 210.

54 Otros documentos incluían: “1) un documento con la descripción de cada inmueble, la compensación a consignarse, y las personas con interés; 2) una moción solicitando la adquisición y entrega material de la propiedad; y 3) una declaración del alcalde de la ciudad”. *Id.* en la pág. 211.

55 La declaración dice lo siguiente:

La adquisición de la propiedad objeto de este procedimiento es de necesidad y utilidad pública, ya que cumple con el propósito del Municipio y la Comunidad en general, realizar política pública y además, para la realización de cualesquiera programas encaminados a lograr los propósitos de la ley, creando los Municipios.

*Id.* en las págs. 210-211.

56 *Id.* en las págs. 214 & 231.

57 *Id.* en la pág. 212.

58 Según el Tribunal:

[E]l Manual de Criterios para el otorgamiento de Subsidios de Vivienda para Hogar Propio y Seguro en el Municipio de Guaynabo de 1997 (Manual de Subsidios de Vivienda), que alegadamente utilizaría el Municipio para seleccionar los beneficiarios del proyecto de vivienda, era inconstitucional de su faz por negar sus beneficios a individuos que no son ciudadanos americanos y por imponer condiciones contrarias a la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

*Id.* en las págs. 212-13.

59 Según la declaración el proyecto estaba:

[D]irigido a ofrecer alternativas viables de vivienda a familias de escasos recursos económicos residentes en dicha ciudad . . . aumentar la disponibilidad de viviendas nuevas, seguras, sanitarias y económicamente asequibles para familias de escasos recursos económi-

En ambos casos, los tribunales de primera instancia declararon no ha lugar a las mociones de desestimación instadas por los dueños. El Tribunal de Apelaciones revocó y ordenó al Municipio a “presentar evidencia sobre la utilidad y necesidad del fin público del proyecto propuesto para la expropiación”.<sup>60</sup> En lo referente a la consulta de transacción pública, el Tribunal de Apelaciones decidió, en el primer recurso, que “el Municipio de Guaynabo no estaba obligado a presentar ante el tribunal una consulta de transacción pública aprobada por la Junta de Planificación como parte del procedimiento de expropiación forzosa”,<sup>61</sup> mientras que en el segundo, el Tribunal concluyó que “el Municipio tenía que presentar en el tribunal inferior una ‘consulta de ubicación sobre transacción pública’ debidamente autorizada por la Junta de Planificación para cada uno de los inmuebles objetos de expropiación”.<sup>62</sup> El Municipio, inconforme con la decisión del Tribunal de Apelaciones, recurrió al Tribunal Supremo.

El Supremo, ante las controversias planteadas,<sup>63</sup> emitió una opinión que recopila las normas procesales relativas a la expropiación y aclara la controversia en torno a los permisos que deben ser emitidos para llevar acabo dicho procedimiento. Es norma reiterada que, aunque se reconoce la existencia un derecho constitucional al disfrute de la propiedad privada,<sup>64</sup> “[l]a Asamblea Legislativa puede establecer limitaciones [a este derecho] en beneficio del bienestar general”.<sup>65</sup> Una de las restricciones al derecho constitucional de disfrute de la propiedad se encuentra en la expropiación forzosa.<sup>66</sup> Esta está a su vez limitada por la exigencia de que la cosa expropiada sea utilizada para un fin público y se pague

---

cos y fomentar el desarrollo urbano de la ciudad mejorando la calidad de vida de los residentes.

*Id.* en la pág. 212 (énfasis omitido).

<sup>60</sup> *Id.* en la pág. 232.

<sup>61</sup> *Id.* en la pág. 212.

<sup>62</sup> *Id.* en la pág. 215.

<sup>63</sup> El Tribunal Supremo se encuentra con el problema de tener que establecer si es el Estado el que debe probar la constitucionalidad del uso público de la expropiación o si en efecto debe ser la parte que desea impugnar dicha constitucionalidad la que debe probar la inexistencia del aludido uso público y si el Municipio tiene que contar con una consulta de transacción pública aprobada por la Junta de Planificación antes de realizar una expropiación forzosa.

<sup>64</sup> CONST. PR art. 2, § 7.

<sup>65</sup> *Culebra Enterprise v. ELA*, 127 DPR 943, 952 (1991) (citas internas omitidas). Véase además *ELA v. Registrador*, 111 DPR 117 (1981); *ELA v. Rosso*, 95 DPR 501 (1967).

<sup>66</sup> El Tribunal Supremo ha establecido que:

El poder de expropiación forzosa del Estado Libre Asociado es consustancial mismo con su existencia como Estado, e inseparable de su poder político. La Constitución de Puerto Rico se lo reglamenta en el sentido de que lo ejerza para utilidad pública, y como hemos concluido, beneficio e interés o utilidad social y del bien común, sujeto al pago de una justa compensación; y en el caso de una imprenta, se lo reglamenta además en otros conceptos.

*Rosso*, 95 DPR en las págs. 536-37.

justa compensación.<sup>67</sup> Ahora bien, aunque la Asamblea Legislativa puede determinar lo que constituye un fin público,<sup>68</sup> la interpretación en torno a si un uso en específico se conforma a esta determinación de lo que es un fin público recae en los tribunales.<sup>69</sup> No obstante, una vez se ha determinado que existe un fin público para la expropiación, los tribunales no deben hacer determinaciones sobre los demás pormenores de la misma ya que esto le corresponde a la Asamblea Legislativa o a las agencias que esta designe.

En el caso que discutimos, se coloca en tela de juicio la determinación de sobre cuál parte recae la carga de probar la validez del uso público en procedimientos de expropiación. Luego de recurrir a la Ley de Expropiación Forzosa y a la jurisprudencia en búsqueda de una norma clara que conteste la interrogante antes establecida, el Tribunal señaló que ésta se encuentra implícita tanto en nuestra Constitución como en pronunciamientos judiciales previos. Así, concluye el Tribunal que “la entidad que insta la petición de expropiación forzosa tiene el peso de establecer que la expropiación propuesta responde a un fin público”.<sup>70</sup>

Ahora bien, para satisfacer la carga de establecer el uso público de la expropiación “la parte expropiante muy bien puede: descansar en los documentos que presentó al tribunal como indicativos del fin público para el cual se expropia, o presentar ante el foro primario aquella evidencia adicional que éste estime sustente sustenta el uso público del terreno expropiado”.<sup>71</sup> Es entonces el tribunal quien determinará si se requiere de la celebración de vistas evidenciarías para dilucidar la controversia o no.

En el caso en consideración, los tribunales apelativos concluyeron que era necesario llevar a cabo una vista evidenciaría para que se estableciera el fin público, sin tomar en consideración que esto se puede lograr a través de los documentos que se presentaron al tribunal. El Municipio llevó documentos que sustentaban el fin público de la acción. Dicho fin público establecido, no es solo “un uso legítimo bajo nuestra Constitución puesto que adelanta un beneficio público, sino que es afín con otras previamente avaladas por esta Curia”.<sup>72</sup>

---

67 CONST. PR art. 2, § 9; CÓD. CIV. PR art. 282, 31 LPRA § 1113 (1993 & Supl. 2010).

68 “For more than a century, our public use jurisprudence has wisely eschewed rigid formulas and intrusive scrutiny in favor of affording legislatures broad latitude in determining what public needs justify the use of the takings power.” *Kelo v. City of New London*, 545 U.S. 469, 483 (2005).

69 Según la jurisprudencia:

La presunción es que un uso es público si así ha sido declarado por la Legislatura y la cuestión sometida a nuestra consideración es si la Legislatura pudo razonablemente considerar el uso como público, y ya hemos contestado en la afirmativa. Sabemos que en última instancia la decisión de si determinado uso es público corresponde a los tribunales.

*ELA v. Fajardo Sugar Co.*, 79 DPR 321, 334 (1956).

70 *Mun. de Guaynabo*, 18o DPR en la pág. 226.

71 *Id.* en la pág. 228.

72 *Id.* en la pág. 232.

El intento de impugnar este fin público por medio del ataque a la constitucionalidad del Manual de Subsidios de Vivienda no es pertinente en estos momentos ya que no es relevante al proceso de expropiación forzosa. El Tribunal hizo un recorrido jurídico para encontrar que la controversia en torno al peso de la prueba se encontraba implícita en la Constitución y en la jurisprudencia y, por ende, revocó la decisión del Tribunal de Apelaciones al expresar que aunque el peso de la prueba recae en el que pretende expropiar la propiedad, la utilidad pública no tiene que establecerse por medio de vistas públicas.

La controversia en relación a la consulta de transacción pública tiene contestación en el ordenamiento. Como dispone el caso, la Ley de Expropiación Forzosa no incluye disposiciones que establezcan la necesidad de llevar a cabo procedimientos administrativos en otros foros antes de presentar la solicitud de expropiación en los tribunales. No obstante, las nuevas Reglas de Procedimiento Civil requieren una serie de documentos que deben adjuntarse a una demanda de expropiación, entre ellos una consulta de ubicación. Además, la Orden Ejecutiva Núm. 4 del 20 de enero de 2004 requiere que las agencias gubernamentales tengan algunos documentos antes de adquirir cualquier propiedad inmueble, entre ellos una “copia certificada de la consulta de uso y ubicación emitida por la junta de planificación”.<sup>73</sup> Estos pronunciamientos establecen la consulta de ubicación como un documento que se requiere al momento de expropiar.

No obstante, nada se dice sobre las consultas de transacción pública solicitadas por los recurridos. Así pues, el Municipio no viene obligado a satisfacer esta solicitud. Vale mencionar que una Ley de nuevo cuño exime a los municipios que cuenten con la aprobación de un Plan de Ordenación Territorial por la Junta de Planificación de tener que presentar la consulta de ubicación.<sup>74</sup>

### III. LA ADOPCIÓN FORMAL DE LA FIGURA DE LA ACCESIÓN A LA INVERSA POR CONSTRUCCIÓN EXTRALIMITADA DE BUENA FE

La quinta opinión emitida por el Tribunal Supremo para el término que queda a nuestra consideración es la del caso *Laboy Roque v. Pérez*, suscrita por el juez asociado Kolthoff Caraballo el 26 de abril de 2011.<sup>75</sup> A la misma se unió el juez presidente Hernández Denton, las juezas asociadas Fiol Matta y Pabón Charneco, la juez asociada Rodríguez Rodríguez y los jueces asociados Martínez Torres y Rivera García, es decir, los seis restantes conforme estaba entonces constituido el Tribunal. La opinión adopta formalmente en nuestra jurisdicción la figura de la accesión a la inversa en los casos de construcción extralimitada de buena fe.

---

<sup>73</sup> Orden Ejecutiva Núm. 4 del 20 de enero de 2004, Boletín Administrativo Núm. OE-2004-4, pág. 5.

<sup>74</sup> Ley Núm. 68 del 2 de mayo de 2011 (a ser codificada en R. P. CIV. 58.3, 32 LPRA Ap. V, R. 58.3)

<sup>75</sup> *Laboy Roque v. Pérez*, 2011 TSPR 64, 181 DPR \_\_\_\_ (2011).

De forma similar a la de otros casos discutidos, cabe mencionar que la opinión es una extremadamente extensa y se dedica, en gran medida a discutir doctrinas de la construcción extralimitada y de accesión a la inversa en otras jurisdicciones. No obstante, siendo esto un área de nuestro derecho carente de normativa contundente que la regule, este caso es de importancia ya que sentó las bases normativas para la aplicación de las normas que adopta. Veamos los hechos del caso.

El señor Laboy, su hermano Víctor y su sobrina Myrna eran usufructuarios de una parcela en Gurabo. La parcela pertenecía, en nuda propiedad, al Departamento de la Vivienda, colindaba con la parcela de la sucesión Pérez y contenía dos residencias construidas. Debido a que había controversias constantes en torno a los límites de las parcelas del señor Laboy y de la sucesión Pérez, el señor Laboy solicitó el título de propiedad de su parcela. Su solicitud fue denegada.<sup>76</sup> No tuvo la misma suerte la petición de permisos de construcción para ampliaciones en la residencia de su hermano Víctor, los cuales fueron emitidos y dieron comienzo a un proceso de ampliación de la residencia original, al igual que la construcción de una nueva estructura en la parcela.<sup>77</sup>

Tiempo después de haberse iniciado la construcción de la tercera estructura, el señor Laboy presentó una demanda sobre deslinde contra la sucesión Pérez y el Departamento de la Vivienda, la que posteriormente se enmendó para señalar que se había construido de buena fe una nueva estructura en dicha parcela y que esta podía haber ocupado parte de la parcela de la sucesión. Solicitó que, de haber invadido la parcela, se le aplicaran las disposiciones del Código Civil correspondiente a la accesión y que beneficiaran al edificante de buena fe, alegación que fue denegada por la sucesión en su contestación a la demanda.

Durante el procedimiento ante el Tribunal de Primera Instancia, se presentó evidencia que pudiese llevar a la clarificación de los linderos.<sup>78</sup> Como la evidencia presentada no representaba el estado actual de las parcelas, el Tribunal ordenó que se realizara un replanteo de los puntos de colindancia. Luego de evaluar toda la evidencia, el Tribunal determinó que la tercera estructura en la parcela del señor Laboy se comenzó a construir como una ampliación a una estructura

---

<sup>76</sup> El señor Laboy había solicitado el título de la propiedad de su parcela que fue denegado bajo la norma vigente al momento que “no permitía la concesión de títulos de propiedad a parcelas que tuvieran más de una residencia. No es hasta el 1999 que se aprueba la norma de conceder títulos de propiedad a los usufructuarios aunque exista más de una estructura en la parcela”. *Laboy Roque*, 2011 TSPR 64, en la pág. 2, n. 1.

<sup>77</sup> Los Laboy comparecieron posteriormente al tribunal e instaron un procedimiento al amparo de la Ley de Controversias y Estados Provisionales, Ley Núm. 140 de 23 de julio de 1974, a lo que el tribunal les informó que deberían definir las colindancias de las parcelas por medio de una acción ordinaria de deslinde. *Laboy Roque*, 2011 TSPR 64, en la pág. 3.

<sup>78</sup> Se presenta tanto evidencia testifical como documental entre la cual se puede mencionar un plano preparado por el Ingeniero Meléndez de Jesús que solo reflejaba la existencia de dos estructuras en la parcela del señor Laboy. El tribunal ordena la preparación de otro plano para poder establecer los puntos de colindancia. *Laboy Roque*, 2011 TSPR 64, en la pág. 4.

antes existente, que esta invadía una pequeña área de la parcela de la sucesión Pérez y que:

[N]o se habían configurado los elementos requeridos para los constructores de mala fe ya que la referida estructura se había construido cuando todavía no existía una determinación del Departamento de la Vivienda sobre la colindancia exacta de las parcelas. Además, la estructura se construyó dentro de los límites marcados por una verja de cemento y *cyclone fence* que dividía ambos predios y que llevaba más de 30 años de construida.<sup>79</sup>

Así pues, el Tribunal de Primera Instancia ordenó que se le descontara a la parcela del señor Laboy “la misma cantidad de terreno que la estructura de esta invade en la [p]arcela [de la sucesión Pérez] y se le sume a la cabida de esta última. Ello porque de esa forma las parcelas resultarían con la misma cantidad de terreno con la que contaban originalmente”.<sup>80</sup>

El Tribunal de Apelaciones revocó al Tribunal de Primera Instancia y concluyó que la residencia de nueva construcción en la parcela del señor Laboy “había sido construida de mala fe porque esta se construyó en suelo ajeno luego de haber comenzado el litigio”.<sup>81</sup> Ante esta revocación, el señor Laboy acude al Tribunal Supremo.

En este caso, la controversia principal recae en el principio de un edificante de buena fe en contraposición a uno de mala fe. Esta distinción acarrea consecuencias distintivas para el principio de accesión y a su vez en las concepciones de los principios de accesión a la inversa y construcción extralimitada.

Como regla general, el principio de accesión, establecido en el artículo 297 de nuestro Código Civil,<sup>82</sup> permite que “el dueño del terreno en el que se construye de buena fe pued[a] optar entre hacer suya la obra, previo el pago de su valor, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual, u obligar al edificante a pagar el precio del terreno”<sup>83</sup> logrando pues que se cumpla el principio de *superficie solo cedit* donde lo accesorio cede a lo principal.<sup>84</sup> Ahora bien, se ha vislumbrado una excepción a dicho principio. Esta excepción, llamada el principio de accesión a la inversa, surge del artículo 1304 del Código Civil,<sup>85</sup> in-

---

79 *Id.* en la pág. 5.

80 *Id.* en las págs. 5-6.

81 *Id.*

82 Cód. Civ. PR art. 297, 31 LPRA § 1164 (1990 & Supl. 2010).

83 Luis Muñoz Arguelles, *Sumario: Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico: Comentarios a los Borradores de los Libros Primero y Tercero, Presentados por la Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico*, 73 REV. JUR. UPR 831, 891 (2004) (citando a COMISIÓN ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PR, COM. CONJ. PERM. PARA LA REV. Y REFORMA DEL CÓD. CIV. DE PR, BORRADOR PARA LA DISCUSIÓN DEL CÓD. CIV. DE PR art. 67, (2007).

84 *Laboy Roque*, 2011 TSPR 64, en la pág. 8.

85 El Artículo 1304 del Código Civil dispone:

terpretado en la opinión del juez asociado Antonio Negrón García en el caso *Calvo Mangas v. Aragonés*.<sup>86</sup> Dicho principio dispone:

[C]uando se construyen edificaciones a costa del caudal de la Sociedad Legal de Gananciales en suelo de la exclusiva propiedad de uno de los cónyuges, dicho principio general cede ante la excepción que enmarca la aplicación de la referida figura jurídica. Así, una vez ocurre la accesión a la inversa, el suelo pasa a tener la condición de ganancial, reconociéndose al momento de la liquidación de dicha sociedad un crédito por el importe del valor del suelo al cónyuge que lo aportó a ésta. Ello implica que, bajo el escenario de la excepción, el suelo es accesorio a la edificación.<sup>87</sup>

Esta excepción, solo ha sido reconocida para la situación antes mencionada y su aplicación no había sido vislumbrada para el supuesto de la construcción extralimitada de buena fe. Asimismo:

[E]s necesario señalar que el Art. 297 sólo regula los casos en que toda la construcción recae en suelo ajeno. Nuestro Código Civil no ha previsto el caso en el que la construcción se realice en una finca propia pero excediendo sus linderos, por lo que el suelo sólo es ajeno en parte.<sup>88</sup>

La figura de la construcción extralimitada solo apareció brevemente en nuestro sistema por medio de la mención que hiciera quien fuera juez asociado, Borinquen Marrero, a dicho concepto en el caso *Marchand v. Montes*,<sup>89</sup> y parecería algo absurdo aplicarle el precepto de accesión a un edificante de buena fe que se extralimite, ya que podría llevar a que el dueño del terreno ajeno adquiriese toda la edificación aunque solo parte de ella estuviese sita en suelo ajeno.

Así pues el Tribunal examinó la tendencia de la figura de la accesión invertida en casos de construcciones extralimitadas de buena fe en varias jurisdicciones civilistas. Además, observó que en España se ha reconocido que el principio de accesión no le es aplicable a las construcciones extralimitadas.<sup>90</sup> No obstante, se

Las expensas útiles, hechas en los bienes peculiares de cualquiera de los cónyuges mediante anticipaciones de la sociedad o por la industria del marido o de la mujer, son gananciales. Lo serán también los edificios construidos durante el matrimonio en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose el valor del suelo al cónyuge a quien pertenezca. CÓD. CIV. PR art. 1304, 31 LPRA § 3644 (1990 & Supl. 2010).

<sup>86</sup> *Calvo Mangas v. Aragonés*, 115 DPR 219, 221-22 (1984).

<sup>87</sup> *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 209-10 (2006).

<sup>88</sup> *Laboy Roque*, 2011 TSPR 64, en la pág. 9.

<sup>89</sup> En *Marchand v. Montes* el Tribunal distinguió el concepto:

El presente no es un verdadero caso de extralimitación, es decir, no es uno en que el dueño de un solar construye en éste y por error o inadvertencia se extralimita y edifica de buena fe en parte en solar ajeno. En tal caso las consecuencias, de ordinario, son distintas.

*Marchand v. Montes*, 78 DPR 131, 142, n. 9 (1955).

<sup>90</sup> STS, 31 de mayo de 1949 (R.J., Núm. 721, pág. 436, 437) (España).

reconoció que el edificante de buena fe que se extralimite o invada terreno ajeno tendrá el derecho de adquirir la porción invadida a cambio de un pago por concepto de justa compensación,<sup>91</sup> reconociendo así la aplicabilidad del principio de accesión a la inversa en casos de construcción extralimitada de buena fe. La doctrina española ha entendido que en estos casos hay que tomar en cuenta el principio *accessorium sequitur principale*,<sup>92</sup> que toma en consideración la relación entre dos cosas de principal y accesorio.<sup>93</sup>

Además, la doctrina española ha divisado una serie de criterios que deben existir para poder considerar la figura de la accesión invertida en casos de construcción extralimitada.<sup>94</sup> Entre estos criterios se requiere la actuación de buena fe del edificante, concepto que la doctrina española ha definido como aquel “que ignore que el terreno en el que está edificando es ajeno”.<sup>95</sup> No obstante, las cortes se han dividido en torno al señalamiento de que se debe añadir, como requisito a la buena fe, la falta de oposición del dueño del terreno invadido. De la misma manera, otras jurisdicciones europeas han reconocido la figura de la accesión a la

---

91 STS, 31 de mayo de 1949 (R.J., Núm. 721, pág. 436, 438) (España).

92 Código Civil [C.C.] arts. 375, 376 y 377 (España).

93 Según nuestro Tribunal:

Este principio supone varios criterios: primero, “el destino económico de la cosa (art. 376 del Código Civil [Español])”; segundo, y en defecto del anterior, “se acude al valor pecuniario considerándose principal la cosa de mayor valor” y, como último criterio, “se acude a la cosa de mayor volumen (Art. 377 del Código Civil [Español])”.

*Laboy Roque*, 2011 TSPR 64, en la pág. 12 (citando a B. Verdura Izquierdo, *La construcción extralimitada: revisión jurisprudencial*, 673 REV. CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO 1800 (2002)).

94 Los criterios son

a) que quien la pretenda sea titular de lo edificado; b) que el edificio se haya construido en suelo que en parte pertenece al edificante y en parte es propiedad ajena; c) que las dos partes del suelo formen con el edificio un todo indivisible; d) que el edificio unido al suelo del edificante tenga una importancia y valor superior al de los del suelo invadido; y e) que el edificante haya procedido de buena fe

STS, 22 de marzo de 1996 (R.J., Núm. 2584, pág. 3474) (España).

95 *Laboy Roque*, 2011 TSPR 64, en la pág. 16 (citas internas omitidas).

inversa en los supuestos de construcción extralimitada. Entre ellas, Italia,<sup>96</sup> Portugal,<sup>97</sup> y Suiza<sup>98</sup>.

Partiendo de la gran acogida civilista a la doctrina antes expuesta y del vacío legal con el que se encuentra nuestra jurisdicción en relación a dicho tema, el Tribunal Supremo de Puerto Rico decidió acoger unánimemente la posición española al reconocer la figura de la accesión invertida y adoptar los requisitos que elabora dicha doctrina para la existencia de la accesión invertida en un caso de construcción extralimitada. La integración de esta norma a nuestro ordenamiento había sido sugerida en múltiples ocasiones desde su primera mención en *Marchand v. Montes*,<sup>99</sup> e inclusive se incorporó como articulado en el Borrador del Libro tercero de la Comisión Conjunta Permanente para la revisión y reforma del Código Civil de Puerto Rico.<sup>100</sup> El Tribunal acogió la definición establecida por la doctrina española entendiendo así que “el edificante es de buena fe cuando ignore que el terreno en el que está construyendo es ajeno”<sup>101</sup> y a su vez limita la controversia española en torno a la oposición oportuna del dueño del terreno diciendo que “es necesario que el dueño del terreno invadido no se haya opuesto oportunamente”<sup>102</sup> para que se preserve la buena fe del edificante.

En el caso que se presentó, no hay duda de la existencia de una construcción extralimitada en suelo ajeno. Asimismo, el Tribunal de Primera Instancia, después de un análisis de la evidencia a su consideración determinó que la construcción fue realizada de buena fe ya que se actuó a sabiendas de la información que existía en el momento en ausencia de una determinación del Departamento

---

96 Nuestro Tribunal resalta que:

El Art. 938 del Código Civil italiano señala que “si en la construcción de un edificio se ocupa en buena fe una porción del fondo colindante, y el propietario de éste no se opone dentro de tres meses del día en que inició la construcción, el juez, considerando las circunstancias, puede asignar al constructor la propiedad del edificio y del terreno ocupado. El constructor tendrá que pagar al propietario del terreno el doble del valor de la superficie ocupada, y además indemnizar los daños”.

*Laboy Roque*, 2011 TSPR 64, en la pág. 18 (citas internas omitidas) (traducción suplida por el Tribunal).

97 “[E]l Art. 1343 del Código portugués es similar al precepto italiano, con la excepción de que el constructor no está obligado a pagar el doble del valor de la porción del terreno invadido, sino simplemente su valor”. *Laboy Roque*, 2011 TSPR 64, en la pág. 20 (traducción suplida por el Tribunal).

98 “En el caso del Código Civil suizo, el Art. 674 también reconoce el que un constructor de buena fe pueda adquirir la propiedad de la porción de terreno invadido”. *Laboy Roque*, 2011 TSPR 64, en la pág. 20 (traducción suplida por el Tribunal).

99 *Marchand v. Montes*, 78 DPR en la pág. 142 (1955).

100 Para comentarios sobre la inclusión de este artículo véase Luis Muñiz Arguelles, *Sumario: Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico: Comentarios a los Borradores de los Libros Primero y Tercero, Presentados por la Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico*, 73 REV. JUR. UPR 831, 891 (2004).

101 *Laboy Roque*, 2011 TSPR 64, en la pág. 26 (citas internas omitidas).

102 *Id.*

de la Vivienda en torno a los linderos por lo que el edificante construyó la vivienda en lo que pensaba era su terreno. Aunque el Tribunal de Apelaciones no coincidió con esta interpretación, se debe mantener el principio reiterado de darle deferencia a las determinaciones de hechos y a la adjudicación de credibilidad que proporciona el Tribunal de Primera Instancia, por lo que “en ausencia de error, pasión o perjuicio la determinación del Tribunal de Primera Instancia merece gran deferencia”.<sup>103</sup>

No obstante, la decisión del Tribunal de Primera Instancia de compensar el terreno invadido cediéndole una cantidad idéntica del terreno del edificante no es del todo correcta. El Tribunal opina que dado a que estamos ante un supuesto de construcción extralimitada debemos hacer valer la doctrina establecida y analizar si los criterios propuestos por la doctrina española, y acogidos en esta opinión, se cumplen. Para esto se requiere la presentación de prueba para que en el supuesto de que todos los requisitos sean cumplidos a cabalidad pueda aplicar la accesión invertida. Es por esto que el Tribunal Supremo decide devolver el caso al Tribunal de Primera Instancia para reiniciar procesos para aquilatar la prueba.

Aunque, como hemos mencionado, este caso sirve la función de adoptar explícitamente la normativa pertinente a la accesión invertida en los casos de construcción extralimitada y los requisitos por los cuales se determinará si procede la concesión de dicha figura, el Tribunal hace poco caso a la economía procesal. Luego de siete años en la vertiente judicial, este caso se devuelve a instancia para iniciar nuevamente los procesos sin indicación alguna de que la controversia sea rápidamente resuelta. Esto no solo encarece el procedimiento, sino que también contradice la política pública de garantizar soluciones rápidas.

---

103 *Laboy Roque*, 2011 TSPR 64, en la pág. 31.