

DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

ARTÍCULO

MICHEL J. GODREAU ROBLES*

I. Obligaciones y Contratos	561
A. Interpretación de contratos: ¿Cuándo se activa una cláusula de <i>hold harmless</i> desde que se invoca o desde que se prueba la negligencia del contratista?	561
B. Interpretación de contratos: La intención de las partes	564
II. Derechos Reales.....	570
A. Adquirente voluntario en el Régimen de Propiedad Horizontal vía dación en pago	570
i. La reciente Ley Núm. 119-2016.....	574
B. Condiciones restrictivas y el Régimen de Propiedad Horizontal	576

I. OBLIGACIONES Y CONTRATOS

A. Interpretación de contratos: ¿Cuándo se activa una cláusula de hold harmless desde que se invoca o desde que se prueba la negligencia del contratista?

EL TEMA DE LA CLÁUSULA DE *HOLD HARMLESS* LO TRATÓ EL TRIBUNAL Supremo de Puerto Rico en *Burgos López v. Condado Plaza Hotel & Casino*.¹ La controversia y la *ratio decidendi* del caso las resume el Supremo al inicio de la opinión así:

[D]eterminar en qué momento se activa la obligación de un contratista de defender al principal conforme a una cláusula de indemnización o liberación de responsabilidad (*hold harmless*). Por los fundamentos que exponemos a continuación, concluimos que, conforme al texto pactado, la obligación de defender se activa desde la presentación de una reclamación en la que se alegue que los daños sufridos por el reclamante fueron consecuencia, total o parcialmente, de la negligencia del contratista.²

* Catedrático de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico.

¹ *Burgos López v. Condado Plaza Hotel*, 193 DPR 1 (2015).

² *Id.* en las págs. 3-4.

Esta decisión se tomó en el contexto de un contrato de ejecución de obras para la remodelación del vestíbulo del Hotel Condado Plaza. Luego de finalizados los trabajos y reabierto el Hotel, la Sra. Burgos sufrió una caída en el área remodelada el 5 de enero de 2008. A los tres meses, Burgos le envió una carta a Posadas, la propietaria del Hotel, reclamándole indemnización por los daños sufridos. Vía carta del 7 de octubre de 2008, Posadas le notificó al contratista Ray —quien realizó los trabajos de remodelación— que asumiera *su* defensa conforme al contrato de ejecución de obras en el que se pactó una cláusula de *hold harmless*. Según argumentó Posadas, en virtud de esa cláusula, Ray “se comprometió a indemnizar, liberar de responsabilidad y asumir la defensa de Posadas por todas las reclamaciones o pérdidas que surgieran, en todo o en parte, como resultado de su negligencia, errores u omisiones”.³ Textualmente la cláusula rezaba así:

The Architect [Ray] shall defend, indemnify and hold harmless the Owner [Posadas], Owner’s Lender, Owner’s affiliated companies, Owner’s consultants and their respective officers, directors, employees and agents (the “Indemnities”), for all claims, damages, losses, fees, expenses and costs (including but not limited to legal fees and expenses and court, mediation, and arbitration costs) that arise as result, in whole or in part, of the intentional acts, negligence, errors, omissions, or failure to perform by the Architect [Ray], its employees, its agents, or its Consultants except for that portion of such damages, losses, fees, expenses and costs that are caused solely by the negligence of Owner [Posadas].⁴

Del texto de la cláusula, no surge el momento preciso en que comienza la obligación del contratista de asumir la defensa. Por ello, Ray argumentó que sus obligaciones no se activaban hasta tanto se resolviera la demanda subyacente presentada por la Sra. Burgos y se determinase que los hechos que la demandante alegó surgieron de los actos intencionales, negligentes, errores, omisiones o fallas en el desempeño de Ray.

La demandante Burgos presentó su demanda el 7 de enero de 2009. Ese mismo día, Ray le contestó a Posadas negándose a asumir la defensa del Hotel e indicándole que su obligación estaba condicionada a que el Hotel produjera prueba que estableciera su negligencia. Emplazada el 14 de enero de 2009, el 25 de enero de 2009 Posadas le escribió a Ray con copia de la demanda, insistiendo en que Ray la defendiera de la reclamación y la representara legalmente en el proceso. Nuevamente, Ray se negó y alegó que Posadas tenía que demostrar *primero* su negligencia.

Posadas contestó la demanda y trajo a Ray al pleito mediante demanda contra coparte. Tanto el Hotel como Ray llegaron a acuerdos transaccionales con la demandante, por lo cual el pleito continuó para dilucidar a partir de qué momento Ray tenía que asumir el costo de la defensa del Hotel: si desde que Posa-

³ *Id.* en la pág. 5.

⁴ *Id.*

das le notificó del accidente o desde que se probara la negligencia del contratista.

La opinión mayoritaria concluyó que del contrato suscrito entre Ray y Posadas “claramente surge la intención” de que el contratista se obligó a asumir la defensa del Hotel desde que surgiera una reclamación de daños contra el comitente, no desde que se probara su negligencia. Para ello, el Supremo se fundamentó en que la cláusula de *hold harmless* se ha incluido en los contratos de ejecución de obras como producto de la práctica en los Estados Unidos. Aclaró que, en este contexto, la obligación de defender al principal o comitente “es distinta a . . . una obligación de pagar a otro, luego de adjudicado el caso, por los gastos en que este haya incurrido para defenderse a sí mismo”.⁵ Siguiendo el razonamiento del *common law* estadounidense, el Supremo explicó que “la obligación de defender es *independiente* al deber de indemnizar y, no está sujeta a los méritos de la reclamación o demanda subyacente”.⁶ Así, el Supremo concluyó que la obligación de defender “necesariamente nace tan pronto surgen reclamaciones [cubiertas por el acuerdo] en contra del [principal], y puede continuar hasta que estas sean resueltas”.⁷ En resumen, la normativa que surge de este caso es que:

[Q]ueda claro que en el *common law* el deber de defender no depende del resultado del litigio, ni de que en efecto se determine que el contratista debe indemnizar al principal. Por el contrario, la obligación de defender se activa al momento en que el principal le solicita al contratista que le defienda de una reclamación en donde se alegan actos cubiertos por el acuerdo (“tender of defense”).⁸

Sostuvo la opinión mayoritaria que cuando se importan figuras de otras jurisdicciones mediante un arreglo contractual, no es apropiado obviar esa doctrina específica y en cambio resolver la controversia únicamente a base del principio general de buena fe y lealtad contractual, sin referencia alguna a normas, doctrinas o casos provenientes del sistema donde se origina la figura en cuestión y que atiendan el asunto de forma clara y expresa. Advirtió que esa metodología “puede llevar a que se interprete una cláusula modelo de forma incompatible con lo que se ha resuelto en su jurisdicción de procedencia”.⁹ El Supremo enfatizó la importancia de la estabilidad jurídico-comercial, expresando que “no puede estar sujeta a esa ambigüedad e incertidumbre”.¹⁰ La opinión mayoritaria pareció presumir tajantemente que los contratantes “utilizan conscientemente un lenguaje

5 *Id.* en la pág. 11 (*citando a Crawford v. Weather Shield Mfg.*, 187 P.3d 424, 432 (Cal. 2008)).

6 *Id.* Véase *Estate of Kriefall v. Sizzler USA Franchise*, 816 N.W.2d 853, 869 (Wis. 2012) (donde se afirmó que “[w]hen discussing an alleged breach of the duty to defend under an indemnification agreement . . . an indemnitor’s duty to defend does not depend on the merits of the claim asserted. Instead, the duty to defend arises when potential liability is asserted against the indemnitee”).

7 *Id.* en la pág. 12 (*citando a Crawford*, 187 P.3d en la pág. 432).

8 *Id.* (*citando a Crawford*, 187 P.3d en la pág. 434).

9 *Id.* en las págs. 10-11.

10 *Id.* en la pág. 11.

que en su industria tiene un significado particular [y que] no seguir esos parámetros en los que las partes depositaron sus expectativas puede afectar negativamente la forma como se conducen los negocios en ese sector económico en Puerto Rico”.¹¹

La entonces jueza presidenta Fiol Matta emitió una opinión concurrente, en la cual reseñó que “estos contratos tienen cláusulas adoptadas de contratos modelos preparados por organizaciones profesionales de la industria de la construcción en Estados Unidos”.¹² Señaló la jueza Fiol Matta que “la Mayoría del Tribunal concluye que, en este caso, es válido incorporar los desarrollos estadounidenses en torno a las cláusulas de indemnización en los contratos de construcción, ‘por entender que son acertados, adecuados y cónsonos con nuestro sistema’”.¹³

La jueza Fiol Matta, concurrió con el resultado, pero disiente respecto al fundamento sobre la fuente de interpretación de la cláusula en controversia. Al efecto plantea que:

Este análisis metodológico, que toma prestadas innecesariamente las soluciones o los fundamentos que ofrece el derecho común anglosajón o *common law* por entender que el derecho puertorriqueño no provee una solución específica al problema, se aleja de lo que debe ser la mejor práctica en nuestra jurisdicción en la cual, como todos conocemos y reconoce la Opinión Mayoritaria, convergen las tradiciones jurídicas del derecho civil y el *common law*. El método utilizado por la Opinión Mayoritaria busca apoyo innecesariamente en jurisprudencia estatal y federal estadounidense para resolver una controversia adscrita al campo de las obligaciones y los contratos y, por lo tanto, perteneciente a nuestra tradición civilista. Esto es un reflejo de lo que el jurista español José Puig Brutau llamó el “curioso fenómeno del doble razonamiento”. Según Puig Brutau, este fenómeno se manifiesta en la necesidad que creen tener los tribunales puertorriqueños, incluido este Tribunal, de justificar sus conclusiones, según los conceptos y las doctrinas de ambos sistemas legales.¹⁴

B. Interpretación de contratos: La intención de las partes

El tema de la intención de las partes lo trató el Supremo en *Asoc. de Residentes Los Versailles, Inc. v. Los Versailles, S.E.*¹⁵ En vista de que la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, conocida como la *Ley de control de acceso*,¹⁶ no especifica a partir de qué momento viene obligado el desarrollador de una urbanización con acceso controlado al pago de cuotas por cada solar, el Supremo se planteó la siguiente interrogante: ¿responde el desarrollador desde el momen-

¹¹ *Id.*

¹² *Id.* en la pág. 23 (Fiol Matta, opinión concurrente).

¹³ *Id.*

¹⁴ *Id.* en las págs. 23-24 (notas omitidas).

¹⁵ *Asoc. de Residentes Los Versailles, v. Los Versailles, S.E.*, 194 DPR 258 (2015).

¹⁶ Ley de control de tráfico de vehículos de motor y uso público de ciertas calles, Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, 23 LPRR §§ 64a-64i (2015).

to en que se vende la primera residencia y esta se inscribe en el Registro o desde el momento en que se constituye la asociación de residentes?¹⁷

El Supremo determinó que el momento a partir del cual el desarrollador de este tipo de urbanización vendrá obligado a contribuir por cada solar, aunque el mismo no haya sido transferido aún, se determinará por los términos de la escritura de condiciones restrictivas y del Reglamento redactado por el constituyente del control de acceso. Las disposiciones de la Ley Núm. 103-2003, conocida como la *Ley de condominios*, respecto al momento en que comienza la responsabilidad del desarrollador, a saber, desde la primera venta, independientemente de que los apartamentos no se hubieren vendido ni construido aún, no son de aplicación a una urbanización de control de acceso respecto al mantenimiento de dicho control.¹⁸

En este caso, la desarrolladora Los Versailles, S.E. otorgó el 5 de abril de 1999 una escritura de condiciones restrictivas sobre la finca a urbanizarse, a la que se le incorporó el Reglamento de la Asociación de Residentes Los Versailles, Inc., redactado una semana antes, el 31 de marzo de 1999. La desarrolladora incorporó a la Asociación de Residentes en el 1998 con el propósito —según expresa la opinión— “de que fungiera como administradora de la Urbanización y velara por el cumplimiento de los acuerdos . . . que se incluyeron en la constitución de la Urbanización con facilidades de control de acceso”.¹⁹ Las condiciones restrictivas y las disposiciones del Reglamento les aplicarían a todos *los titulares de los solares de la urbanización*. El primer solar de los 109 que integran la urbanización, se vendió el 27 de abril de 1999 y, ocho años más tarde, el 20 de noviembre de 2008, la desarrolladora le transfirió la administración de la Asociación de Residentes a los titulares.

Según surge de la opinión, “el referido Reglamento aplica a ‘todo el terreno, edificaciones, dependencias de la urbanización, a todos los titulares de los solares presentes y futuros, así como a los arrendatarios, huéspedes, visitas, invitados, empleados’, entre otros”.²⁰ Además, el Reglamento incorporado a la escritura de condiciones restrictivas establecía “que la Desarrolladora conservaría su carácter de miembro hasta tanto no renunciara voluntariamente o hasta el día primero de enero de 2010, lo que ocurriera primero”.²¹ Expresamente, el Reglamento en controversia calificaba a la Desarrolladora como “titular y dueña” disponiendo de forma específica que “[e]n [t]odo momento Los Versailles, S.E., sus sucesores, agentes y/o cesionarios; será considerada *como la titular y dueña de la totalidad de los solares y unidades residenciales* que componen la urbanización

¹⁷ *Asoc. Res. Los Versailles*, 194 DPR en la pág. 260.

¹⁸ *Ley de condominios*, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRÁ §§ 1291a-1294e (2015).

¹⁹ *Asoc. Res. Los Versailles*, 194 DPR en la pág. 260.

²⁰ *Id.* en la pág. 261.

²¹ *Id.*

hasta tanto no traspase esos derechos a los compradores y estos sean registrados en el libro de titulares”.²²

De otra parte, el artículo 44 del Reglamento establecía una obligación para *todos los titulares* de aportar un pago mensual de \$150 por concepto de los gastos comunes de administración y mantenimiento de la Urbanización. Textualmente, el referido artículo disponía que “[l]os Titulares están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación, reparación y uso de los elementos comunes de ‘La urbanización’, así como a todos los demás gastos ordinarios u extraordinarios que fueran legítimamente acordados”.²³

Traspasada la administración en el año 2008 a los titulares de los solares vendidos, la Asociación demandó a la desarrolladora para que pagara la suma de \$1.8 millones más intereses y honorarios de abogado, por concepto de las cuotas no pagadas desde el mes de abril de 1999, como titular de los solares de la urbanización durante el tiempo en que no se habían vendido.

Según reseña la opinión, el 13 de febrero de 2012 Los Versailles, S.E. presentó una moción en solicitud de sentencia sumaria, alegando que los gastos de administración y mantenimiento solamente le eran exigibles desde que cada solar tuvo una unidad residencial construida sobre el mismo y fue inscrito ante el Registro de la Propiedad. La desarrolladora fundamentó su petición de sentencia sumaria en las disposiciones del Reglamento señaladas “y en el segundo inciso de la parte expositiva de *la Escritura*”,²⁴ que establecía lo siguiente:

En el antes descrito inmueble *VERSALLES, S.E.* está desarrollando y construyendo un proyecto de solares con unidades residenciales unifamiliares, de aquí en adelante solar, a ser conocido con el nombre de *LOS VERSALLES*. Con el expreso y deliberado propósito de proteger la buena calidad de vida y el bienestar de los residentes así como el hacer prevalecer el carácter residencial, el valor y la armonía en el uso futuro del inmueble y las estructuras a construirse, se establece sobre el antes indicado inmueble las condiciones restrictivas o servidumbres en equidad que más adelante se indican para beneficio de todos los adquirentes y futuros dueños de los solares.²⁵

El Tribunal de Primera Instancia declaró con lugar la moción de sentencia sumaria, acogiendo el argumento de la desarrolladora de que el titular de un solar tendría que contribuir a la cuota de mantenimiento solamente si ya tenía construida una residencia y había obtenido los correspondientes permisos.

La Asociación acudió al Tribunal de Apelaciones a base de dos argumentos: (1) que el reglamento establecía la obligación, y (2) que debió utilizarse en forma persuasiva el mismo tratamiento que el Supremo le había dado a situaciones

²² *Id.*

²³ *Id.* en las págs. 261-62.

²⁴ *Id.* en la pág. 262 (énfasis suplido).

²⁵ *Id.* en las págs. 262-63.

idénticas bajo la *Ley de propiedad horizontal*.²⁶ El Tribunal de Apelaciones confirmó al foro de primera instancia a base de interpretar que, de aplicarse la postura de la Asociación, se obstaculizaría el desarrollo de urbanizaciones con controles de acceso.

El Supremo revocó al Tribunal de Apelaciones y determinó que no procede recurrir a la jurisprudencia interpretativa de la *Ley de propiedad horizontal* que, desde el caso de *Asociación de Condomines Condominio Balcones de Santa María v. Los Frailes*, había resuelto que el desarrollador de un condominio tenía que contribuir a los gastos de conservación y mantenimiento de acuerdo al por ciento de participación que le correspondiera a los apartamentos proyectados, aunque los mismos no se hubieran vendido ni construido aún.²⁷ La doctrina establecida en el caso de *Balcones de Santa María* la recogió el Legislador en la *Ley de condominios* de 2003, vía el artículo 36A(a)(i)(2) al establecer que “[e]l desarrollador aportará la suma correspondiente al porcentaje restante, independientemente del número de apartamentos que resten por construir o vender”.²⁸ Esta norma, indicó el Supremo, no le aplica a una urbanización porque las cuotas que se pagan en función del control de acceso se refieren, no a elementos comunes como sería el caso de los condominios, sino a las calles. Al efecto expresó la opinión que “[l]a Ley de Control de Acceso regula el acceso a las calles de una determinada urbanización. Así, el arreglo interno de la copropiedad *de los bienes comunes* en esa urbanización se regirá de acuerdo con el Código Civil o el acuerdo entre las partes”.²⁹

Me parece muy atinada la distinción que establece la opinión al aclarar que la responsabilidad del pago de cuotas por quien se beneficia de un control de acceso no se refiere al mantenimiento o conservación de *bienes comunes*, sencillamente porque la inmensa mayoría de las calles, al no ser privadas, no se poseen en común pro indiviso.³⁰ La categorización del Código de las calles públicas es que estas son bienes de dominio público.³¹ Ahora bien, en tanto la responsabilidad por el pago de cuotas en una urbanización con acceso controlado puede incluir gastos no relacionados con tal control, como puede ser la titularidad obligatoria sobre otras instalaciones tales como canchas de juego, piscinas, salón de reuniones, *etc.*, los titulares que se adhieren a las condiciones restrictivas que gravan toda finca en dicha urbanización vendrán obligados por los términos a los que consintieron al comprar las residencias. En ese pacto cuyo objeto rebasa el disfrute de una calle en la urbanización, la responsabilidad del costo que acarrea

²⁶ Ley de propiedad horizontal, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, 31 LPRÁ §§ 1291-1294e (2015) (derogada 2003).

²⁷ *Asoc. de Cond. Cond. Balcones de Santa María v. Los Frailes, S.E.*, 154 DPR 800, 826 (2001).

²⁸ Ley de condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRÁ § 1293-1(a)(i)(2) (2015).

²⁹ *Asoc. Res. Los Versailles*, 194 DPR en la pág. 266 (énfasis suplido).

³⁰ MICHEL J. GODREAU ROBLES, *EL CONDOMINIO: EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN PUERTO RICO* 11-14 (1992).

³¹ Cód. Civ. PR art. 274, 31 LPRÁ § 1082 (2015).

el control de su acceso puede reglamentarse vía un auténtico contrato de adhesión. Correctamente, el Supremo descartó la aplicación de la *Ley de condominios* e indicó *que serán los términos del contrato suscrito entre desarrollador y adquirente de una residencia los que establecerán o no la extensión de la responsabilidad del desarrollador*.

La controversia gira así en torno a las conocidas doctrinas del derecho contractual y la interpretación de las cláusulas que podrían avalar una u otra interpretación. El Supremo aplicó los artículos del Código que tienen que ver con la intención de las partes, particularmente el artículo 1235, que dispone que “[c]ualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre que los interesados se propusieron contratar”.³² El Supremo enfatizó que el criterio fundamental para fijar el alcance de las obligaciones contractuales es la intención de las partes, señalando “que el Código proclama su supremacía al disponer que la intención evidente de las partes prevalecerá sobre las palabras, aun cuando éstas parecieran contrarias a aquélla”.³³ En este ejercicio interpretativo, “el juzgador deberá considerar los actos anteriores, coetáneos y posteriores, así como todas las circunstancias que concurrieron al momento de la contratación”.³⁴ Sin embargo, el Tribunal recalcó la necesidad de que el juzgador sea “cauteloso y no encontrar ‘en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre que los interesados se propusieron contratar’”,³⁵ limitándose a “armonizar el conjunto de los términos del contrato con la verdadera intención de las partes”.³⁶

Concluyó el Tribunal que los foros intermedios erraron en su lectura del reglamento pues de su texto surgía la obligación de todo *titular*, concepto que expresa y detalladamente incluye al desarrollador, de contribuir a los gastos de mantenimiento lo que corresponde a la obligación que el Código le impone a todo copropietario. Destacó el Tribunal que, conforme al artículo 44 del Reglamento, “*todos los titulares* están obligados a contribuir proporcionalmente con los gastos de administración, conservación, reparación y uso de los elementos comunes”.³⁷ Lo anterior, según el Supremo, se complementa con el artículo 28 del Reglamento que establecía que en “[t]odo momento Los Versalles, S.E., sus sucesores, agentes y/o cesionarios; será considerada como *la titular y dueña* de la

³² Cód. Civ. PR art. 1235, 31 LPRR § 3473.

³³ *Asoc. Res. Los Versalles*, 194 DPR en la pág. 267 (*citando a Merle v. West Bend Co.*, 97 DPR 403, 410 (1969)).

³⁴ *Id.*

³⁵ *Id.*

³⁶ *Id.* en la pág. 268 (*citando a Carrillo Norat v. Camejo*, 107 DPR 132, 138 (1978)).

³⁷ *Id.* en la pág. 269.

totalidad de los solares y unidades residenciales que componen la urbanización hasta tanto no traspase esos derechos a los compradores”.³⁸

Según concluyó la opinión, de estas “disposiciones emana el hecho de que los estatutos que rigen la administración de la Urbanización, establecen que la Desarrolladora es una titular y[,] como tal, está sujeta a la obligación del pago de la cuota de mantenimiento impuesta por el mismo cuerpo estatutario”.³⁹ Añade la opinión que el compromiso en controversia, “a su vez, está contemplado en el Art. 329 del Código Civil . . . que impone a todo copropietario el deber de contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común”.⁴⁰

A pesar de que la desarrolladora alegó que *solar* se refería al proyecto de solares en su totalidad, tanto el Reglamento y la Escritura carecían de una disposición expresa que estableciera que la desarrolladora no sería responsable de pagar cuotas de mantenimiento mientras no estuviera construida e inscrita la residencia. Por esta razón, el Supremo concluyó que:

De ninguna manera, se puede sostener la interpretación acogida por los foros recurridos, en cuanto a que de la disposición citada se desprende que para propósitos de este proyecto “la descripción de lo que significa ‘solar’ en la escritura número siete es a un proyecto de solares con unidades residenciales unifamiliares”. . . Esto, además de ser ajeno al sentido literal de las palabras, es disonante a la intención que dimana de la disposición interpretada por los foros recurridos.⁴¹

Para concluir, solo añadiría otro artículo del Código que avalaría la solución dada a esta controversia, a saber, el artículo 1240, que establece que, al interpretar cláusulas ambiguas u “obscuras de un contrato[,] no deberá favorecer[se] a la parte que hubiese ocasionado la obscuridad”.⁴²

Sin duda, aun cuando de la escritura de condiciones restrictivas se pudiera interpretar que la desarrolladora quería que la responsabilidad surgiera luego de la inscripción del solar como residencia y que ello establecía una contradicción con lo dispuesto en forma clara en el Reglamento, lo cierto es que ella fue, con su redacción de ambos documentos, quien provocó la posible ambigüedad en una contratación que, además, está configurada por contratos de adhesión.

³⁸ *Id.* (citando el Art. 44 del Reglamento de la Asociación de Residentes Los Versailles, Inc.) (énfasis suplido).

³⁹ *Id.* en la pág. 269.

⁴⁰ *Id.*

⁴¹ *Id.* en la pág. 270 (citas omitidas).

⁴² CÓD. CIV. PR art. 1240, 31 LPRA § 3478 (2015).

II. DERECHOS REALES

A. *Adquirente voluntario en el Régimen de Propiedad Horizontal vía dación en pago*

El tema del adquirente voluntario en el Régimen de Propiedad Horizontal lo trató el Supremo en *Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental v. Condominio Beach Village*.⁴³ El Supremo atiende la interrogante sobre si el acreedor hipotecario que, luego de presentar demanda de cobro y de ejecución hipotecaria llega a un acuerdo de dación en pago y acepta la propiedad hipotecada en pago del préstamo, se considera un adquirente voluntario, responsable de la totalidad de cuotas adeudadas al Consejo de Titulares por el titular moroso, o se trata de un adquirente involuntario que solo responde por el atraso de los seis meses anteriores a la adquisición del apartamento. El Supremo determinó que el pacto de dación en pago que convierte al acreedor hipotecario en un adquirente voluntario en la adquisición del apartamento no surge del procedimiento de ejecución hipotecaria sino de un acuerdo con el deudor en virtud del cual se da por cumplida la deuda y por ende extinguida la garantía hipotecaria. No obstante, es importante destacar que la aplicabilidad en el futuro de la *ratio decidendi* de *Cooperativa Oriental* dependerá, como expondré más adelante, de la interpretación que el Supremo le dé a la reciente Ley Núm. 119-2016, que por primera vez inserta en el Art. 41 de la *Ley de condominios* una definición del adquirente involuntario.⁴⁴

En este caso, el señor Torres Silva, dueño de un apartamento en el Condominio *Beach Village* de Palmas del Mar, había adquirido el apartamento en virtud de un préstamo hipotecario suscrito en el mes de abril de 2008. Ya para diciembre de ese mismo año, la *Homeowners Association* de Palmas del Mar había obtenido sentencia, que inscribió en el Registro, por el impago de las cuotas del sistema de control de acceso. El condominio también lo demandó por el impago de las cuotas de mantenimiento y se dictó sentencia por estipulación en el mes de diciembre de 2009. Posteriormente, al dejar de pagar la hipoteca, la Cooperativa lo demandó el 15 de junio de 2011 y menos de un mes más tarde, el 12 de julio de 2011, llegaron a un acuerdo extrajudicial mediante el otorgamiento de una escritura de dación en pago en la cual se le transfería a la Cooperativa el apartamento en pago de lo adeudado por el préstamo hasta esa fecha, suma que ascendía a \$237,080.96 de la suma prestada de \$216,750.00 a razón de un ocho por ciento anual.

El Tribunal de Primera Instancia, donde la Cooperativa presentó la reclamación en cobro de dinero y ejecución de hipoteca, “desestimó *motu proprio* la demanda . . . por motivo de inactividad, bajo la Regla 39.2(b) de Procedimiento

⁴³ *Coop. de Ahorro y Crédito Oriental v. Cons. de Titulares Cond. Beach Village*, 195 DPR 330 (2016).

⁴⁴ Enmienda a Ley de control de acceso y a la Ley de condominios, Ley Núm. 119 del 5 de agosto de 2016, <http://www.oslpr.org/2013-2016/leyes/pdf/ley-119-05-Ago-2016.pdf>.

Civil, ya que no se realizó ningún trámite ulterior”.⁴⁵ Luego de unos meses de que la Cooperativa adviniera titular del apartamento, tanto el Consejo de Titulares del Condominio *Beach Village* como la *Homeowners Association*, le enviaron comunicaciones a la Cooperativa cobrándole las cuotas de mantenimiento adeudadas por el anterior titular, el señor Torres Silva, según lo dispuesto en la *Ley de condominios*,⁴⁶ y en la *Ley de control de acceso*.⁴⁷ Ambas entidades le indicaron a la Cooperativa que obtuvieron sendas sentencias a su favor en procedimientos judiciales sobre cobro de cuotas, en las que constaban las obligaciones que le reclamaban en las comunicaciones. Sin embargo, la Cooperativa se negó a pagar, señalando que no era responsable por la deuda y así, instó una demanda sobre sentencia declaratoria en contra de la *Homeowners Association* y el Consejo de Titulares del Condominio.

En la referida demanda, la Cooperativa planteó “que era un adquirente involuntario, pues adquirió el apartamento mediante dación en pago con el propósito de proteger su acreencia y luego de haber iniciado una acción sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca”.⁴⁸ De esta forma, la Cooperativa entendió que, como adquirente involuntario bajo la *Ley de control de acceso*, no era responsable de las cuotas atrasadas que se acumularon con anterioridad a su adquisición. En cuanto a la *Ley de condominios*, planteó que “sólo venía obligada a pagar la deuda correspondiente a los seis meses previos a su entrada como titular del apartamento”.⁴⁹

Con estos argumentos, la Cooperativa presentó una moción de sentencia sumaria y las partes estipularon que no había controversia de hechos, por lo cual el Tribunal de Primera Instancia dictó sentencia determinando que (1) *la Cooperativa era un adquirente involuntario* (esto pues, según entendió el foro primario, “el interés de la Cooperativa al adquirir mediante dación en pago no fue convertirse en dueña del apartamento, sino proteger su acreencia”);⁵⁰ (2) la Cooperativa había ejercido su crédito preferente como acreedora hipotecaria, pues llegó a instar una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca (por esta razón, resolvió que, bajo la *Ley de condominios*, “la Cooperativa sólo estaba obligada a pagar las deudas por gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los seis meses anteriores al momento de adquirir la propiedad”),⁵¹ y que (3) “[e]n cuanto a las deudas por concepto de [cuotas de mantenimiento para el] control de acceso, concluyó que la Cooperativa no era responsable de las cuotas atrasa-

45 *Coop. de Ahorro y Crédito Oriental*, 195 DPR en la pág. 334.

46 *Ley de condominios*, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA §§ 1291-1294e (2015).

47 *Ley de control de acceso*, Ley Núm. 77 de 14 de agosto de 1997, 23 LPRA §§ 64-64h (2015).

48 *Coop. de Ahorro y Crédito Oriental*, 195 DPR en la pág. 334.

49 *Id.*

50 *Id.* en la pág. 335.

51 *Id.*

das con anterioridad al momento de su adquisición, ya que la Ley de Control de Acceso no establece esa responsabilidad para el adquirente involuntario”.⁵²

Las entidades demandadas acudieron ante el Tribunal de Apelaciones, donde, después de analizar la normativa sobre la dación en pago y la figura del adquirente voluntario e involuntario, acogió el planteamiento del Consejo y la *Homeowners Association*, revocando así la sentencia y aclarando que la Cooperativa era responsable solidariamente del pago de todas las deudas de mantenimiento acumuladas al momento del traspaso del apartamento. En esencia, el foro apelativo intermedio concluyó lo siguiente:

[L]a Cooperativa como acreedora hipotecaria no estaba obligada o forzada a otorgar la referida escritura de dación en pago, si lo hizo, debemos suponer que era respondiendo a un criterio de conveniencia lucrativa la cual[,] inherente-mente, como cualquier negocio jurídico, tiene sus riesgos. Igualmente, la acreedora no estuvo forzada a aceptar el inmueble como dación en pago, debido a que esta tenía la alternativa de continuar el procedimiento de ejecución y esperar que otro licitador adquiriera la propiedad. En ese sentido, el 12 de julio de 2011 al otorgar la Escritura de Dación en Pago, la Cooperativa se convirtió en un adquirente voluntario.⁵³

El Tribunal Supremo luego confirmó al Tribunal de Apelaciones al determinar que la dación en pago constituye una adquisición voluntaria por parte del acreedor hipotecario, independientemente de que se haya presentado demanda de ejecución de hipoteca y cobro de dinero. La dación en pago es un acuerdo en virtud del cual el acreedor acepta una prestación distinta a la pactada originalmente y cuyo objeto es la extinción de la obligación original. El Tribunal expuso que los requisitos de la dación en pago esbozados por la doctrina y la jurisprudencia son: “1) una obligación preexistente que se quiere extinguir; 2) un acuerdo de voluntades entre acreedor y deudor en el sentido de considerar extinguida la antigua obligación a cambio de la nueva prestación[, y] 3) una prestación realizada con intención de efectuar un pago total y definitivo”.⁵⁴ Citando tratadistas en materia de Obligaciones y Contratos, el Tribunal expuso que “[l]a dación en pago como acto de cumplimiento implica la extinción total de la obligación preexistente. En consecuencia, al extinguirse la obligación desaparecen también los derechos accesorios a ésta, como la hipoteca o la fianza”.⁵⁵

⁵² *Id.*

⁵³ *Id.* en la pág. 336 (citando a *Coop. de Ahorro y Crédito Oriental v. Cons. de Titulares Cond. Beach Village*, KLAN201301283 & KLAN201301286, en la pág. 8 (TA PR 28 de febrero de 2014)).

⁵⁴ *Id.* en las págs. 337; véase *Gen. Electric Credit & Leasing of Puerto Rico v. Southern Transport & Oil Distributing Corp.*, 132 DPR 808, 817 (1993); *Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez*, 125 DPR 340, 345-46 (1990).

⁵⁵ *Coop. de Ahorro y Crédito Oriental*, 195 DPR en la pág. 338; véase 1-II JOSÉ PUIG BRUTAU, FUNDAMENTOS DE DERECHO CIVIL 324 (4ta ed. 1988); 2 CARLOS LASARTE, PRINCIPIOS DE DERECHO CIVIL: DERECHO DE OBLIGACIONES 132 (14ta ed. 2010).

Fundándose en lo resuelto desde el 1977 en el caso de *Asociación de Condómines v. Naveira*,⁵⁶ en donde se esbozaron los elementos que distinguían un adquirente involuntario del voluntario, el Supremo reiteró:

Como puede verse, hemos considerado adquirentes involuntarios a los tres acreedores que menciona el Art. 40 de la Ley de Condominios (el Estado o Municipio, el asegurador y el acreedor hipotecario) cuando a éstos, en ejecución de su crédito y como único recurso para proteger su acreencia, se les adjudica el inmueble como pago total o parcial luego de haberse *efectuado las correspondientes subastas* sin que ningún licitador se llevara la buena pro. En tales casos hemos encontrado satisfecho el requisito de una titularidad involuntaria conferida como garantía de una acreencia.⁵⁷

Enfatizo el plural de subastas porque tanto en el caso de *Naveira* como en este —*Cooperativa Oriental*— se expresa que el elemento de involuntariedad requiere que se agote el proceso de tres subastas sin que haya un licitador que se lleve la buena pro, por lo que al acreedor no le queda otro remedio que solicitar se le adjudique la propiedad.

Personalmente creo que el acreedor hipotecario —sea de los denominados adquirentes involuntarios o voluntarios— no debe tener protección especial alguna frente al Consejo de Titulares de un condominio, particularmente si con ello pone en riesgo la subsistencia de los apartamentos. Ello así, por la especial protección que el legislador le dispensa a este esquema de desarrollo urbano. Claro está, ese no es el derecho vigente. No obstante, la realidad es que los que se dedican al financiamiento de la adquisición de viviendas en general tienen los mecanismos desde que se perfecciona el préstamo hipotecario, que le permiten asegurarse que sus deudores cumplan con la obligación de contribuir a los gastos de conservación del inmueble. ¿No es eso lo que hace la banca cuando incluye el pago de la contribución inmobiliaria al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) dentro de la mensualidad que cobra por el préstamo? Ciertamente, podría argumentarse que, a tenor con lo dispuesto en el artículo 1823 del Código Civil, el crédito a favor del CRIM tiene rango preferente frente a la garantía hipotecaria, lo que justifica que la banca se asegure de que las contribuciones sobre el inmueble estén al día y así poder ejecutar su hipoteca.⁵⁸ Pero la preferencia no es la única explicación de los cobros que el banco le añade a la mensualidad que corresponde por razón del préstamo, como es el caso de la prima por concepto del seguro catastrófico (*hazard*) que todo deudor de un apartamento viene obligado a incluir en su pago mensual. El Estado no tiene preferencia en casos de pérdidas por catástrofe. Simple y llanamente, el banco está protegiendo su interés como prestamista que le permitiría embargar el crédito del seguro en caso de destrucción de su garantía. ¿Por qué entonces no exigirle que también incluya el pago del mantenimiento en las mensualidades del préstamo?

⁵⁶ *Asociación de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88, 96-97 (1977).

⁵⁷ *Coop. de Ahorro y Crédito Oriental*, 195 DPR en la pág. 343 (énfasis suplido).

⁵⁸ Cód. Civ. PR art. 1823, 31 LPRA § 5193 (2015).

Esa debería ser la enmienda que correspondería hacerle al artículo 41 de la *Ley de condominios* si es que se quiere proteger al condominio como lo amerita este especial interés socioeconómico.

Ahora bien, a partir de la interpretación que el Supremo le ha dado a si un adquirente es o no voluntario, lo definitorio al clasificar al acreedor ejecutante como adquirente involuntario radica en si el acreedor hipotecario realiza un negocio lucrativo con la adquisición de la propiedad, o si con dicha adquisición lo único que logra es proteger su acreencia. Solo en este último caso puede considerársele adquirente involuntario. Ello debería llevar a un análisis incluso de cómo fue que ese acreedor adquirió el crédito, habida cuenta de que en el mundo de las transacciones bancarias pueden existir adquirentes de créditos hipotecarios que conocen de la precariedad del crédito por razón de la coyuntura histórica en que se encuentran ciertos mercados. ¿Es adquirente involuntario quien compra créditos hipotecarios a precios irrisorios aprovechándose de la depresión económica conocida? Me parece que ese acreedor hipotecario no merece la protección que otorga la *Ley de condominios vis-à-vis* el interés muy especial que representan los condominios en nuestra sociedad. ¿Es justo incluso que el único criterio que prevalezca frente a ese acreedor buitre sea el de si adquiere el apartamento luego de una subasta?

Desde esta perspectiva, coincido en parte con el planteamiento de la opinión disidente de la jueza Pabón Charneco, en el sentido de que la protección que otorga la *Ley de condominios* a los acreedores preferentes mencionados en el artículo 40 no debe hacerse depender del agotamiento del proceso de ejecución hipotecaria, ni siquiera de si se recurre al mismo.⁵⁹ La disidente propone que se indague si, por ejemplo, la dación en pago se hizo para proteger el crédito o si respondió a un propósito lucrativo.

i. La reciente Ley Núm. 119-2016

Parecería —a la luz de lo expresado en la exposición de motivos— que la intención del legislador cuando se aprobó la Ley Núm. 119-2016 fue incorporar por primera vez en la *Ley de condominios* y en la *Ley de control de acceso* un criterio o *elemento* para definir al adquirente involuntario. Luego de expresar en la exposición de motivos que el criterio diferenciador establecido por el Supremo desde 1977 en el caso de *Naveira* es si la adquisición del apartamento se hizo para proteger el crédito o, por el contrario, para responder a un propósito lucrativo, se indica en la exposición de motivos que hay un conflicto de interpretación. Por un lado, las urbanizaciones con control de acceso entienden que los bancos que obtienen el título de la residencia en una primera subasta son adquirentes voluntarios y deben responder por la totalidad de lo adeudado en cuotas; mientras los bancos sostienen que solo deben responder por lo adeudado a partir de la adjudicación en la subasta si se trata de una urbanización y, si se trata de un aparta-

⁵⁹ *Coop. de Ahorro y Crédito Oriental*, 195 DPR en las págs. 353-54 (Pabón Charneco, opinión disidente).

miento en un condominio, solo adeudan las cuotas de seis meses anteriores a la adquisición.⁶⁰ La exposición de motivos expone que “[l]as controversias sobre la deuda reclamada por las asociaciones han provocado que en muchas ocasiones se perjudiquen los esfuerzos del acreedor hipotecario de vender las propiedades reposéidas a terceros, y recuperar la deuda que estuvo garantizada por hipoteca”.⁶¹ Y a renglón seguido se indica que “[e]sta Asamblea Legislativa entiende necesario aclarar que son adquirentes involuntarios aquellos acreedores hipotecarios que, para proteger su acreencia, adquieren una propiedad *como parte de un proceso de ejecución de hipoteca*”.⁶²

¿Significa esta aclaración que en lo sucesivo toda adquisición “como parte de un proceso de ejecución de hipoteca” es involuntaria —como sería el caso que comentamos— ya que la dación en pago se dio luego de presentada la demanda de cobro y de ejecución hipotecaria? ¿O, por el contrario, todavía debe analizarse cuál fue la intención del ejecutante, si proteger su crédito o realizar un negocio lucrativo?

El texto de la última oración del artículo 41 de la *Ley de condominios*, según enmendado por la Ley Núm. 119-2016, a mi juicio, y sobre todo tomando en consideración lo expresado en la exposición de motivos, debería interpretarse como que deja vigente el razonamiento y la justificación expresados en *Naveira* a base de indagar cuál fue la intención del ejecutante. Dispone la enmienda al definir ahora el adquirente involuntario como “el acreedor hipotecario que en cobro de su crédito adquiere un inmueble sujeto a esta Ley, el cual pagará mensualmente o en el término establecido por el Consejo de Titulares”.⁶³ Sin duda el texto de la enmienda se presta a diversas interpretaciones si no se atiende lo expresado en la exposición de motivos.

Esperemos que, de no surgir una enmienda que aclare el artículo 2 de la Ley Núm. 119-2016, el Tribunal se sostenga en su interpretación de quién es un adquirente involuntario a base de si el que ostenta el crédito hipotecario adquiere el bien para proteger su crédito o, por el contrario, como producto de un negocio lucrativo, prescindiendo así del elemento de si se recurre o no al procedimiento de ejecución hipotecaria. De lo contrario, la enmienda de la Ley Núm. 119-2016 daría al traste con la exigua protección que han tenido hasta ahora los condominios, pues hasta el acreedor buitre caería bajo la categoría de involuntario.

⁶⁰ Exposición de motivos, Ley para enmendar el primer párrafo de la sección 12 de la Ley de control de acceso y el artículo 41 de la Ley de condominios, Ley Núm. 119 de 5 de agosto de 2016, <http://www.oslpr.org/2013-2016/leyes/pdf/ley-119-05-Ago-2016.pdf>.

⁶¹ *Id.*

⁶² *Id.* (énfasis suplido).

⁶³ *Id.* en el art. 1.

B. *Condiciones restrictivas y el Régimen de Propiedad Horizontal*

El tema de las condiciones restrictivas en el Régimen de Propiedad Horizontal lo trató el Supremo en *Park Tower, S.E. v. Registradora*.⁶⁴ En este caso, el Supremo atendió la interrogante sobre si la existencia de condiciones restrictivas o servidumbres en equidad inscritas en el Registro de la Propiedad desde la década del cuarenta del pasado siglo, que prohíben la construcción de viviendas que alberguen más de dos familias en un mismo inmueble, impiden la inscripción de un régimen de propiedad horizontal de cinco pisos y dieciséis apartamentos. El Tribunal determinó que la Registradora no puede autorizar la constitución del régimen si del registro surgen condiciones restrictivas que prohíben ese esquema propietario.

El 2 de noviembre de 2001 la desarrolladora *Park Tower, S.E.* presentó ante el Registro de la Propiedad la escritura de constitución del Régimen de Propiedad Horizontal sobre el Condominio Hyde Park Tower, otorgada el 25 de septiembre del mismo año. A los once años de sometida dicha escritura, la Registradora denegó su inscripción por razón de que las condiciones restrictivas que gravaban el solar donde se intentó constituir el régimen de propiedad horizontal solamente permitían la construcción de una casa para residencia de una o dos familias. Ante un escrito de recalificación sometido el 26 de diciembre de 2012, finalmente el 16 de abril de 2015 la Registradora se sostuvo en su denegatoria. La desarrolladora presentó el correspondiente recurso gubernativo el 6 de mayo de 2015.

Ya en *SLG Pérez-Rivera v. Registrador*, resuelto en el 2013, y ante una controversia similar a la de *Park Tower*, el Supremo había advertido que “[s]i un titular entiende que las condiciones restrictivas a las cuales está sujeto su solar deben ser modificadas, o que ya las mismas están extintas, debe solicitar una sentencia declaratoria ante un tribunal”.⁶⁵ Específicamente, en *SLG Pérez-Rivera*, el Supremo había reiterado que el recurso de sentencia declaratoria era el medio adecuado para “obviar la inseguridad y los peligros que surgen por el desconocimiento de la vigencia de las servidumbres”.⁶⁶ Desde el 1986, el Tribunal ha sido consistente al resolver, como hizo en *SLG Pérez-Rivera*:

[D]e existir controversias entre una construcción propuesta y las restricciones a las cuales está sujeto un solar, es responsabilidad del propietario utilizar la sentencia declaratoria antes de proceder con cualquier obra. De no acudir al tribunal, los propietarios asumen los riesgos de cualquier actuación en contravención de las condiciones restrictivas, así como de los daños producto de sus acciones.⁶⁷

⁶⁴ *Park Tower, S.E. v. Registradora*, 194 DPR 244 (2015).

⁶⁵ *SLG Pérez-Rivera v. Registrador*, 189 DPR 729, 737 (2013); véase *Asoc. de Vecinos de Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346 (1986); *Sabater v. Corp. Des. Eco. del Pastillo, Inc.*, 140 DPR 497 (1996).

⁶⁶ *Id.* Véase *Asoc. de Vecinos de Villa Caparra*, 117 DPR en la pág. 346.

⁶⁷ *Id.* Véase *Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander*, 157 DPR 521 (2002).

En ese caso, la condición restrictiva en controversia limitaba el uso de las edificaciones que se levantarán sobre los solares gravados “única y exclusivamente para fines de residencia y no más de dos familias, entendiéndose que cuando una edificación se construya para albergar dos familias, ésta será de dos plantas cada una de las cuales albergará una familia distinta”.⁶⁸

Mientras que en *SLG Pérez-Rivera* el condominio ubicado en la Urb. Huyke lo constituían solo tres apartamentos; en *Park Towers*, el problema es más agudo porque se trata de un condominio de dieciséis apartamentos en la Urbanización Hyde Park de Río Piedras, que viola las condiciones restrictivas establecidas también en el 1946, hace siete décadas. Desde el punto de vista del derecho registral no creo que haya latitud alguna para enfrentar la realidad de un desarrollo urbano a la altura del siglo XXI vía el cuestionamiento de una figura como la servidumbre en equidad que surge en el entorno rural de los Estados Unidos del siglo XIX y que se encuentra en abierta contradicción con las prerrogativas que tiene el Estado en nuestro país para planificar el uso de los terrenos. Ciertamente es un asunto que le corresponde a la Asamblea Legislativa.⁶⁹ Desde la perspectiva del propietario que se ve restringido por una servidumbre en equidad, en ausencia de legislación, lo que le corresponde es atacar la vigencia de tales restricciones, ya sea vía la prescripción o la incuria, cuestionando la permanencia de las mismas.

En el presente análisis, quiero restringirme a los efectos concretos que la denegatoria de la inscripción tiene en los apartamentos que se vendieron y ocuparon para el 2 de noviembre de 2001, fecha en que se sometieron al Registro los documentos para constituir el Régimen de Propiedad Horizontal sobre el condominio, y cuyos dueños los han ocupado por catorce años —la sentencia que reseño es del 2 de diciembre de 2015— convencidos de que eran dueños de apartamentos que constituían propiedades individualizadas y que ahora, solo son propietarios de cuotas indivisas en una propiedad poseída conforme a la figura de la copropiedad del Código Civil.⁷⁰

En primer lugar, como bajo nuestro ordenamiento la inscripción registral del Régimen de Propiedad Horizontal es requisito constitutivo de dicho régimen, el condominio *Hyde Park Tower* no existe.⁷¹ En todo caso, los dueños lo son de co-

68 *Id.* en la pág. 738 n.4.

69 Excepto que medien condiciones restrictivas inconstitucionales, como las que se inscribieron a mediados del siglo pasado, entre otras, para la Urbanización Pérez Morris en Hato Rey, conforme a las cuales solo podían adquirir y habitar viviendas allí “personas de la raza caucásica, con excepción del chofer o la servidumbre”.

70 Véase CÓD. CIV. PR art. 330, 31 LPRA § 1275 (2015).

71 Véase el artículo 2 de la Ley de condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA § 1291 (2015). Dicho artículo establece que:

Las disposiciones de este capítulo son aplicables sólo al conjunto de apartamentos y elementos comunes cuyo titular único, o titulares todos, si hubiere más de uno, declaren expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen establecido en este capítulo, haciéndolo constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad.

tas indivisas conforme a sus porcentajes de participación en una especie de copropiedad *sui generis* que ni siquiera puede enmarcarse bajo esa institución del Código. En segundo lugar, las escrituras de hipoteca que se otorgaron para garantizar los préstamos de los titulares son nulas porque los apartamentos no existen como propiedades individualizadas. Ciertamente, el préstamo consignado en un pagaré negociable no se anula; pero sí la garantía hipotecaria. En tercer lugar, ante la inexistencia de las hipotecas, los residentes de los apartamentos deben estar permitidos a reclamar su derecho al Hogar Seguro, frente a cualquier intento del acreedor hipotecario de embargar la propiedad. En cuarto lugar, el banco no podrá reclamar la protección del tercero registral porque del propio Registro surgía la nulidad de la hipoteca.

Finalmente, no solo el desarrollador responde de los daños causados a los que compraron sus viviendas, sino que la banca debe responder por su negligencia al no haberle advertido a los compradores la nulidad del régimen, cuando tenía a su disposición toda la información para percatarse de los problemas que acarrearía el proyecto.