

VIVIENDA, PROPIEDAD Y JUSTICIA

ARTÍCULO

NOEL A. MATOS RIVERA*

Introducción	969
I. Otro paradigma de vivienda y de propiedad	971
A. Concepto transversal de la vivienda	971
B. Perspectiva de la personalidad	974
II. El concepto normativo de vivienda dominante	976
A. Vivienda como propiedad	976
B. La vivienda en los contextos del derecho hipotecario y la expropiación forzosa	979
i. El régimen hipotecario	979
ii. La expropiación forzosa	983
Conclusión	986

Con las creencias propiamente no hacemos nada, sino que simplemente estamos en ellas. Precisamente lo que no nos pasa jamás —si hablamos cuidadosamente— con nuestras ocurrencias.

....

Hay, pues, ideas con que nos encontramos —por eso las llamo ocurrencias— e ideas en que nos encontramos, que parecen estar ahí ya antes de que nos ocupemos en pensar.

José Ortega y Gasset¹

INTRODUCCIÓN

EL ESTADO DE COSAS QUE CONFIGURA NUESTRA REALIDAD DA POR SENTADO una variedad de premisas que establecen *lo normal* o, si se quiere, *lo natural*. En estos tiempos, es la lógica del mercado y sus análisis de

* Estudiante de segundo año de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico y redactor de la Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico.

¹ JOSÉ ORTEGA Y GASSET, IDEAS Y CREENCIAS 19-20 (8va ed. 1976).

costo-beneficio, la que sirve de gafas para ver el mundo. En ese sentido, *estamos en la creencia* de que la vida humana y la multiplicidad de relaciones que la componen tienen precio o, al menos, son susceptibles de tenerlo.

La crisis política, social y económica que se cierne sobre el país desde 2006 ha puesto de relieve algunos problemas normativos y de política pública en el estado de derecho puertorriqueño y su entramado institucional. Los problemas o deficiencias a las que me refiero adquieren formas particulares según el campo de estudio, aunque todas comparten las mismas coordenadas ideológicas: neoliberalismo y austeridad. Para dar un vistazo a los retos de política pública y de política jurídica sobre la vivienda, presento dos datos. En primer lugar, basta considerar que desde el año 2008 hasta diciembre de 2016 se ejecutaron 32,745 hipotecas en Puerto Rico sobre unidades residenciales.² En segundo lugar, los datos de los tribunales de Puerto Rico reflejan cifras igual de alarmantes. Durante el año fiscal 2013-2014 fueron resueltos 13,443 pleitos de ejecuciones de hipotecas. De estos, *solo nueve* fueron declarados sin lugar.³ Sin embargo, más allá del problema económico al que las estadísticas apuntan, el efecto perjudicial que produce la pérdida del hogar en las familias puertorriqueñas es el aspecto más preocupante de la situación actual y la razón principal por la cual urge atender esta realidad social y política que aqueja a nuestro país.

Aunque estos datos podrían explicarse desde un análisis estrictamente económico y de política pública sobre las disposiciones estatutarias o arreglos procedimentales pertinentes a las cifras que aquí presento, tengo la impresión que el problema de fondo es el marco teórico del neoliberalismo. Es a través de los entendidos prevalecientes de nuestro régimen propietario, dominados por los parámetros del mercado, que el concepto de vivienda ha adquirido el significado y las características por las que hoy lo conocemos. Ante este panorama, opero bajo la tesis de que los retos y problemas de la vivienda en Puerto Rico surgen por razón del concepto normativo de la misma.

Específicamente, el fenómeno de la *comodificación* (en inglés *commodification*, que proviene del término *commodity*), caracteriza este entendido dominante de que la vivienda, por ser propiedad privada, tiene o debe tener precio.⁴ De aquí surgen dos problemas. Primero, el análisis de mercado que domina el con-

² OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS, PROPIEDADES REPOSEÍDAS 1 (2016), <http://www.ocif.gobierno.pr/documents/Q2-2013/Analisis%20Hipotecas%20sobre%20Foreclosure.pdf>.

³ OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS TRIBUNALES, ANUARIO ESTADÍSTICO DE LA RAMA JUDICIAL DE PUERTO RICO 2013-2014, 16 (2016), <http://www.ramajudicial.pr/orientacion/informes/ANUARIO-ESTADISTICO-2013-2014.pdf>.

⁴ *Commodification*, THE OXFORD ENGLISH DICTIONARY 563 (2nd ed. 1989) (“The action of turning something into, or treating something as, a (mere) commodity; commercialization of an activity, etc., that is not by nature commercial”). Cf. Margaret Jane Radin, *Market-Inalienability*, 100 HARV. L. REV. 1849, 1855 (1987) (“[w]hen something is noncommodifiable, market trading is a disallowed form of social organization and allocation. We place that thing beyond supply and demand pricing, brokerage and arbitrage, advertising and marketing, stockpiling, speculation, and valuation in terms of the opportunity cost of production”).

cepto de la vivienda, dificulta que las condiciones subjetivas de las personas a las que afecta sean parte de la política jurídica de la vivienda, y provoca que estas no sean la prioridad principal en las discusiones de política pública. Segundo, la *comodificación* de la vivienda impone una condición fundamental en los mecanismos para acceder a la misma; esto al ubicarla bajo un sistema de financiamiento que también excluye las condiciones subjetivas de las personas, en el cual lo principal es la capacidad de pago de aquellos que pretendan adquirir una residencia. Así pues, las premisas bajo las que opera el concepto normativo de la vivienda y los modos en los que se materializa en la cotidianidad de nuestro país los consideraré bajo un crisol de *justicia* en el que esta se conciba desde la *equidad*.⁵

Las condiciones de la vivienda y los efectos negativos que produce sobre la sociedad puertorriqueña, en el contexto de crisis permanente que vivimos, son un problema de *acceso a la justicia* o, para ser más riguroso, de *justicia*.⁶ En la discusión que sigue, caracterizaré como parte del problema de *justicia*, los aspectos normativos del neoliberalismo y la *comodificación* que están presentes en el concepto de vivienda y los efectos que reproducen a lo largo y ancho el país. Consecuentemente, usaré la *perspectiva de la personalidad* de Margaret J. Radin para atajar este problema de *justicia* y formular nuevas justificaciones que permitan mayores protecciones legales a la vivienda. Este marco teórico, al igual que la noción de justicia antes mencionada, sitúa en el centro de su análisis las características o condiciones particulares de las personas; de modo que validan el método de análisis que propongo y la noción de justicia antes discutida. Por ende, la *perspectiva de la personalidad* y las protecciones legales que puede justificar, distinto de las normas y preceptos que hoy prevalecen sobre la propiedad y la vivienda, corresponden mejor a la idea de justicia que informa este artículo.

I. OTRO PARADIGMA DE VIVIENDA Y DE PROPIEDAD

A. *Concepto transversal de la vivienda*

Para entender por qué el actual concepto normativo de la vivienda es inadecuado, conviene explicar las funciones y significados que la vivienda representa. De este modo, el contraste entre *el deber ser* del concepto normativo de la vivienda y el que hoy impera será más sencillo. Según Lorna Fox, Decana Ejecutiva de la Facultad de Humanidades de la Universidad de Essex, los entendidos que dotan de significado al concepto de vivienda pueden agruparse en cinco catego-

⁵ Véase Efrén Rivera Ramos, *La igualdad: una visión plural*, 69 REV. JUR. UPR 1, 20-21 (2000) (donde el autor explica, entre otras cosas, que “[n]o se trata de ‘igualar’ [una] persona a otras, ni de atender solamente las diferencias que la constituyen como miembro de un grupo, sino de entender el trato que sus singulares circunstancias ameritan”).

⁶ En términos generales, el debate sobre el *acceso a la justicia* puede articularse de dos modos: primero, el valor sustantivo de justicia en el contenido de la norma, y segundo, los andamiajes procedimentales para acceder a esta.

rías. Estas son: (1) la vivienda como inversión financiera; (2) como estructura física (la casa como una vivienda); (3) como territorio; (4) como identidad, y (5) como elemento social y cultural.⁷

Para esa autora, pensar de formas distintas los problemas que surgen en el contexto de la vivienda —a partir de los asuntos importantes configurados desde la relación humana con el hogar— debe ser uno de los objetivos principales al momento de resignificar el concepto de vivienda.⁸ La relevancia de las relaciones que las personas construyen desde su vivienda descansa en la centralidad de esta en el desarrollo de las características y atributos personales y culturales de aquellas. Ahora bien, debido al alcance de este artículo, la discusión sobre el concepto transversal de vivienda estará articulada en dos niveles: por un lado, las funciones y roles que esta ocupa en el espacio de lo social y de lo político; y por otro lado, los significados y símbolos que representa para quienes la viven.

En primer lugar, las implicaciones directas de tipo político y social que tiene la vivienda en la cotidianidad de las sociedades contemporáneas son ineludibles. En términos políticos, Diego Gil McCawley expresa que: “[L]a conexión de [la vivienda] con el entorno social es una dimensión crítica, [lo que] ha hecho que algunos hayan comenzado a hablar del derecho a la ciudad en vez del derecho a la vivienda”.⁹ Las razones para entender así la vivienda, según explica el mismo autor, estriban en que las condiciones de esta inciden de forma directa sobre la participación de los y las ciudadanas en la comunidad política a la que pertenecen.¹⁰ Padraic Kenna, por su parte, identifica con claridad varias instancias de la vida social y política en las que la vivienda ocupa un rol importante. En ese sentido, señala que: “Access to employment, training, education, absence of discrimination, crime or segregation, and enjoyment of prevailing opportunities and communal facilities are dependent on the realization of housing rights . . .”.¹¹ También indica que, por este tipo de razones, la vivienda es determinante en las condiciones y posibilidades de vida de las personas. Como hemos visto, la vivienda tiene injerencia directa en las condiciones sociales de las personas, lo cual impacta profundamente la experiencia de vida de estas; además de incidir sustancialmente en la identidad política de los y las ciudadanas, toda vez que impone una condición material en las formas en las que estas se relacionan con el estado.¹²

⁷ Lorna Fox O'Mahony, *The Meaning of Home: From Theory to Practice*, 5 INT'L J. L. BLT. ENV'T. 156, 159-66 (2013).

⁸ *Id.* en la pág. 167.

⁹ Diego Gil Mc Cawley, *Derecho a la vivienda, integración urbana y minimalismo regulatorio en Chile*, en LA DESIGUALDAD: SEMINARIO EN LATINOAMERICA DE TEORÍA CONSTITUCIONAL Y POLÍTICA 262, 264 (SELA ed. 2015).

¹⁰ *Id.* en la pág. 263.

¹¹ Padraic Kenna, *Housing and human rights* 3, en INTERNATIONAL ENCYCLOPEDIA OF HOUSING AND HOME (S. J. Smith ed. 2011).

¹² Véase Gil Mc Cawley, *supra* nota 9, en las págs. 265-67, para una discusión de los efectos de la vivienda en términos de desigualdad y democracia.

En segundo lugar, la vivienda es un espacio físico que representa e identifica emociones, significados o símbolos para las personas que la habitan. Esta característica de la vivienda es aprehensible intuitivamente, pues nuestras experiencias guardan una relación estrecha con aquellos lugares en los que habitamos gran parte de nuestra vida. Benjamín Barros señala que:

Home is the physical center of everyday life and is a source of feelings of rootedness and belonging. Home is the locus of a person's immediate family and can be a source of emotional warmth and personal comfort. For people with long-term tenure in their homes, home is a source of feelings of continuity, stability, and permanence. Home is the center of individual social networks and provides a physical tie to "one's workplace, school, and other points in the geographical world . . ." Home is also associated with personal identity, reflecting both how people see themselves and how they want others to see them.¹³

Kenna también reconoce este tipo de significados atribuidos a la vivienda. El autor señala que la vivienda incide sobre la percepción que las personas tienen de sí y sobre el lugar que ocupan en la comunidad.¹⁴ Asimismo, según Mindy Thompson Fullilove, la vivienda —además de fungir como espacio de seguridad ante el mundo exterior— es el lugar desde el que la vida familiar se desarrolla y, por estas y otras razones, las personas establecen lazos de afecto hacia sus hogares y sienten una conexión con estos.¹⁵

De lo anterior se desprende que el impacto social y político de la vivienda otorga un carácter de urgencia a la necesidad de atender los problemas que aquella enfrenta en términos de política pública, mientras que los elementos subjetivos que representa, justifican la exigencia de que estos sean incluidos en los análisis legales de vivienda. La dificultad de la lógica jurídica para incorporar los significados y símbolos que la vivienda representa se debe a la naturaleza subjetiva de estos.¹⁶ Aun así, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido la importancia de estos cuando, por voz del juez asociado Negrón García, expresó que:

A la palabra es necesario llenarla de su auténtico contenido esencial. La palabra —bien atendida y como instrumento difusivo— debe nombrar con exactitud y equidad su existencia propia.

Tal es el caso del término “inmueble”. No siempre ni necesariamente ha de entenderse desde la impasible perspectiva de su definición gramatical. Más allá de su acepción jurídica, decir “inmueble” es decir finca, edificio, bienes raíces o,

¹³ Benjamin Barros, *Home as a Legal Concept*, 46 SANTA CLARA L. REV. 255, 278-79 (2006) (notas al calce omitidas).

¹⁴ Kenna, *supra* nota 11.

¹⁵ Mindy Thompson Fullilove, *Eminent Domain & African Americans: What is the Price of the Commons?*, 1 PERSP. ON EMINENT DOMAIN ABUSE 1, 3 (2007), <http://ij.org/wp-content/uploads/2015/03/Perspectives-Fullilove.pdf>.

¹⁶ Véase Fox O'Mahony, *supra* nota 7, en la pág. 158.

lo que es lo mismo, cosas, estructuras, que pueden construirse o destruirse, que pueden medirse y comerciarse.

Pero en el caso que nos ocupa, ese “inmueble” —y no queda otra coyuntura que recurrir a este término— es algo más que una locución verbal o escrita. Es techo, es vivienda, es centro de trabajo, es familia, es lugar donde se reúne y se ampara un grupo de seres humanos. Para una humilde familia de Piñones, rincón que pertenece a una isla de reducida extensión y acosada por problemas de sobrepoblación, falta de vivienda y desempleo, su “inmueble” no es meramente tierra, zinc, madera y cemento; “inmueble” es abrigo para escapar de las inclemencias de su vida pobre, es su pequeño y único territorio, su mundo entero, su absoluto Universo. Todo lo que la existencia les niega lo compensa ese mínimo y, a la vez, inconmensurable resguardo de su hogar.¹⁷

Incluso cuando la literatura académica y algunas expresiones en la jurisprudencia puertorriqueña reconozcan la existencia e importancia de los significados que las personas atribuyen a la vivienda y las implicaciones sociales y políticas de la misma, la lógica jurídica excluye de sus análisis todo tipo de elementos subjetivos. Por esta razón, es necesario formular nuevas justificaciones que den paso a mejores protecciones legales a la vivienda.

B. *Perspectiva de la personalidad*

La *perspectiva de la personalidad* de la profesora Margaret J. Radin provee un marco teórico desde el cual la reivindicación de los significados de la vivienda es consistente con el régimen vigente de propiedad privada de nuestro ordenamiento jurídico. Según mencioné anteriormente, esta *perspectiva* sirve para formular nuevas justificaciones para mayores protecciones legales a la vivienda. La relación estrecha entre la propiedad y el concepto normativo de la vivienda que existe en nuestra sociedad permite que el insumo de esta *perspectiva* pueda trasladarse sin mayor dificultad a la vivienda.

Según la *perspectiva de la personalidad*, los elementos constitutivos de la persona, esto es, aquello por lo que se es persona, son las singularidades que diferencian a un sujeto de otro; ya sea por motivo de los rasgos de carácter, por experiencias de vida específicas o por relaciones particulares. La autora lo expresa de la siguiente manera: “Persons are what they are in virtue of their past and future integrated by their character.”¹⁸ Asimismo, otro elemento constitutivo de la persona es la percepción de continuidad en el tiempo, para lo cual la relación de la persona con el mundo exterior es esencial.¹⁹ Ahora bien, el rol de los objetos susceptibles de propiedad —aquellos que componen el mundo exterior— es

¹⁷ Banco de Santander v. Rosario Cirino, 126 DPR 591, 597 (1990).

¹⁸ Margaret Jane Radin, *Property and Personhood*, 34 STAN. L. REV. 957, 964 (1982).

¹⁹ “Some things must remain stationary if anything is to move; some points of reference must be constant or thought and action is not possible. In order to lead a normal life, there must be some continuity in relating to ‘things’”. *Id.* en la pág. 1004.

determinante tanto para que la persona adquiera y desarrolle sus particularidades como para la percepción de continuidad en el tiempo.

El elemento constitutivo aquí relevante, para efectos del análisis que permite nuevas justificaciones para mejores protecciones legales a la vivienda, es el rol de las cosas en el desarrollo de las características particulares de la persona. En ese sentido, la autora considera que hay objetos que forman parte constitutiva de la personalidad del sujeto y otros que no.²⁰ Este carácter constitutivo de la cosa ante el sujeto se deriva de la relación de la persona con la cosa. Así pues, estamos ante un objeto constitutivo de la personalidad cuando la pérdida de este provoca angustia y su reemplazo no es capaz de subsanar el agravio de su pérdida.²¹ Como vemos, es la naturaleza de la relación la que determina en qué medida la cosa es o no constitutiva de la personalidad. En contraste, la autora arguye que hay otros objetos, *e.g.* dinero o cualquier propiedad que se tenga por razón de su valor en el mercado, cuya relación ante la persona, aunque también incide en la personalidad, no es constitutiva de esta. Por esa razón, la pérdida de estos es fácilmente sobrevenida con su reemplazo.²² Por el tipo de relación entre la persona y las cosas, Radin traza dos categorías de propiedad. A las cosas u objetos constitutivos de la personalidad los identifica como *propiedad personalísima*, mientras que aquellos reemplazables los identifica como *propiedad instrumental*.²³

La teoría de la personalidad atiende los peligros que representan los imaginarios según los cuales cualquier cosa u objeto, incluso la persona en sí, son *comodificables*; esto por entender que tal fenómeno menoscaba la identidad de las personas al poner precio a sus características particulares y fragmentar su personalidad.²⁴ En ese sentido, la autora expresa que:

One's surroundings —both people and things— can become part of who one is, of the self. For our understanding that attributes and things can be integral to personhood, which stems mainly from our understanding of identity and contextuality, and from our rejection of the idea of commodification of the person, which stems mainly from our understanding of freedom, it follows that those attributes and things identified with the person cannot be treated as completely commodified.²⁵

Ahora bien, las categorías de *propiedad personalísima* y *propiedad instrumental*, por sí solas, no proveen base suficiente que permita formular justificaciones para protecciones legales específicas. Ante esto, la profesora Radin elabora un

²⁰ *Id.* en la pág. 959.

²¹ *Id.*

²² Radin, *Property and Personhood*, *supra* nota 18, en las págs. 959-60.

²³ Los términos originales que utiliza la autora, en inglés, son *personal property* y *fungible property*, respectivamente. *Id.* en la pág. 960.

²⁴ Radin, *Market-Inalienability*, *supra* nota 4, en las págs. 1905-06.

²⁵ Radin, *Property and Personhood*, *supra* nota 18, en la pág. 1906.

espectro en la que en un extremo ubica a la *propiedad personalísima* y, en el otro, la *propiedad instrumental*. El lugar que ocupe una cosa u objeto en el espectro determinará el tipo de protección jurídica que le corresponde según este marco teórico. El indicador para determinar el lugar en el espectro es la naturaleza de la relación entre la persona y el objeto. Radin lo explica de la siguiente forma:

The personhood dichotomy comes about in the following way: A general justification of property entitlements in terms of their relationship to personhood could hold that the rights that come within the general justification form a continuum from fungible to personal . . . Thus, the personhood perspective generates a hierarchy of entitlements: The more closely connected with personhood, the stronger the entitlement.²⁶

Para ilustrar el modo en que opera esta dicotomía de la propiedad elaborada por la autora, considere la situación en la que un dueño de vivienda está enfrentado con la entidad financiera que tiene un derecho de garantía sobre la misma. No cabe duda que ambas partes tienen intereses propietarios sobre aquella, sin embargo, la naturaleza de estos —bajo el crisol del análisis de Radin— es distinta. Para el dueño, por la multiplicidad de significados y valores que le atribuye a su hogar, su relación con la vivienda se encuentra en el extremo personalísimo del espectro de derechos propietarios. Mientras que para la entidad financiera con derecho de garantía sobre la vivienda, esta no es más que una de múltiples fuentes de riqueza, esto es, su relación con la misma es de naturaleza *instrumental*.²⁷

II. EL CONCEPTO NORMATIVO DE VIVIENDA DOMINANTE

A. Vivienda como propiedad

Nuestro estado de derecho sitúa la vivienda en el contexto del régimen de propiedad privada. Los parámetros del mercado, por su parte, proveen las premisas ideológicas que configuran el arreglo particular del esquema de propiedad privada puertorriqueño. Los principios de reciprocidad en las contraprestaciones, de autonomía de la voluntad y las características de los derechos de crédito, entre otros, así lo ilustran. En el caso particular de la vivienda, aunque con algunas distinciones significativas, esta es un bien inmueble sujeto al libre flujo del comercio y ejemplo de un tipo de propiedad *comodificable* como cualquier otra. Así pues, la vivienda no es otra cosa que el valor que el mercado le adjudique.

La legislación puertorriqueña reconoce que la vivienda, por tener un valor eminentemente social, merece protecciones adicionales a las que de ordinario acompañan los derechos de propiedad. Generalmente, esas protecciones se ca-

²⁶ *Id.* en la pág. 986

²⁷ Para un ejemplo sobre el valor de un anillo de matrimonio desde la óptica del joyero que lo vende y el significado del anillo desde la perspectiva de la persona que lo adquiere para su casamiento, véase *id.* en la pág. 959.

racterizan por estar diseñadas para atender problemas particulares sobre la vivienda que adquieren urgencia en virtud del contexto social y económico del momento. En ese sentido, es importante señalar que esas protecciones a la vivienda se han adoptado mediante piezas legislativas específicas,²⁸ que buscan subsanar efectos nocivos de políticas públicas que se presumen efectivas. Las consecuencias de lo que planteo supone que las premisas de la *comodificación* que informan nuestro esquema propietario sobre la vivienda permanecen intactas, pues no se han puesto en cuestionamiento. Por ejemplo, la *Ley de alquileres razonables* se promulgó para atender prácticas abusivas de arrendadores.²⁹ La *Ley de ayuda al deudor hipotecario*, a su vez, fue aprobada para zanjar el crecimiento sostenido de las ejecuciones de hipotecas, pues en un periodo de cinco años cerca de 22,000 familias perdieron su vivienda y al momento de adoptar esta legislación cerca de 20,000 familias se encontraban en alto riesgo de que la hipoteca de su hogar fuera ejecutada.³⁰

Ninguno de estas leyes incluyó un cambio al contenido ideológico del régimen de propiedad privada, por lo que el concepto normativo de vivienda como propiedad se mantuvo intacto. Otro ejemplo —particular de los Estados Unidos— es la adopción por el Congreso y el Gobierno federal de una serie de programas que proveían incentivos para la modificación de los términos de préstamos hipotecarios con el objetivo de subsanar los efectos de la crisis inmobiliaria de 2007.³¹ Consecuentemente, las múltiples leyes aprobadas para atender problemas de vivienda, al ser producto de la excepcionalidad, no han tenido un impacto profundo en los entendidos que dominan el concepto normativo de la propiedad sobre la vivienda, pues se han adoptado como mecanismos remediales o correctivos cuyos mandatos no alcanzan su contenido ideológico.

Las características de los derechos de propiedad definen, también en la vivienda, el horizonte de lo posible. Las prerrogativas que conceden estos derechos configuran directamente el uso y disfrute de la vivienda, las facultades para disponer de la misma, así como las protecciones disponibles para protegerla frente a terceros y al estado.³² Sin embargo, en ciertos aspectos, nuestro sistema legal reconoce que la vivienda es un tipo de propiedad distinta. El profesor Benjamín Barros señala dos dimensiones en las que aquella recibe un trato distinto: de un

²⁸ Véase Érika Fontánez Torres, *La contingencia de las políticas propietarias: un examen de los supuestos de la teoría política propietaria en los contextos de justicia social y medioambientales puertorriqueños*, en DERECHO Y PROPIEDAD 147, 152 (SELA ed., 2008) (donde la autora comenta las características históricas del concepto de propiedad en Puerto Rico).

²⁹ Ley de alquileres razonables, Ley Núm. 464 de 25 de abril de 1946, 1946 LPR 1327-57 (derogada por la Ley Núm. 57 de 25 de junio de 1995, 1995 LPR 302-05).

³⁰ Exposición de motivos, Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario, Ley Núm. 169 de 9 de agosto de 2016, <http://www.ocif.gobierno.pr/documents/ley-169-09-Ago-2016.pdf>.

³¹ Emergency Economic Stabilization Act of 2008, Pub. L. No. 110-343, 122 Stat. 3765 (codificada en 12 U.S.C. §§ 5201-5253 (2016)), <https://www.gpo.gov/fdsys/pkg/PLAW-110publ343/pdf/PLAW-110publ343.pdf>. La mayoría de estos programas perdieron vigencia el 31 de diciembre de 2016.

³² Véase I-III JOSÉ PUIG BRUTAU, FUNDAMENTOS DEL DERECHO CIVIL 155 (4ta ed. 1989), para una discusión sobre el contenido positivo y negativo de los derechos de propiedad.

lado, cuando se trata de asuntos de seguridad, libertad y privacidad,³³ y de otro, cuando se trata de asuntos de posesión o tenencia de una vivienda.³⁴

Sobre los asuntos de seguridad, libertad y privacidad, el mismo autor señala que, la flexibilidad del ordenamiento jurídico con algunos actos en defensa de la vivienda que en otras instancias serían considerados criminales o torticeros, las protecciones frente actuaciones del estado, y el reconocimiento de esta como zona privilegiada de privacidad e intimidad, entre otros, reflejan el trato distinto que esta recibe. También señala que en términos de la posesión de una vivienda: “Homestead exemptions, rights of redemption in foreclosure, just-cause eviction statutes, and residential rent control are just some of the instances where debtor-creditor laws and landlord-tenant laws give more protection to the possessory interest in the home than the law ordinarily gives to the possession of other types of property”.³⁵ Es importante señalar que el citado autor explica las protecciones legales por razón de los intereses en la posesión desde consideraciones de tipo psicológico que construyen justificaciones para estas en función de los lazos emocionales o sentimentales que las personas establecen con su vivienda.³⁶

Sin embargo, estas protecciones a la vivienda parecen ser inadecuadas o, en todo caso, insuficientes. Pues, por ejemplo, los problemas de ejecuciones de hipoteca y desahucios todavía están presentes, los cuales subrayan los retos existentes de la posesión de vivienda. Para ilustrar esto, en un reportaje publicado por El Nuevo Día, el abogado y profesor José Luis Torres Asencio expresó que la mayoría de los demandados en pleitos de desahucio son madres solteras que se encuentran en condiciones de precariedad y que, de ordinario, los ingresos que generan no son suficientes para cubrir los costos de servicios básicos.³⁷ Este perfil socioeconómico de las personas afectadas por las políticas públicas de vivienda no hace más que reforzar la urgencia de un análisis particularizado de las condiciones subjetivas de los y las ciudadanas que les “ext[ienda] el trato que sus singulares circunstancias ameritan”.³⁸ En el mismo reportaje, el abogado señaló las enmiendas al procedimiento de desahucio como unas diseñadas para otorgar mayor protección al arrendador, lo que sin lugar a dudas ha tenido un efecto perjudicial en las partes demandadas. Tanto el panorama social que Torres Asencio describe, como las referencias a las características de nuestro estado de derecho, denotan el problema de *justicia* —y del *acceso* a la misma— que existe en el contexto de la vivienda en Puerto Rico.

33 Barros, *supra* nota 13, en la pág. 259.

34 *Id.* en la pág. 278. Cabe señalar que esto no se refiere al derecho a tener una vivienda, sino a garantizar la posesión física y el disfrute de la vivienda que ya se tiene.

35 *Id.* en la pág. 276.

36 *Id.* en las págs. 278-79.

37 Leysa Caro González, *La tragedia del desahucio*, EL NUEVO DÍA (6 de marzo de 2016), <http://www.elnuevodia.com/noticias/locales/nota/latragediadeldesahucio-2170721> (última visita 20 de junio de 2017).

38 Rivera Ramos, *supra* nota 5.

Sin embargo, el profesor Barros entiende que los asuntos legales de la vivienda deben ser resueltos por los aspectos específicos y pertinentes a cada controversia, mas no desde las premisas ideológicas que configuran el imaginario de la vivienda.³⁹ Aun cuando en términos prácticos, y en el contexto de la lógica jurídica, un acercamiento como el que ese autor propone resulte más sencillo al momento de atender problemas legales, el mismo es inadecuado. Esto, puesto que el derecho al disfrute de la propiedad, y por tanto de la vivienda, goza de protección constitucional y, además, la metodología de análisis basada solo en *aspectos específicos y pertinentes* a la controversia planteada no da cuenta del alcance de los efectos que provoca —los cuales trascienden el ámbito particular del asunto planteado al que el autor propone circunscribir los análisis sobre la vivienda.

La crisis personal, familiar y comunitaria que representa la pérdida del hogar no se refleja en los análisis estadísticos que describen la situación de la vivienda en Puerto Rico. Los efectos de este tipo de fenómeno, más allá del ámbito económico, permean el cúmulo de relaciones que las personas establecen y desarrollan desde la vivienda hacia el mundo. Estas relaciones y experiencias varían en el espacio central e indispensable que ocupa la vivienda en el desarrollo vital de las personas y dan cuenta de la diversidad de ámbitos que impactan.

B. LA VIVIENDA EN LOS CONTEXTOS DEL DERECHO HIPOTECARIO Y LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

i. *El régimen hipotecario*

El esquema hipotecario puertorriqueño permite identificar el espacio que ocupa la *comodificación* tanto en nuestro sistema de propiedad privada como en el concepto normativo de vivienda. En términos generales, la hipoteca es un “derecho real de realización del valor, en su función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en la posesión del propietario”.⁴⁰ Es importante percatarse que el esquema legal sobre la vivienda permite que esta pueda estar sujeta a una figura jurídica de realización de valor, lo que señala, con alguna claridad, el entendido de que la vivienda es *comodificable*. Lo que, a su vez, provoca que ideológicamente la vivienda se conciba como *propiedad instrumental*.

La naturaleza real de este derecho implica que el inmueble dado en garantía queda a merced del derecho del acreedor a recuperar su crédito, aun cuando dicho inmueble haya cambiado de propietario; esto es, los derechos reales de

³⁹ “In all of these legal contexts, striking the correct balance requires looking past the broad idea that homes are unique and special and *focusing instead on the particular aspects of home that are relevant to the issue at hand*”. Barros, *supra* nota 13, en la pág. 306 (énfasis suplido).

⁴⁰ *Westernbank v. Registradora*, 174 DPR 779, 784 (2008) (cita omitida).

garantía tienen eficacia contra terceros.⁴¹ En la relación hipotecaria, el deudor da un inmueble de su propiedad para que este sirva como garantía de otra obligación, conocida como la obligación principal. Si el deudor incumple con la obligación principal o con el pago de los intereses de esta, el acreedor podrá recuperar su crédito instando una acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Con la acción de cobro de dinero, el acreedor puede recuperar su crédito de los bienes presentes y futuros del deudor; mientras que, con la ejecución de la hipoteca, este puede recuperar la parte de su crédito asegurada por la garantía del derecho real de hipoteca sobre el inmueble. Según los tratadistas españoles Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón:

[L]a hipoteca es la reina de las garantías, porque es la que otorga al acreedor una protección más eficaz y vigorosa, por la naturaleza de los bienes dados en garantía (inmuebles, de casi imposible desaparición y en los que el valor se preserva) y por el vigor de los procedimientos para su realización.⁴²

Este es el andamiaje sobre el cual está construido el sistema de financiamiento de vivienda. Como hemos visto, la capacidad de pago del deudor es el elemento que determina si el inmueble permanecerá bajo su propiedad, esto es, si tendrá vivienda o no.

En términos procedimentales, desde el momento en que el deudor hipotecario incumple con la obligación principal, el acreedor hipotecario tiene disponible dos mecanismos para la ejecución de la hipoteca en garantía de su crédito; estos son el procedimiento ordinario y la acción de cobro de dinero para el aseguramiento de la sentencia.⁴³ El procedimiento ordinario es el mecanismo principal de los acreedores hipotecarios para recuperar su crédito ante el incumplimiento del deudor. Este procedimiento se caracteriza por permitir al acreedor hipotecario acumular la acción real —dirigida contra el bien inmueble dado en garantía— y la acción personal contra el patrimonio presente y futuro del deudor. De esta forma, el acreedor podrá recuperar la totalidad de su crédito al atacar también el patrimonio del deudor si el monto líquido obtenido del inmueble puesto como garantía no satisface la suma de la obligación principal.⁴⁴

En este tipo de pleitos, para que el acreedor reivindique su derecho de crédito, solamente tiene que probar la existencia de una obligación principal, los términos de su garantía y el estado de mora en que se halla el deudor.⁴⁵ De fácil

⁴¹ 3-III JOSÉ PUIG BRUTAU, FUNDAMENTOS DEL DERECHO CIVIL 5 (3ra ed. 1989).

⁴² 3 LUIS DíEZ-PICAZO & ANTONIO GULLÓN, SISTEMA DE DERECHO CIVIL 439 (7ma ed. 2001).

⁴³ Véase Exposición de motivos, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, <http://www.justicia.pr.gov/wp-content/uploads/2016/01/ley-210-08-Dic-2015.pdf> (donde el legislador explica que el procedimiento ejecutivo sumario se eliminó por estar en desuso).

⁴⁴ Véase *First Fed. Sav's. v. Nazario González*, 138 DPR 872, 879-80 (1995) (donde se discute el procedimiento ordinario).

⁴⁵ Es importante señalar que, previo a la acción judicial de ejecución de hipoteca, el deudor hipotecario tiene que pasar por el proceso de *loss mitigation* —de ser elegible— y, además, por un proce-

percepción resulta el modo en que está organizado todo un andamiaje procedimental diseñado para que el acreedor hipotecario, cuyos intereses sobre la propiedad son *instrumentales*, pueda recuperar la totalidad de crédito de forma eficaz.

Debido a la naturaleza accesoria de la hipoteca, teóricamente, un cambio sustancial en las condiciones de hechos en las que se pactó la obligación principal podría liberar al deudor del cumplimiento de un contrato o provocar un ajuste o modificación del mismo ante las nuevas circunstancias. La doctrina de *rebus sic stantibus* atiende esas instancias de excepcionalidad en las circunstancias desde las que se perfeccionó el acuerdo. Ante el escenario de crisis social y económica que impera en el país y los cambios profundos en las condiciones de vida en la sociedad puertorriqueña, la posibilidad de modificar los términos de las obligaciones contraídas podría representar un mecanismo importante para atajar la precariedad que amenaza a los y las ciudadanas.

Para que la doctrina de la *rebus sic stantibus* aplique, es necesario que advenga una dificultad extraordinaria e imprevisible que haga del cumplimiento de los términos pactados uno demasiado oneroso para el deudor.⁴⁶ Esta doctrina encuentra fundamento en los principios de buena fe y de la reciprocidad en los contratos bilaterales.⁴⁷ El Tribunal Supremo resolvió en *BPPR v. Sucn. Talavera* que, en algunas circunstancias de *singular excepcionalidad*, los principios de buena fe y de equidad permitirían la aplicación de la doctrina en instancias en

so de mediación con el acreedor hipotecario. Véase Ley para mediación compulsoria y preservación de tu hogar en los procesos de ejecuciones de hipotecas de una vivienda principal, Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, 32 LPRÁ §§ 2881-2886 (2004 & Supl. 2016).

⁴⁶ Casera Foods, Inc. v. ELA, 108 DPR 850, 855-56 (1959). El Tribunal Supremo adoptó los siguientes requisitos para que la *rebus sic stantibus* sea aplicable:

- 1) [El] fundamental de la imprevisibilidad que implica una cuestión de hecho dependiente de las condiciones que concurren en cada caso.
- 2) Que se produzca una dificultad extraordinaria, una agravación de las condiciones de la prestación, de manera que resulte mucho más onerosa para el deudor, sin llegar al grado extraordinario en que se confundiría con la imposibilidad de la prestación, y que es también una cuestión de hecho sobre la que es difícil dar reglas de carácter general.
- 3) Que el riesgo no haya sido el motivo determinante del contrato, como sucedería en el caso de contrato aleatorio.
- 4) Que no exista acción dolosa en ninguna de las partes, ya que los efectos de los supuestos delitos y cuasi delitos están especialmente predeterminados en la ley.
- 5) Que el contrato sea de tracto sucesivo o esté referido a un momento futuro, de modo que tenga cierta duración, pues para los contratos de ejecución instantánea o aquellos que han sido ya ejecutados no existe el problema.
- 6) Que la alteración de las circunstancias sea posterior a la celebración del contrato (ya que así lo exige la misma naturaleza de acontecimiento imprevisible) y presente carácter de cierta permanencia (elemento que viene exigido también por el carácter extraordinario que se exige a la alteración).
- 7) Que exista petición de parte interesada.

Id. en la pág. 856 (cita omitida).

⁴⁷ Cf. Casera Foods, Inc. v. ELA, 108 DPR 850, 855 (1959) (señalando algunos principios del esquema de propiedad privada puertorriqueño).

las que no se cumplan con todos los requisitos de la misma.⁴⁸ Sin embargo, en *Oriental Bank v. Perapi S.E.* el Tribunal aclaró que la crisis económica no satisface el requerimiento de imprevisibilidad en las nuevas circunstancias que alteran las condiciones de lo pactado.⁴⁹ Lo que, a su vez, permitió resolver la controversia a través de sentencia sumaria. El razonamiento para la decisión se basó en “la naturaleza cíclica de las crisis económicas . . . y a la posibilidad de una ‘fatal consecuencia de crear caos e incertidumbre en las relaciones contractuales’”,⁵⁰ que produciría la validación de la crisis como elemento de imprevisibilidad. El resultado de esta determinación, además de la exclusión de la crisis económica como elemento de imprevisibilidad en la *rebus*, fue cerrar la posibilidad a la parte que levante como defensa esta doctrina el pasar prueba sobre las circunstancias materiales que dan cuenta del cambio en las condiciones del negocio jurídico.⁵¹

Además, como señalan la profesora Érika Fontáñez Torres y Carlos F. Ramos Hernández, el Tribunal estimó que de considerar válida la crisis económica como fundamento para la modificación o resolución de un contrato sería “sentenciar a muerte el sistema financiero de Puerto Rico y condenar a sus ciudadanos a presenciar un caos económico sin precedentes”.⁵² De este modo, el Tribunal Supremo de Puerto Rico excluyó la posibilidad de usar como defensa la doctrina de *rebus sic stantibus* para la reivindicación de los intereses propietarios de personas cuya vivienda está en peligro de ejecución debido a los efectos profundos de la crisis económica que arropa al país desde la mitad de la década del 2000. Los mismos autores, al discutir el perfil de las partes cuyos pleitos han moldeado el desarrollo reciente de la *rebus* y los efectos de la opinión del Tribunal, expresaron sobre esta lo siguiente:

[N]o hace más que negar el indiscutible hecho de que la crisis *no* afecta a todos los ciudadanos y ciudadanas por igual. Tampoco estamos ante una sola crisis. Las expresiones de la crisis son múltiples y variadas. Esto requiere que nuestros tribunales diluciden mediante el desfile de prueba, y no por vía de sentencia sumaria, toda controversia en que se invoque la *rebus*. Obviar esta garantía procesal sería limitar las pocas herramientas jurídicas disponibles para enfrentar los efectos de la crisis económica.⁵³

Luego de las expresiones del Tribunal Supremo en *Oriental*, es posible notar cómo la doctrina, en términos conceptuales, favorece la posición de la industria de servicios financieros sobre cualquier reclamo de revisión contractual por mo-

48 BPPR v. Sucn. Talavera, 174 DPR 686, 715 (2008).

49 *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7, 28 (2014). Véase Érika Fontáñez Torres & Carlos F. Ramos Hernández, *Obligaciones y Contratos*, 85 REV. JUR. UPR 525, 527-47 (2016), para un análisis de esta opinión.

50 Fontáñez Torres & Ramos Hernández, *supra* nota 49, en la pág. 530 (citando a *Oriental Bank*, 192 DPR en la pág. 24).

51 *Oriental Bank*, 192 DPR en las págs. 29-30.

52 *Id.* en la pág. 28.

53 Fontáñez Torres & Ramos Hernández, *supra* nota 49, en la pág. 541.

tivo de las condiciones económicas imperantes en el país. La doctrina, desde esta determinación del Tribunal Supremo, sin distinguir la posibilidad de que haya otros elementos importantes que pudieran ser objeto de consideraciones distintas, y en armonía con la lógica de la *comodificación*, concibe los intereses representados por el sector financiero como algo que proteger por encima de otros intereses, aun cuando el tipo de propiedad que está en juego para dicho sector sea de índole *instrumental*.

ii. *La expropiación forzosa*

El dominio eminente, también conocido como el poder de expropiación forzosa, sirve para ilustrar cómo la distribución de derechos y protecciones legales están estrechamente relacionadas con el concepto normativo de la vivienda, el cual asume la *comodificación* como característica fundamental y no reconoce el *justo* valor de las condiciones subjetivas de las personas a las que afecta. Este poder se ha caracterizado como uno de los atributos del poder soberano del Estado, sin embargo, tiene límites. Para que pueda ejercitarse, el Gobierno o las instituciones públicas están obligadas a pagar una justa compensación y a destinar la propiedad a un uso público.⁵⁴ Estas exigencias imponen un límite al poder de dominio eminente y, al mismo tiempo, protegen al ciudadano de actuaciones irrazonables por el Estado.⁵⁵ Específicamente, el requisito de uso público disminuye el espacio de arbitrariedad en las razones que justifican la incautación de una propiedad, mientras que la justa compensación busca evitar abusos al momento de calcular la cuantía que el Estado pague por ella. El trato que la casuística otorga, tanto a la propiedad como a su dueño, permite notar el modo en que la rigidez de la lógica jurídica opera, aun cuando la vivienda sea un bien inmueble cuyo valor social le distingue de otros.

El requisito de *uso público* consistía, de ordinario, en que la propiedad permaneciera bajo el dominio del Estado o que esta estuviese disponible al uso por el público, aun cuando se haya transferido su título a un tercero privado. Además, en circunstancias especiales, podía considerarse como uso público válido las expropiaciones que resultaran en la transferencia a una parte privada y uso exclusivo de la propiedad por esta. En *Kelo v. City of New London*, la Corte Suprema de los Estados Unidos estimó el desarrollo económico como beneficio público válido que permite la expropiación forzosa a favor de un tercero privado, para usos lucrativos o comerciales, como parte de un plan integral de desarrollo o revitalización económica.⁵⁶ Para llegar a ese resultado, la mayoría de esa corte, dejando de lado los criterios de identidad del que adquiere la propiedad y de uso por el público, razonó que lo determinante para el análisis es el propósito de la

⁵⁴ CONST. PR art. II § 9.

⁵⁵ CYNTHIA TORRES TORRES, LA EXPROPIACIÓN FORZOSA EN PUERTO RICO: LEY, JURISPRUDENCIA, ESTUDIO Y GUÍA PRÁCTICA 4 (2002).

⁵⁶ *Kelo v. City of New London*, 545 U.S. 469, 489-90 (2005).

expropiación.⁵⁷ Así pues, ante los hechos específicos de *Kelo*, la Corte Suprema consideró que, toda vez que la expropiación era parte de un plan comprensivo de desarrollo económico que servía un propósito público, el requisito de *uso público* fue satisfecho.

La mayoría fundamentó la determinación de que el plan comprensivo de desarrollo económico constituye *uso público* válido en el carácter público de los beneficios económicos proyectados en este y en el hecho de que promover el crecimiento económico es una de las funciones del estado.⁵⁸ Aunque las proyecciones de los beneficios económicos del plan son de naturaleza incierta, la Corte Suprema resolvió que, en este contexto, las determinaciones de política pública del estado merecen deferencia y no le corresponde a la judicatura pasar juicio sobre la sabiduría de las expropiaciones.⁵⁹ Por esa razón y ante los hechos particulares de este caso, la mayoría expresó que: “A constitutional rule that required postponement of the judicial approval of every condemnation until the likelihood of success of the plan had been assured would unquestionably impose a significant impediment to the successful consummation of many such plans”.⁶⁰

Ahora bien, con el insumo de la *perspectiva de la personalidad*, la jurisprudencia debería imponer un criterio de *uso público* más riguroso en las expropiaciones —con declaración de desarrollo económico como *uso público*— que resulten en transferencia a una parte privada y uso exclusivo por esta, cuando la propiedad que será incautada sea *propiedad personalísima*. Recordemos “que se trata de la intervención gubernamental con el derecho fundamental al disfrute de la propiedad privada, el cual no debe ser destruido livianamente”.⁶¹ Ante el carácter incierto y especulativo de las proyecciones de desarrollo económico, la judicatura debería exigir prueba que acredite *la probabilidad* del beneficio público.⁶² El interés en proteger *propiedad personalísima* y lo que ella representa, junto al objetivo último del requisito de *uso público*, —que en efecto exista un beneficio tangible para la sociedad— así lo justifican.

Por otro lado, el requisito de justa compensación tiene por objetivo reparar el agravio que la incautación puede causar al propietario, como lo sería poner al dueño en la misma situación que se encontraba antes de la expropiación. No obstante, el Tribunal Supremo de Puerto Rico determinó que lo que se indemniza es la propiedad en sí, no otros intereses propietarios que la misma contenga.⁶³ También, este foro expresó que “el [E]stado no tiene que pagar por ‘las oportuni-

57 *Id.* en la pág. 482.

58 *Id.* en las págs. 483-85.

59 *Id.* en la pág. 488.

60 *Id.*

61 *Municipio de Guaynabo v. Adquisición de 197.8817, 180 DPR 206, 229 (2010).*

62 Véase *Kelo v. City of New London*, 545 U.S. en la pág. 487 (“petitioners maintain that for takings for this kind we should require a ‘reasonable certainty’ that the expected public benefits will actually accrue”).

63 *Adm. de Terrenos v. Nerashford Dev. Corp.*, 136 DPR 801, 807-09 (1994).

dades que el dueño pueda perder como resultado de la expropiación', ni por 'costos de mudanza o por la pérdida de negocios mientras se muda', ni por 'pérdidas futuras' o 'la pérdida de la plusvalía (good-will) proveniente de la ubicación de la propiedad'.⁶⁴ Esta delimitación teórica de la justa compensación puede identificarse como una de las instancias en las que opera la lógica del mercado en su dimensión normativa. Dicha configuración establecida por la jurisprudencia, al trazar las fronteras de lo posible, limita los mecanismos para el cómputo de la cuantía que el Estado pagará por la propiedad incautada.

Para determinar el monto de la compensación se recurre al valor en el mercado de la propiedad.⁶⁵ Sobre la definición de valor en el mercado, la jurisprudencia ha resuelto que este es la cantidad por la que un comprador estaría dispuesto a comprar y un vendedor estaría dispuesto a vender; esto en atención a las condiciones físicas de la propiedad que razonablemente incidan sobre su valor.⁶⁶ Este método para calcular el valor de la propiedad es producto lógico de la *comodificación*, ya que si la propiedad no tiene valor de cambio, el precio de la misma es indeterminable. Sobre el mecanismo del valor en el mercado, el profesor Benjamín Barros expresa que:

The Supreme Court has implicitly recognized that market value compensation fails to compensate fully the property owner, but has stuck with the market standard because of the "serious practical difficulties in assessing the worth an individual places on particular property at a given time." Placing a monetary value on the personal interest in the home is admittedly difficult⁶⁷

Este modo de atender esa dificultad se explica desde los entendidos y las lógicas del análisis costo-beneficio. Ya que, por la *comodificación* de la propiedad, esta deja de ser una cosa u objeto con características y significados precisos: no es más que su valor de cambio. En *United States v. 564.54 Acres of Land*, la mayoría de la Corte Suprema en un momento pareció sugerir que esto solo es otra de las cargas o inconvenientes de la vida en comunidad política.⁶⁸

Al establecer el valor en el mercado de la propiedad como el criterio para computar la compensación, la doctrina supone que la justicia en la cuantía está representada por los parámetros del mercado. En otras palabras, la exclusión de condiciones subjetivas en el análisis solo se explica a partir de una concepción de la propiedad en la que, sin distinción alguna, esta tiene una función exclusivamente *instrumental*. Según Radin, al presumir que el mecanismo de compensación es justo, la doctrina de la expropiación forzosa da por sentado que toda propiedad es *instrumental*.⁶⁹

64 *Id.* en la pág. 810.

65 *Id.* en la pág. 808 n.4 (*citando a Pueblo v. Huyke*, 70 DPR 754, 757 (1950)).

66 *Id.* en la pág. 809.

67 Barros, *supra* nota 13, en la pág. 299 (*citando a United States v. 564.54 Acres of Land*, 441 U.S. 506, 511 (1979)).

68 *United States v. 564.54 Acres of Land*, 441 U.S. 506, 512 (1979).

69 MARGARET JANE RADIN, *REINTERPRETING PROPERTY* 136 (1993).

CONCLUSIÓN

La perspectiva de la personalidad permite cuestionar y problematizar la *creencia en que estamos* de que la vivienda, lugar esencial en la vida de toda persona, es *comodificable*. También permite que el ordenamiento legal que regula nuestras posibilidades de vida sea bajo los parámetros de una *ocurrencia* según la cual la persona, no el mercado, ocupe el espacio central de los valores que le dan forma y contenido. Es fundamentalmente *injusto* un sistema jurídico que toma por buena, válida y legítima una *creencia* que de entrada excluye consideraciones de condiciones subjetivas importantísimas en el desarrollo vital de las personas que gobierna. Por esto, resulta insuficiente cualquier debate sobre *acceso a la justicia* que circunscriba los asuntos que comprende a instancias procedimentales y que no cuestione las *creencias* que presume justas.

Los argumentos desarrollados desde la perspectiva de la personalidad, para justificar una u otra protección jurídica, de ordinario, no podrán sugerir o indicar el alcance preciso de tal protección, puesto que el valor de lo que se pretende proteger es, precisamente, indeterminable. De ahí se sigue que la naturaleza y método de una protección jurídica cualquiera, cimentada en la teoría de la personalidad deberá ser, en alguna medida, arbitraria. Así pues, lo determinante será siempre la validez y pertinencia de los argumentos formulados, desde el insumo de la *perspectiva de la personalidad* y con especial atención al contexto de la situación, para la protección jurídica o política pública que se pretenda promover.

La adopción de la *perspectiva de la personalidad* en el contexto de la vivienda tiene la posibilidad de impactar dos aspectos de gran relevancia. Primero, la puesta en marcha de premisas y entendidos centrados en las características y particularidades de identidad personal y cultural, y en las relaciones de la persona con su entorno. Esto abre la posibilidad de cuestionar y sustituir el imaginario dominante que entiende la realidad desde la *comodificación*. Segundo, este nuevo lente permitiría el desarrollo de políticas públicas o políticas jurídicas que al momento de intervenir en la vida de los ciudadanos o en sus comunidades se materialicen de modos que no operen desde la fragmentación de la persona y su entorno.