

LA USUCAPIÓN, EL CARÁCTER CATASTRAL DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PUERTORRIQUEÑO Y LA TERCERÍA REGISTRAL

ARTÍCULO

ROSSANA G. GONZÁLEZ MUÑOZ*

Introducción	160
I. La usucapión	161
A. La usucapión y el Registro de la Propiedad.....	163
II. El carácter catastral del RPH	164
III. La usucapión en el RPH.....	166
A. Desarrollo jurisprudencial	168
B. Fundamentos, propósitos y disposiciones pertinentes de la Ley de condominios.....	171
IV. Análisis particularizado de los supuestos de hecho en que puede, o no, tener lugar la usucapión dentro del RPH	173
A. Elementos privativos	173
B. Elementos comunes.....	175
i. Elementos comunes necesarios	175
ii. Elementos comunes voluntarios.....	176
C. Elementos procomunales.....	178
Conclusión	179

INTRODUCCIÓN

EL PRESENTE TRABAJO PRETENDE ABORDAR EL TEMA DE LA USUCAPIÓN EN EL Régimen de Propiedad Horizontal (en adelante, RPH) puertorriqueño. El asunto plantea toda una serie de problemáticas principalmente relacionadas al carácter constitutivo y catastral del RPH. Y es que la usucapión —que permite la adquisición de la propiedad mediante la posesión— se coloca en abierta

* La autora obtuvo su bachillerato y su grado de Juris Doctor en la Universidad de Puerto Rico y actualmente cursa un grado de LL.M. en la Escuela de Derecho de la Universidad de Columbia en Nueva York. Este trabajo fue formulado por la autora durante su tercer año de estudio en la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico para un seminario sobre Propiedad Horizontal ofrecido por el profesor Michel J. Godreau Robles.

tensión frente a la protección que, en virtud del carácter antes mencionado del RPH, el Registro otorga a quien en él confía.¹

El tema ha sido objeto de discusión tanto por miembros de la academia como por parte de nuestro Tribunal Supremo. Precisamente, en *Bravman v. Consejo de Titulares*,² se atendió la controversia de si cabe adquirir vía usucapión un elemento privativo situado en un edificio que se rige por las disposiciones de la Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada por la Ley Núm. 103 del 5 de abril de 2003, conocida como *Ley de condominios*.³

De cara al debate que rodea el asunto y en atención a las implicaciones apremiantes que este tiene sobre la convivencia en los condominios sometidos al RPH, el presente trabajo pretende desarrollar un análisis crítico de los asuntos relacionados al tema de la usucapión en el contexto de la horizontalidad. Al fin y al cabo, intentaremos dar visibilidad a las complejidades que rodean el tema y formular nuevas coordenadas de análisis para la discusión del mismo.

Con ello en mente, examinaremos la figura de la usucapión —sus fundamentos, propósitos y efectos— a la luz de los fundamentos, propósitos y efectos de nuestro RPH. Esto, tomando como pie forzado al análisis propuesto por los tratadistas Luis Díez Picazo y Antonio Guillón en cuanto a que “[l]a pregunta fundamental que plantea el sistema de relaciones entre el instituto de la usucapión y el Registro consiste en determinar si pueden o no ser usucapidos los derechos reales inscritos y, en su caso, con qué alcance y con qué límites”.⁴ Con tal de atender esta pregunta, formularemos además otras interrogantes relativas al esquema de la horizontalidad tales como: ¿Qué intereses jurídicos particulares protege el RPH? ¿Qué valores fundamentan el carácter catastral del Régimen? ¿Cuál es la política jurídica de la usucapión? ¿Tiene pertinencia esta política jurídica dentro del RPH? ¿Cómo se regulan las relaciones entre la usucapión y el Registro en nuestro sistema, así como en otros ordenamientos? ¿Tiene cabida la usucapión en el RPH? ¿Qué pugna de principios plantea esta situación jurídica? ¿Qué alcance y/o limitaciones puede tener la figura de la usucapión dentro del RPH?

Por los fundamentos que exponemos a continuación, la tesis del presente trabajo es que, de entrada, no debe existir objeción alguna a la posibilidad de usucapir bienes dentro del RPH siempre y cuando la usucapión no atente contra los valores y principios fundamentales del mismo.

I. LA USUCAPIÓN

¹ 3 LUIS DÍEZ-PICAZO & ANTONIO GULLÓN, SISTEMA DE DERECHO CIVIL 339 (6ta. ed. 1997).

² *Bravman v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827, 858 (2011). La juez asociada señora Rodríguez Rodríguez emitió una opinión concurrente en parte y disidente en parte. Mientras, el entonces juez presidente señor Hernández Denton emitió una opinión disidente a la que se unió la jueza asociada señora Pabón Charneco.

³ Ley de condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA §§ 1291-1294e (2015).

⁴ DÍEZ-PICAZO & GULLÓN, *supra* nota 1.

En aras de abordar el tema que nos ocupa, debemos examinar primeramente la figura de la usucapión que, como es sabido, se trata de una de las formas de adquirir el dominio y los demás derechos reales.⁵ El tratadista Manuel Albaladejo define este concepto como “la adquisición del dominio u otro derecho real poseíble por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley”.⁶ En virtud de esta figura jurídica, “el ordenamiento jurídico le otorga la titularidad a quien puede demostrar que ha estado poseyendo en forma pública y pacífica en carácter de dueño determinada propiedad durante el período que especifica la ley”.⁷ Así, aquél que ha poseído un bien en carácter de dueño y durante cierto tiempo adquiere la titularidad del mismo en perjuicio de un propietario que lo ha abandonado.⁸ En palabras de Albaladejo: “[p]or la usucapión el estado de hecho que se prolonga en el tiempo, se convierte en estado de Derecho”.⁹

La usucapión responde al interés de proteger la seguridad en el tráfico jurídico y de amparar una situación estable frente al ejercicio tardío de los derechos.¹⁰ Ello, pues las acciones no han de poder ejercitarse sin límite alguno de tiempo y “[l]as situaciones de hecho consolidadas frente a una inactividad prolongada merecen ser respetadas”.¹¹ Respecto al fundamento de la usucapión, Albaladejo destaca que “en aras de la seguridad del tráfico [jurídico], es . . . aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado”.¹² Esta figura cumple, pues, una función fundamental en nuestro esquema propietario al reconocer los derechos de quien verdaderamente ha estado aprovechando un bien por un tiempo prolongado.

Por otra parte, desde una perspectiva económica, la doctrina plantea que la usucapión, también conocida como prescripción adquisitiva, se justifica como mecanismo para fomentar la explotación de los bienes. En ese sentido, Martínez Velencoso expone lo siguiente:

La ventaja económica de la usucapión es que elimina las dudas sobre la titularidad de los bienes y permite que la propiedad de los mismos vaya a manos de aquellos que los están verdaderamente usando Otra de las justificaciones es que la

⁵ Cód. Civ. PR. art. 1830, 31 LPRA § 5241 (2015).

⁶ 1-III MANUEL ALBALADEJO, DERECHO CIVIL 164 (5ta ed. 1983).

⁷ Michel J. Godreau & Juan A. Giusti, *Las concesiones de la corona y la propiedad de la tierra en Puerto Rico, Siglos XVI-XX: Un estudio jurídico*, 62 REV. JUR. UPR 351, 555 (1993).

⁸ *Id.* Véase también Cód. Civ. PR arts. 1840-1860, 31 LPRA §§ 5261-5281 (2015) (detallando los requisitos puntuales de la usucapión).

⁹ ALBALADEJO, *supra* nota 6, en la pág. 165.

¹⁰ COMISIÓN CONJUNTA PERMANENTE PARA LA REVISIÓN Y REFORMA DEL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO, BORRADOR PARA DISCUSIÓN MEMORIAL EXPLICATIVO DEL LIBRO TERCERO: DERECHOS REALES (2003) (en adelante, “Memorial Explicativo”).

¹¹ 1-III JOSÉ PUIG BRUTAU, FUNDAMENTOS DE DERECHO CIVIL 328 (4ta ed. 1994).

¹² MANUEL ALBALADEJO, LA USUCAPIÓN 14 (2004).

usucapión evita que los recursos económicamente valiosos queden sin utilidad durante períodos prolongados de tiempo mediante el establecimiento de métodos para que el usuario “productivo” adquiera el título en detrimento de un usuario “improductivo”.¹³

Resulta pertinente mencionar que, para que pueda configurarse la usucapión en nuestra jurisdicción, el Código Civil exige que la posesión en cuestión sea en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.¹⁴ Asimismo, dicho cuerpo jurídico requiere el transcurso de un periodo treinta años, si se trata de una posesión de mala fe,¹⁵ o de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, si se trata de un poseedor de buena fe que tiene justo título.¹⁶

A. La usucapión y el Registro de la Propiedad

Dice José Puig Brutau que “[p]or la circunstancia de estar inscritos, los derechos reales no quedan al margen de la prescripción y no son invulnerables ante las situaciones de hecho que se desarrollan fuera del Registro”.¹⁷ Lo anterior implica que la figura de la usucapión puede entrar en abierta pugna frente a aquellos derechos que aparecen inscritos en el Registro de la Propiedad.

La usucapión interactúa con el Registro a través de dos figuras principales, a saber: (1) la usucapión *secundum tabulas* o conforme al Registro, y (2) la usucapión *contra tabulas* o contra el Registro.¹⁸ Dedicaremos particular atención al análisis de la segunda modalidad, pues, en el contexto del RPH, la usucapión se manifiesta típicamente en contra de las constancias del Registro. La usucapión *contra tabulas* ocurre cuando la prescripción adquisitiva está en contradicción con lo inscrito en el Registro.¹⁹ Esta modalidad nace del choque de dos derechos incompatibles entre sí:

[E]l primero, el de un tercer adquirente confiado en la exactitud del Registro y que sustenta su derecho en la transmisión producida a su favor por el titular registral El segundo derecho en conflicto es el del usucapiente que ha cumplido los

¹³ Luz M. Martínez Velencoso, *Cuestiones económicas en torno a las reglas de transmisión de la propiedad y de publicidad inmobiliaria*, IN DRET, oct. 2008, en la pág. 11, http://www.in-dret.com/pdf/589_es.pdf.

¹⁴ Cód. Civ. PR art. 1841, 31 LPRA §5262 (2015).

¹⁵ Cód. Civ. PR art. 1859, 31 LPRA §5280 (2015).

¹⁶ Cód. Civ. PR art. 1857, 31 LPRA §5278 (2015).

¹⁷ PUIG BRUTAU, *supra* nota 11, en la pág. 344.

¹⁸ Bravman, González v. Consejo Titulares, 183 DPR 827, 886 (2011), (*citando a* 2-II R. ROCA SASTRE ET AL., *DERECHO HIPOTECARIO*, 425-79 (9na ed. 2008)).

¹⁹ ALBALADEJO, *supra* nota 6.

requisitos legales para adquirir por prescripción, pero que obviamente no ha inscrito su derecho.²⁰

El artículo 38 de la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* (en adelante, “Ley hipotecaria”), el cual regula la usucapión *contra tabulas* en nuestro ordenamiento, dispone que la figura del tercero registral protege a un adquirente frente al usucapiente siempre y cuando este: (1) haya desconocido la usucapión consumada o en curso a favor de persona distinta de su transmitente, y (2) dentro de un año luego de la adquisición interponga acción judicial para negar los efectos de la usucapión. Claro está, de no cumplir con lo anterior, el titular inscrito quedaría desprovisto de esta protección y el usucapiente podría adquirir el derecho poseído. No cabe duda, pues, de que nuestro ordenamiento contempla la posibilidad de usucapir bienes inscritos en detrimento de su titular registral y establece mecanismos para salvaguardar y balancear los intereses en pugna en tales circunstancias.

II. EL CARÁCTER CATASTRAL DEL RPH

El RPH plantea toda una serie de particularidades relativas al tema de la usucapión y el Registro de la Propiedad. En tanto la inscripción de los derechos en el RPH es constitutiva y catastral, el Registro cumple un rol medular. Así, dedicaremos la siguiente parte de este trabajo a analizar las coordenadas jurídicas que caracterizan al RPH.

Fuentes Lojo define el concepto propiedad horizontal como:

[E]l derecho singular y exclusivo de propiedad que una persona o un grupo de personas posee sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, y los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado; así como sobre aquellos elementos, pertenencias y servicios comunes que ha de disfrutar en unión de los demás propietarios.²¹

En nuestro ordenamiento, según mencionaremos, la *Ley de condominios* reglamenta el RPH.²² De acuerdo con la Exposición de Motivos de esta Ley, las características fundamentales del RPH son las siguientes:

²⁰ Gunther Hernán Gonzales Barrón, *La usucapión siempre vence al tercero de la fe pública registral. El inexistente problema de la “usucapión contra tabulas,”* DERECHO Y CAMBIO SOCIAL 23-24 (2012), http://www.derechoycambiosocial.com/revistao29/prescripcion_adquisitiva_de_dominio.pdf.

²¹ I JUAN VENTURA FUENTES LOJO, *NOVÍSIMA SUMA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE LA COPROPIEDAD, LOS COMPLEJOS RESIDENCIALES Y LOS APARTHOTELES, LAS URBANIZACIONES PRIVADAS, LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS, LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO Y LA MULTIPROPIEDAD, JURISPRUDENCIA Y LEGISLACIÓN 128* (1998) [en adelante, *Novísima suma de la propiedad horizontal*].

²² Ley de condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA §§ 1291-1294e (2015).

(1) [E]l disfrute del apartamento como núcleo del régimen y de ahí la preservación del requisito de consentimiento unánime para toda obra o acción que afecte directamente su disfrute; (2) el carácter privilegiado de este esquema urbanístico en tanto atiende el fin social de propiciar la disponibilidad de viviendas en un área restringida de terreno; (3) el principio de que sea el Consejo de Titulares —y no una Junta de Directores— el órgano donde resida el control último de las decisiones sobre la administración del inmueble; (4) el reconocimiento de la personalidad jurídica propia de dicho Consejo de Titulares; (5) el carácter catastral de este régimen voluntario; (6) la necesidad de legislación especial para atender la naturaleza singularísima de los problemas que surgen en la horizontalidad; y, finalmente, (7) la disponibilidad de un foro especializado para atender con agilidad los conflictos que puedan surgir entre los diversos integrantes del régimen, son postulados de nuestro régimen de propiedad horizontal que lo definen y que deben preservarse y fortalecerse.²³

La filosofía de nuestro sistema de propiedad horizontal es que “absolutamente todo lo que se hace respecto a las áreas comunes se hace para viabilizar al máximo el disfrute del apartamento como una propiedad individual”.²⁴ Es decir, la existencia de nuestro RPH tiene como fin primordial garantizar el disfrute pleno de la propiedad del apartamento como unidad dominical individualizada.

De otra parte, como norma general en nuestro ordenamiento, “el Registro de la Propiedad no da fe de las características físicas de los inmuebles registrados, ya que no es garantizador de cabida”.²⁵ En cambio, nuestra *Ley de condominios* constituye una excepción al establecer un sistema catastral, lo que implica que debe haber correspondencia entre la realidad registral y la extraregstral.²⁶ El sistema catastral tiene, pues, un valor fundamental dentro del RPH. Sirve para atender ciertas consecuencias y conflictos particulares que pueden producirse en el contexto de la horizontalidad. Por ejemplo:

Dada la naturaleza del [Régimen], el pietaje que le puede “faltar” a uno de los apartamentos por necesidad tiene que estar errónea o ilegalmente anexado a otro de los apartamentos o como parte de los elementos comunes del edificio. Además, por mandato expreso [de la Ley de condominios] el porcentaje que cada condómino tiene relativo a los gastos, ganancias y derechos en los elementos comunes se fijará de acuerdo con las “medidas” que tenga su apartamento.²⁷

²³ Exposición de motivos, Ley de condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 2003 LPR 355.

²⁴ Michel J. Godreau Robles, *P. del S. 1425 Ley de Condominios*, Vista pública acerca del P. del S. 1425, Com. de Vivienda, Senado de Puerto Rico, 14ta Asam. Leg., 11 de julio de 2002, en la pág. 6.

²⁵ LUIS RAFAEL RIVERA RIVERA, DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO 174 (2da ed. 2002)(citando a Soc. de Ganaciales v. Srio. De Justicia, 137 DPR 70 (1994)).

²⁶ *Id.* Véase también Noemí Rosado Figueroa & Andrés L. Córdova, *Aspectos registrales en la constitución del régimen de propiedad horizontal y su carácter catastral*, 63 REV. JUR. UPR 857, 863 (1994).

²⁷ RIVERA RIVERA, *supra* nota 25, en la pág. 178.

En reconocimiento de lo anterior, el RPH confiere particular centralidad a la inscripción registral e impone ciertas implicaciones y consecuencias a las constancias del Registro. Por lo mismo, en aquellos edificios que se rigen por la *Ley de condominios*, las constancias del Registro, “si bien no establecen el derecho respecto respecto a la titularidad de cada apartamento —asunto que de surgir controversia solo compete resolver a los tribunales— sí constituyen la fuente inexpugnable sobre la configuración física de los apartamentos”.²⁸ Además, por consecuencia de la naturaleza catastral del RPH, al comprador se le imputa, por ficción de ley, el conocimiento de las constancias del Registro respecto a las circunstancias particulares, tales como la cabida o la superficie total del apartamento.²⁹

III. LA USUCAPIÓN EN EL RPH

Teniendo en cuenta la función, naturaleza y características del RPH, conviene determinar qué aspectos de la usucapión resultan pertinentes al mismo y qué problemáticas plantea la usucapión dentro del RPH. El principal obstáculo que halla la figura de la usucapión en el RPH tiene que ver precisamente con el carácter catastral del mismo. La importancia que tiene el Registro para el Régimen entra en conflicto con la posibilidad de que una persona pueda alterar las constancias registrales mediante la usucapión.

Según adelantamos, el asunto ha sido objeto de debate en nuestro ordenamiento entre quienes entienden que el carácter catastral del Régimen impide de forma absoluta la adquisición o modificación de derechos por medio de la usucapión,³⁰ y quienes plantean que, por el contrario, no debe existir objeción a la posibilidad de usucapir bienes en el RPH.³¹ El profesor Luis Muñiz Argüelles se ha hecho eco de la primera postura y ha puntualizado que, a su juicio, la usucapión no tiene cabida en el RPH. Para este:

Un régimen catastral no admite la adquisición o modificación de derechos sin inscripción. Es por ello que en el Derecho alemán no existe la usucapión de derechos sobre bienes inmuebles, a no ser que se trate de una usucapión a favor del titular inscrito, lo que confirma lo que dice el Registro. Decir que se pueden adquirir derechos sobre bienes no previamente individualizados o que se puede variar el uso de una unidad sin inscripción es negar la característica catastral que se

²⁸ MICHEL J. GODREAU, *EL CONDOMINIO: EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN PUERTO RICO* 20 (1992) (énfasis suplido) (en adelante, “EL CONDOMINIO”).

²⁹ Véase Rosado Figueroa & Córdova, *supra* nota 26, en la pág. 863 (1994); véase además García Larrinua v. Lichtig, 118 DPR 120 (1986); Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 DPR 225 (1978); Consejo de Titulares del Condominio Parkside v. M.G.I.C. Financial Corp., 128 DPR 538 (1991).

³⁰ Véase Luis Muñiz Argüelles, *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*, 77 REV. JUR. UPR 629, 638 (2008).

³¹ Véase Michel J. Godreau, *La privatización de los elementos comunes en los condominios: Reflexiones en torno a posibles enmiendas a la Ley de Propiedad Horizontal*, 66 REV. JUR. UPR 149 (1997) (en adelante “*La privatización de los elementos comunes en los condominios*”); FUENTES LOJO, *supra* nota 21, en las págs. 378-79 (1998); A. VENTURA-TRAVERSEY Y GONZÁLEZ, *DERECHO DE PROPIEDAD HORIZONTAL* 255 (4ta ed. 1980).

proclama. Creemos que [en los tribunales] . . . debe aclararse este punto y con ello resolverse si el régimen de propiedad horizontal es o no verdaderamente catastral.³²

Cabe destacar que, posteriormente, el profesor Muñoz Argüelles —como parte de un análisis sobre el caso *Bravman v. Consejo de Titulares*, que discutimos más adelante—³³ llamó la atención sobre ciertas enmiendas realizadas en el 2003 al artículo 15 de la Ley de condominios, conforme a las cuales, por ejemplo:

El adquirente de un apartamento [salvo en ciertas excepciones] acepta la condición manifiesta de los elementos comunes del condominio en la forma en que éstos se encuentren físicamente al momento de adquirir, y se subroga en la posición del transmitente en cuanto a los derechos que tenga sobre iniciar cualquier acción en la que se impugne el cambio por violación a este capítulo, a la escritura matriz o al reglamento del condominio. A este adquirente se le atribuirá el conocimiento de los cambios manifiestos que existan en el inmueble para todos los efectos de la tercería registral.³⁴

El profesor reiteró su postura respecto a que tales enmiendas “erosionan el carácter catastral de la propiedad horizontal”.³⁵ Empero, aclaró que, a su juicio, tal mandato legislativo es contrario a lo expresado vía *dictum* en *Bravman* en cuanto a la imposibilidad de usucapir bienes comunales.³⁶ A nuestro juicio, las expresiones reseñadas del profesor Muñoz Argüelles no varían su postura respecto a que la usucapión es contraria a la naturaleza catastral del RPH. De hecho, según detallamos, el profesor reiteró expresamente su tesis al respecto. En cambio, estimamos que el profesor problematiza el referido *dictum* del Tribunal Supremo por entender que es contrario a las enmiendas formuladas en la *Ley de condominios*. Es decir, su crítica es más bien un llamado a al respeto “[d]el mandato legislativo”, aun cuando su postura es que tal mandato legislativo es dañino y “erosiona[] el carácter catastral de la propiedad horizontal”.³⁷

³² Muñoz Argüelles, *supra* nota 30 (énfasis suplido) (nota al calce omitida). Conviene tener en cuenta que, a partir de un examen del sistema catastral alemán, cabe problematizar la postura del profesor Argüelles. Y es que, distinto al caso de Alemania, nuestro ordenamiento reconoce la usucapión *contra tabulas* como una de las formas de adquirir propiedad inmueble. Según discutimos anteriormente, el poseedor que cumpla con los requisitos de la usucapión puede adquirir el derecho de propiedad sobre el inmueble usucapido, aunque no lo inscriba en el Registro. Nuestro ordenamiento protege la fe pública mediante la figura del tercero registral quien, dentro de ciertos términos y condiciones, puede vencer al usucapiente que no haya inscrito su derecho o que no haya consumado la usucapión. En aras de atemperar lo anterior al contexto del Régimen, habría que distinguir el sistema alemán del nuestro, y delimitar las normas que reglamentan las relaciones entre la figura de la usucapión *contra tabulas* y el tercero registral.

³³ Luis Muñoz Argüelles & Alfonso J. Cuesta Camuñas, *Derechos Reales*, 82 REV. JUR. 463 (2013).

³⁴ 31 LPRA § 1291(m) (énfasis suplido).

³⁵ Muñoz Argüelles y Cuesta Comuñas, *supra* nota 35, en la pág. 467.

³⁶ *Id.* en las págs. 467-68.

³⁷ *Id.* en la pág. 467. En su análisis del caso *Bravman*, el profesor Muñoz Argüelles criticó también la mención que hace el Tribunal Supremo del caso *Nissen*, el cual discutimos más adelante. En cuanto

Por su parte, el profesor Michel Godreau considera que la usucapión no es extraña al RPH y que:

Ni siquiera el carácter catastral que se le ha reconocido a nuestro régimen, conforme los casos de *Arce y García Larrinua v. Lichtig*, debe interpretarse como obstáculo a la usucapión . . . Nada encontramos en nuestra Ley de Propiedad Horizontal que prohíba la usucapión, si se cumplen sus requisitos”.³⁸

Según propone el profesor Godreau, el carácter constitutivo del RPH “se refiere a la dedicación del inmueble a la horizontalidad, no a los negocios o actos jurídicos posteriores a tal dedicación, para los que rigen los mismos principios de libertad de forma que caracterizan nuestro sistema respecto a la inmensa mayoría de los negocios sobre inmuebles”.³⁹

A. Desarrollo jurisprudencial

En atención a lo anterior, la pregunta principal a la que nos enfrentamos es la siguiente: ¿El carácter catastral del Régimen impide la usucapión o, por el contrario, puede la usucapión operar dentro del RPH en ciertas circunstancias y con algunas limitaciones, en armonía con los principios y fundamentos de este? Nuestro Tribunal Supremo ha abordado esta interrogante en diferentes escenarios fácticos, tres de los cuales reseñamos a continuación por ser de particular relevancia para la discusión que nos atañe: (1) *Nissen Holland v. Genthaller*;⁴⁰ (2) *Bravman v. Condominio Palma Real*,⁴¹ y (3) *Condominio La Torre Miramar v. Ramos Vázquez*.⁴²

En *Nissen Holland v. Genthaller*, una de las partes alegó haber adquirido un derecho de uso exclusivo de un estacionamiento por vía de la prescripción adquisitiva.⁴³ La controversia del caso giró, pues, en torno a si un titular había adquirido el referido derecho sobre el estacionamiento en virtud de la usucapión. El Tribunal Supremo determinó que, por existir controversia respecto a la susceptibilidad del estacionamiento a ser adquirido mediante la usucapión, no era posible determinar si el demandante en efecto había usucapido el área en cuestión. Al respecto, el

a ello, aseveró que el estacionamiento dentro del RPH no es una servidumbre, “sino simplemente un lugar para guardar, para almacenar por unas horas o por unos días, un vehículo de motor”. *Id.* en la pág. 468. Así, concluyó que el estacionamiento “es tan susceptible de usucapión, si es que pueden usucapirse elementos comunes o privados en un condominio, como lo es un apartamento completo”. *Id.* en la pág. 468 (énfasis suplido). Reiteramos que, a nuestro parecer, tales expresiones no revocan su postura respecto a la incompatibilidad entre la usucapión y el carácter catastral del RPH.

³⁸ Godreau, *La privatización de los elementos comunes en los condominios*, *supra* nota 31, en las págs. 171-72 (notas al calce omitidas).

³⁹ *Id.* en la pág. 172.

⁴⁰ *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503 (2007).

⁴¹ *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827 (2011).

⁴² *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311 (2012).

⁴³ *Nissen Holland*, 172 DPR en la pág. 503.

Tribunal detalló que la escritura matriz del condominio no aclara si sus estacionamientos son elementos privativos o comunales.⁴⁴ A su vez, dicho foro hizo referencia al expediente del caso y manifestó que éste resulta confuso puesto que:

[E]n algunos documentos . . . se enuncia que los apartamentos tienen derecho al ‘uso exclusivo de un estacionamiento’, lo que puede sugerir que el uso de los estacionamientos es una servidumbre predial discontinua; mientras que en otros documentos se utilizan vocablos de los cuales se puede inferir que los estacionamientos son propiedad privada, susceptible de ser adquirida mediante usucapión.⁴⁵

En ese sentido, el Tribunal sugirió que un bien puede ser usucapido dentro del RPH, siempre y cuando se establezca que el mismo es susceptible de usucapión. Tales pronunciamientos son relevantes para el presente trabajo, pues dan cabida a la posibilidad de usucapir bienes en el Régimen. Según describe el profesor Muñiz Argüelles, “[a]unque [el Tribunal] ha[ya] dicho que no se dieron las condiciones para la usucapión, al así expresarse abri[ó] la puerta a que ésta se alegase”.⁴⁶

Posteriormente, según adelantamos, el Tribunal Supremo se enfrentó al tema de la usucapión dentro del RPH en *Bravman v. Condominio Palma Real*.⁴⁷ En tal caso, el demandante planteó que el Consejo de Titulares estaba ocupando ilegalmente un armario que, según las constancias del Registro, formaba parte de su apartamento. Por su parte, el Consejo de Titulares, que durante más de treinta años había ocupado el área en controversia para ubicar allí instalaciones eléctricas comunales, alegó haberla adquirido por vía de la usucapión extraordinaria. Ante tales hechos, el Tribunal atendió la siguiente controversia puntual: ¿Puede el Consejo de Titulares adquirir por vía de la usucapión un área que, conforme al Registro de la Propiedad, forma parte del apartamento de un titular?⁴⁸

Nuestro más alto foro determinó que las unidades privativas de un condominio sometido al RPH pueden, “sin lugar a dudas” ser objeto de prescripción adquisitiva por los titulares que conforman el RPH o algún tercero si cumplen todos los requisitos necesarios para ello. Aclaró que, empero, “ello no podrá afectar el destino o la naturaleza privativa del bien ya que . . . ello siempre estará subordinado

44 *Id.* en las págs. 516-17.

45 *Id.* en la pág. 517.

46 Muñiz Argüelles, *supra* nota 30, en la pág. 638. En su artículo, el Profesor Muñiz asimismo destaca que el Tribunal también insinuó que el RPH puede alterarse mediante la usucapión en los siguientes casos: *Álvarez Figueredo v. González Lamela*, 134 DPR 374 (1993); *Brown III v. J.D. Cond. Playa Grande*, 154 DPR 225 (2001). Muñiz Argüelles, *supra* nota 30, en la pág. 638 n. 24-25. Refiérase, además, a Muñiz Argüelles & Cuesta Camuñas, *supra* nota 33, donde se plantea que, contrario a lo resuelto en *Nissen*, el estacionamiento no puede ser una servidumbre y se analiza lo resuelto en dicho caso a la luz de las expresiones del Tribunal Supremo en *Bravman*.

47 *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827, 827 (2011).

48 Véase Muñiz Argüelles & Cuesta Camuñas, *supra* nota 33, en las págs. 464-70 (donde se presenta un análisis de este caso).

al consentimiento unánime de todos los condóminos”.⁴⁹ Sin embargo, concluyó que en el contexto fáctico ante sí, no era posible consumir la usucapión ya que la adquisición del armario en controversia implicaría una alteración de la cabida de un elemento privativo y, de todos modos, el Consejo estaba impedido de adquirir elementos dentro del Régimen por vía de la usucapión. Esto último, ya que “[a]djudicar parte del bien inmueble a favor del consejo de titulares propende a la desconfianza de ese ente sui generis con relación al carácter representativo delegado en ese organismo”.⁵⁰ Es importante puntualizar que la discusión habida en *Bravman* nos da una pista sobre cuáles son las posturas de nuestro Tribunal respecto al tema de la usucapión en el RPH en otros contextos, pues expresa como *dictum* que “la Ley de condominios veta la adquisición por usucapión de los elementos comunes, sean necesarios o generales, pero avala la obtención por prescripción adquisitiva de los apartamentos o las fincas privativas que configuren el régimen de propiedad horizontal”.⁵¹

Vale señalar que el entonces juez presidente señor Hernández Denton emitió una opinión disidente a la que se unió la jueza asociada señora Pabón Charneco.⁵² Asimismo, la juez asociada señora Rodríguez Rodríguez emitió una opinión concurrente en parte y disidente en parte.⁵³ Ambas opiniones coinciden con la postura de la mayoría en que nada impide la adquisición vía usucapión de los elementos privativos. No obstante, estas difieren de la opinión del Tribunal por entender que el Consejo de Titulares puede adquirir mediante cualquier mecanismo legítimo, incluyendo la usucapión, las áreas susceptibles de aprovechamiento independiente. Además, la juez asociada señora Rodríguez Rodríguez censuró que la mayoría del Tribunal adelantara criterio sobre su postura en cuanto a la usucapión de los elementos comunes.

Finalmente, en el caso *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez*, el Consejo de Titulares solicitó la revocación de una construcción que el titular de un apartamento llevó a cabo en la azotea del edificio en cuestión.⁵⁴ Por su parte, el titular demandado alegó que la acción de impugnación del Consejo estaba prescrita conforme al artículo 42(c) de la *Ley de condominios* —que establece un término prescriptivo de dos años para este tipo de impugnaciones— puesto que este había adquirido el apartamento hacía diez años y, desde entonces, existían las referidas modificaciones.⁵⁵

El caso es relevante para el tema que nos ocupa, pues el Tribunal reitera lo expresado por vía de *dictum* en *Bravman v. Consejo de Titulares* a los efectos de

49 *Bravman*, 183 DPR en la pág. 858.

50 *Id.* en la pág. 861.

51 *Id.* en la pág. 858.

52 *Id.* en la pág. 873 (Hernández Denton, opinión disidente).

53 *Id.* en la pág. 862 (Rodríguez Rodríguez, opinión concurrente y disidente).

54 *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311 (2012).

55 *Id.* en la pág. 320.

que el RPH no admite la usucapión de elementos comunes. Además, el Tribunal expresa, también como *dictum*, que:

Aunque el recurrido no plantee que adquirió la azotea por prescripción adquisitiva extraordinaria, el efecto de decidir que las construcciones pueden permanecer sería permitir que este titular se apropie *de facto* de un elemento común. Así, en un periodo menor que aquel dispuesto para la usucapión —que resolvimos no aplica a elementos comunes— estaríamos permitiendo el cambio de uso y destino de la azotea de un condominio sin el consentimiento unánime de los titulares.⁵⁶

B. Fundamentos, propósitos y disposiciones pertinentes de la Ley de condominios

Entendemos que las diversas problemáticas que plantea el tema de la usucapión dentro del RPH desbordan las reseñadas discusiones jurisprudenciales. Según destacamos anteriormente, este trabajo propone que la usucapión tiene cabida en el RPH. Si miramos los fundamentos, propósitos y disposiciones normativas de la *Ley de condominios*, podemos concluir que esta figura es, en muchas instancias, cónsona con la función, naturaleza y reglamentación del RPH. A continuación, señalamos brevemente algunos aspectos de la *Ley de condominios* que fundamentan esta tesis. En particular, destacamos, a modo de ejemplo, algunos puntos que permiten argumentar que dicha Ley no excluye la figura de la usucapión y que, incluso, esta figura puede servir para adelantar ciertos intereses atinentes al RPH.

En primer lugar, la finalidad del RPH es el disfrute de la propiedad como unidad dominical individualizada. La *Ley de condominios* se aprobó con la intención de “hacer viable el derecho a la propiedad individual sobre un apartamento dentro de un edificio o estructura arquitectónica”.⁵⁷ Según se desprende de lo anterior, el diseño de nuestro sistema de propiedad horizontal persigue el interés de garantizar el uso y disfrute de la propiedad como unidad dominical individualizada. El carácter catastral del mismo sirve como mecanismo para viabilizar dicho interés.

Según expone el profesor Godreau, dado que los condominios no dejan de ser propiedad privada, las únicas razones válidas para limitar las facultades que goza cualquier propietario de un inmueble al titular deben fundarse en la naturaleza de ese fenómeno único que es el edificio sometido al RPH. Por consiguiente, “[e]n todo lo demás que la propiedad horizontal no participe de esa peculiar realidad estructural, los titulares deberían gozar de las mismas prerrogativas que ostenta cualquier propietario”.⁵⁸ En ese sentido, reiteramos que no cabe limitar la posibilidad de usucapir dentro del Régimen más de lo que se limita fuera de él, excepto en aquello que afecte su finalidad y funcionamiento.

⁵⁶ *Id.* en las págs. 351-52.

⁵⁷ Exposición de motivos de la Ley de condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA § 1291 (2015).

⁵⁸ Godreau, *La privatización de los elementos comunes en los condominios*, *supra* nota 31, en la pág. 172.

Más aun, la usucapión gira en torno a la titularidad, no a la configuración física del área (que es a lo que se refiere el carácter catastral de RPH). Enfatizamos que “[l]a prescripción adquisitiva tiene que ver con la titularidad y no con la configuración física o material del área en cuestión”.⁵⁹ Añádase a lo anterior que la adquisición del apartamento puede adoptar cualquiera de las formas admitidas en el Código Civil para los inmuebles en general. El artículo cuatro de nuestra *Ley de condominios* dispone que los apartamentos podrán transmitirse, gravarse y ser objeto de toda clase de actos jurídicos, y que “los títulos correspondientes serán inscribibles en el registro de la propiedad de acuerdo con lo dispuesto en este capítulo y en la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”.⁶⁰ Por consiguiente, como forma legítima de adquirir el dominio y los demás derechos reales, la usucapión puede operar dentro del Régimen como medio para adquirir, por ejemplo, un apartamento.

Asimismo, la usucapión es cónsona con otras disposiciones de la *Ley de condominios*. Por ejemplo, el artículo 42(c) establece “un término prescriptivo de dos (2) años para las impugnaciones de acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador o del Consejo de Titulares”.⁶¹ La inclusión del referido término se funda en el interés de conferir estabilidad a “los condominios en los que se han realizado cambios o prácticas tácitamente adoptados por todos”.⁶² Al respecto, el profesor Godreau plantea que:

¿Si por largos años nadie ha tomado acción ante determinado cambio evidente, no es de presumir que todos a la larga han *aceptado* la alteración? No se trata aquí de convalidar por el transcurso del tiempo actuaciones o acuerdos que la Ley no permite, ni siquiera mediando consentimiento unánime. *Este nuevo término de prescripción de las acciones (Art. 42), le impone a los titulares la responsabilidad de actuar diligentemente en la defensa de su propiedad, porque de lo contrario se interpretará que consintieron al cambio.*⁶³

Lo anterior hace reafirmar que el fundamento de la usucapión es, precisamente y según vimos, proteger la seguridad en el tráfico jurídico y “amparar una situación [estable] frente al ejercicio tardío de los derechos”.⁶⁴ Nuestro ordenamiento permite cambiar la titularidad en aras de reconocer los derechos de quien verdaderamente han estado aprovechando un bien por un periodo prolongado de tiempo. Añádase a lo anterior que nuestro ordenamiento es sumamente riguroso a la hora de permitir la consumación de la usucapión. Según mencionamos, para

59 *Id.*

60 31 LPPRA § 1291b.

61 Informe rendido con enmiendas del P. del S. 1425, Com. de Desarrollo Urbano y Vivienda, Cámara de Representantes de Puerto Rico, 3 de marzo de 2003, 5ta. Ses. Ord., 14va. Asam. Leg., en la pág. 3.

62 *Id.* en las págs. 3-4.

63 MICHEL J. GODREAU, LA NUEVA LEY DE CONDOMINIOS 30 (2003) (énfasis suplido) (en adelante, “LA NUEVA LEY DE CONDOMINIOS”).

64 PUIG BRUTAU, *supra* nota 11; Memorial Explicativo, *supra* nota 10.

lograr la adquisición de un bien en modalidad ordinaria, el usucapiente debe haberlo poseído en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpidamente por diez años, o treinta años para la modalidad extraordinaria.⁶⁵

IV. ANÁLISIS PARTICULARIZADO DE LOS SUPUESTOS DE HECHO EN QUE PUEDE, O NO, TENER LUGAR LA USUCAPIÓN DENTRO DEL RPH

Conforme a lo anterior, proponemos examinar cuidadosamente la multiplicidad de escenarios y circunstancias en que dicha figura puede operar en armonía con el RPH o, por el contrario, frustrar la finalidad y funcionamiento del mismo. Entendemos que cuando ocurre lo primero, no debe existir objeción alguna a la usucapión dentro del RPH. Ahora bien, en aquellos casos en los que ocurre lo segundo —esto es, cuando la usucapión no es compatible con la finalidad y funcionamiento del RPH— corresponde delimitar o excluir su aplicación.

Conviene, pues, desarrollar un análisis particularizado de aquellos supuestos de hecho en que la prescripción adquisitiva puede, o no, tener lugar dentro del RPH. En específico, a continuación, proponemos un análisis de las problemáticas relacionadas a la aplicabilidad de la figura de la usucapión a los elementos privativos, los elementos comunes necesarios, los elementos comunes voluntarios y los elementos procomunales.

A. Elementos privativos

De acuerdo con nuestra Ley de condominios y con la jurisprudencia aplicable, los elementos privativos o apartamentos de un RPH pueden adquirirse por vía de la usucapión. Así, todo poseedor que cumpla con los requisitos aplicables puede usucapir, sin problema alguno, un apartamento dentro del RPH.

Existe también consenso doctrinal respecto a que los elementos privativos del RPH pueden adquirirse en virtud de la usucapión.⁶⁶ Nos explica Fuentes Lojo que “[l]a doctrina estima que es posible la adquisición de la propiedad del apartamento por usucapión, ya que ha de regirse por las normas comunes”.⁶⁷ Y es que, “la adquisición del apartamento puede adoptar cualquiera de las formas admitidas en derecho para los inmuebles en general, *siendo aplicables, por tanto, los preceptos que se ocupan de ellos en el Código [C]ivil y demás cuerpos legales*”.⁶⁸

Esta interpretación es cónsona con el artículo cuatro de nuestra *Ley de condominios*, que dispone que los apartamentos “podrán individualmente transmitirse y gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos jurídicos

⁶⁵ Véase CÓD. CIV. PR arts. 1841, 1857 y 1859, 31 LPRA §§5262, 5278 y 5280 (2015).

⁶⁶ FUENTES LOJO, *supra* nota 21, en la pág. 379.

⁶⁷ *Id.*

⁶⁸ *Id.* en la pág. 378 (énfasis suplido).

ínter vivos o mortis causa”.⁶⁹ Nótese que, según se dispone expresamente en nuestro Código Civil, “[l]a propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición . . . [así como] *por medio de la prescripción*”.⁷⁰ En *Bravman, González v. Consejo Titulares*, nuestro Tribunal Supremo respaldó esta postura al expresar que, conforme al citado artículo cuatro, las unidades privativas del RPH pueden ser objeto de prescripción adquisitiva, siempre y cuando no se altere la cabida, si concurren todos los requisitos necesarios para ello.⁷¹

Ahora bien, ¿puede la prescripción legitimar una alteración de pisos sin los requisitos de la Ley de condominios? Distinto de la discusión anterior (que se refiere a la usucapión de la totalidad de un apartamento, según este aparece en el Registro), esta pregunta contempla la idea de que la usucapión pueda servir para legitimar una alteración que un titular —sin permiso de la Junta y en contra de las constancias del Registro— ha llevado a cabo en su apartamento. El tratadista Ventura-Traveset atiende esta pregunta, y propone lo siguiente:

Aunque el caso no deba darse en el normal disfrute de una finca, no es absolutamente imposible que un propietario de dos o más pisos, sin dar cuenta a la junta y sin alteración exterior que lo ponga de manifiesto, segregue una habitación de un piso y la una al de al lado limítrofe, o que una dos pisos formando uno solo aun cuando siga figurando como propietario de dos, todo ello con el natural divorcio entre el contenido de su título de propiedad, los asientos registrales y la realidad física extrarregistral. En esta situación el propietario, transcurridos los años suficientes para la prescripción adquisitiva de su derecho de dominio en la actual forma . . . decide legitimar su situación y no logra que la junta de propietarios le apruebe la alteración. En esta situación en juicio ordinario declarativo correspondiente, dirigiendo la acción contra todos aquellos a quienes el régimen de propiedad confiera algún derecho . . . formula demanda dirigida no sólo a obtener la declaración de su derecho a la alteración verificada, sino a obtener la correspondiente rectificación del contenido del Registro de la [P]ropiedad.⁷²

En otras palabras, según Ventura-Traveset, un titular puede, sin notificarlo a la Junta, alterar la configuración física de su apartamento. En tales circunstancias, si transcurre el tiempo requerido, el titular puede adquirir su derecho de dominio en la nueva forma por vía de la usucapión. Una vez consumada la usucapión, el titular tiene derecho a obtener la rectificación del contenido del Registro. Cuando el titular solicita la correspondiente rectificación, pueden surgir dos posibles escenarios, a saber: (1) que la junta no apruebe la alteración, en cuyo caso el titular

69 Ley de condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA §1291b (2015).

70 Cód. Civ. PR art. 549, 31 LPRA § 1931 (2015)(énfasis suplido).

71 *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 858 (2011).

72 VENTURA-TRAVESSET Y GONZÁLEZ, *supra* nota 31, en la pág. 333.

podrá obtener una declaración judicial que reconozca su derecho y, consiguientemente, podrá inscribir el mismo en el Registro,⁷³ o (2) que la junta apruebe la alteración, en cuyo caso procede inscribir la misma como si hubiese sido aprobada unánimemente desde un principio.⁷⁴

Igualmente, entendemos que la usucapión puede servir para adquirir una parte de un apartamento, como lo sería el armario del caso *Bravman, González v. Consejo Titulares*, aunque ello altere las constancias del catastro. En este tipo de caso, cabría aplicar las disposiciones del artículo 38 de la *Ley Hipotecaria* para proteger al tercero que confía en las constancias del Registro y, con ello, los intereses de la fe pública registral.⁷⁵

B. Elementos comunes

La *Ley de condominios* divide los elementos comunes en dos categorías, a saber: los elementos comunes generales necesarios y los elementos comunes generales voluntarios.⁷⁶ Distinto de lo expresado en *Bravman, González v. Consejo Titulares*, entendemos que el adecuado abordaje de la controversia en cuestión requiere distinguir las implicaciones particulares que plantea el tema de la usucapión en los elementos comunes necesarios frente los elementos comunes voluntarios.⁷⁷ Por razón de que cada categoría plantea problemáticas particulares respecto al tema que nos ocupa, las discutiremos por separado.

i. Elementos comunes necesarios

Los elementos comunes generales necesarios son aquellos sin los cuales resultaría inasequible el adecuado disfrute de los apartamentos.⁷⁸ El artículo 11(a) de la *Ley de condominios* enumera aquellas áreas del RPH que “[s]e consideran elementos comunes generales necesarios, no susceptibles de propiedad individual por los

⁷³ *Id.* (disponiendo que “[e]l título inscribible será la sentencia firme”).

⁷⁴ *Id.*

⁷⁵ Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRR § 6053 (2016).

⁷⁶ Véase *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 DPR 225, 237-38 (1978); *Costa Linda, Inc. v. Registrador*, 109 DPR 861, 867 (1980).

⁷⁷ Reiteramos que la discusión allí habida respecto a la usucapión de elementos comunes constituye *dictum*. La controversia del caso giró en torno a la usucapión de un elemento *privativo*.

⁷⁸ GODREAU, EL CONDOMINIO, *supra* nota 28, en la pág. 83.

titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa”.⁷⁹ Estos elementos están reservados para el uso de la totalidad de los condóminos al ser indispensables para el funcionamiento del Régimen y el adecuado disfrute de los apartamentos.⁸⁰

Vemos, pues, que los elementos comunes necesarios no son susceptibles de ser propiedad exclusiva de los titulares.⁸¹ La propia *Ley de condominios* expresa que los mismos no pueden ser objeto de propiedad individual y decreta la nulidad de cualquier pacto que transfiera su titularidad o posesión.⁸² Consecuencia lógica de lo anterior es que estos elementos tampoco pueden usucapirse. En síntesis, entendemos que —sin lugar a dudas— un elemento común *necesario*, al no poder privatizarse, ni siquiera mediando el consentimiento unánime, tampoco puede adquirirse por vía de la usucapición.

ii. Elementos comunes voluntarios

Son elementos comunes voluntarios aquellas áreas del RPH cuyo uso no es indispensable para el adecuado disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento.⁸³ El artículo 11(b) de la *Ley de condominios* enumera estos elementos.⁸⁴

⁷⁹ Ley de condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA § 129i (2015) (énfasis suplido). Cabe destacar que, según dispone expresamente este artículo, los elementos comunes generales necesarios son los siguientes:

- (1) El vuelo
- (2) Los cimientos, paredes maestras y de carga, techos, galeras, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación.
- (3) Los locales para instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua, y demás similares que sean indispensables para el adecuado disfrute de los apartamentos, salvaguardando que estos elementos no se ubiquen dentro de los apartamentos o locales privados.
- (4) Los ascensores, cuando éstos sean necesarios para el adecuado disfrute de los apartamentos.
- (5) Las áreas verdes y los árboles requeridos por las instrumentalidades o dependencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (6) El área destinada para colocar recipientes para el reciclaje de desperdicios sólidos; . . .
- (7) Cualquier otro elemento que fuere indispensable para el adecuado disfrute de los apartamentos en el inmueble.

Id.

⁸⁰ GODREAU, EL CONDOMINIO, *supra* nota 28, en la pág. 83.

⁸¹ GODREAU, EL CONDOMINIO, *supra* nota 28, en la pág. 91.

⁸² 31 LPRA § 129ii.

⁸³ GODREAU, LA NUEVA LEY DE CONDOMINIOS, *supra* nota 63 en las págs. 56-57.

⁸⁴ Ley de condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA § 129ii (b) (2015). Cabe destacar que el texto de este artículo dispone lo siguiente:

Contrario a lo que ocurre con los elementos comunes necesarios, los voluntarios podrán constituirse o enajenarse como áreas privadas si así ha sido dispuesto en la escritura de constitución del Régimen, o si posteriormente surge un acuerdo unánime de los titulares.⁸⁵ En atención a lo anterior, el profesor Godreau plantea que los elementos comunes voluntarios son susceptibles de usucapión por razón de que —distinto de los necesarios— estos pueden ser privatizados si media el consentimiento unánime de los titulares.⁸⁶

Conviene reseñar que el Tribunal Supremo de España, en un caso que planteaba hechos similares a los de *Bravman*, sostuvo la validez de la usucapión de un

-
- (1) El terreno, los sótanos, azoteas, patios y jardines.
 - (2) Los locales destinados a alojamiento de porteros o encargados.
 - (3) Las áreas destinadas a estacionamiento.
 - (4) Las áreas recreativas que excedan lo requerido por la reglamentación urbana o por las autoridades competentes.

La adjudicación de las áreas o elementos comunes antes enumerados, requerirá que así se haya dispuesto en la escritura de constitución del régimen o, de realizarse la conversión y transferencia luego de constituida éste, se requerirá el consentimiento unánime de los titulares. La transferencia deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, dejando constancia de los nuevos porcentajes de participación para cada uno de los apartamentos beneficiados.

Aun cuando las áreas enumeradas anteriormente en este inciso sean susceptibles de aprovechamiento independiente, las mismas se podrán constituir y/o enajenar como áreas o instalaciones para el beneficio del Consejo de Titulares o de uno (1) o varios de los titulares de apartamentos en el condominio; además, estas áreas e instalaciones podrán constituirse y/o usarse para el beneficio de uno (1) o varios titulares en condominios distintos u otros desarrollos, cuando las áreas o instalaciones se usen en forma compartida entre sí o con una (1) o más urbanizaciones comunidades y/u otros proyectos, según sea aprobado por las entidades públicas o cuasi-públicas con jurisdicción, o mediante contrato entre las partes. El área de estacionamiento en los condominios exclusivamente residenciales se configurará bien como elemento común, general o limitada, o bien como área privada cuyos espacios y titularidad se adscribirá a los dueños de los apartamentos.

Excepto en los condominios exclusivamente comerciales o profesionales, la titularidad sobre los espacios individuales de estacionamiento que constituyan fincas independientes no se tomara en cuenta para la determinación de quórum o de mayoría a base del número de titulares, si bien se podrá computar el por ciento de participación que corresponda a dichos espacios en los elementos comunes, cuando el Reglamento incluya dicha participación en su definición de mayoría. Cuando el área destinada a estacionamiento se haya configurado en su totalidad como finca independiente, a su titular le corresponderá un voto, como si se tratara de un apartamento.

Id.

85 *Id.* § 129ii.

86 GODREAU, EL CONDOMINIO, *supra* nota 28, en la pág. 161.

elemento común voluntario.⁸⁷ En el referido caso, los demandantes adquirieron mediante posesión de buena fe, pública, pacífica e ininterrumpida durante más de treinta años un “local para almacenar coches de niños y bicicletas”, que por su naturaleza, y según reconoce el máximo foro español, no era esencial ni necesario, ubicado en un edificio sometido al RPH.⁸⁸ La posesión de este elemento era conocida por los titulares y adquirentes del condominio. Así, el Tribunal español expresó —a nuestro juicio, correctamente— que:

[L]os argumentos de apoyo de la parte demandada hoy recurrente, se basan, literalmente, en una realidad extrarregistral, que ha de prevalecer frente a la registral, pues, en el caso de autos, concurren los requisitos exigidos para esa, supuesta, prescripción adquisitiva “contra tábulas,” en virtud de esas circunstancias, ya que hasta la propia Sala sentenciadora, no discrepa del soporte material de las mismas, con independencia de cuál sea el juicio de valor emitido por la misma, lo que demuestra una realidad posesoria “ad usucapionem” . . . que, en todo caso, deberá imperar frente a la posible titularidad formal que se cita, según su Título constitutivo, a favor de la Comunidad de Propietarios.⁸⁹

En atención a todo lo anterior, somos del criterio de que no debe existir objeción a la posibilidad de usucapir elementos comunes voluntarios. Ello, pues se trata de bienes que no son esenciales para el sostenimiento del condominio y en tanto su titularidad puede ser alterada mediando el consentimiento unánime de los titulares. Téngase presente que la consumación de la usucapición implica la concurrencia de toda una serie de circunstancias extraordinarias, incluyendo el transcurso de un periodo sustancial de tiempo. Tomando en cuenta que el uso de estos elementos no es indispensable para el funcionamiento del Régimen ni para el disfrute del apartamento, y en vista de que la propia *Ley de condominios* permite la privatización de los mismos con el consentimiento unánime de los titulares, ¿por qué impedir la usucapición de un elemento común voluntario que durante diez o treinta años ha sido objeto de un uso distinto al que se dispuso originalmente de forma pública, pacífica e ininterrumpida, entre otras?

C. Elementos procomunales

Los elementos procomunales fueron incorporados a la *Ley de condominios* en el 2003. En particular, el artículo 11-A define estos elementos como “aquellas áreas susceptibles de aprovechamiento independiente, sean apartamentos, estacionamientos o locales, cuya titularidad le haya sido asignada al Consejo de Titulares”.⁹⁰

87 S. de 30 de octubre de 1998, Núm. 974/1998, LXIV (Vol. V), Repertorio de Jurisprudencia 12280.

88 *Id.* en la pág. 12281.

89 *Id.* en las págs. 12281-82.

90 *Ley de condominios*, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRR § 129ii-1 (2015).

Además, conforme a este artículo, son también elementos procomunales “las unidades privadas que adquiriera el Consejo de Titulares mediante cesión, ejecución en cobro de deudas o por cualquier otro medio legítimo”.⁹¹

Plantea el profesor Godreau, citando a Povedá Díaz, que un elemento procomunal es “una parte del edificio, que podría haber sido elemento privativo, pero que . . . no ha sido configurado como tal, sino que al haber quedado sin atribuir a propietario singular, ha quedado como elemento común”.⁹² En nuestra jurisdicción, según el caso *Bravman v. Consejo de Titulares*, el elemento procomunal se trata de un bien perteneciente a un titular único: el Consejo, quien tiene personalidad jurídica propia.⁹³

En atención a la naturaleza de este tipo de bienes, consideramos que cabe la posibilidad de que un titular adquiriera un elemento procomunal por vía de la usucapión. Se trata de elementos que no son de carácter indispensable para el funcionamiento del RPH y que, incluso, podrían haber sido elementos privativos. Por otra parte, y distinto de lo resuelto por nuestro Tribunal Supremo en *Bravman v. Consejo de Titulares*, entendemos que tampoco debe existir objeción alguna a que el Consejo de Titulares adquiriera por medio de la usucapión un elemento que haya sido de otra naturaleza y lo convierta en procomunal. En ese sentido, coincidimos con las opiniones disidentes emitidas por la juez asociada señora Rodríguez Rodríguez y el entonces juez presidente señor Hernández Denton en que el artículo 11-A es sumamente claro al exponer que el Consejo puede adquirir cualquier elemento susceptible de apropiación privada mediante cualquier método legítimo.⁹⁴ La usucapión es, según ya discutimos, uno de los modos legítimos de adquirir la propiedad en nuestro ordenamiento.

CONCLUSIÓN

En fin, reiteramos que, de entrada, no debe existir objeción alguna a la posibilidad de usucapir bienes dentro del RPH, siempre y cuando la usucapión no atente contra los valores y principios fundamentales del RPH. Hemos visto que la figura de la usucapión no afecta, de por sí, los propósitos del carácter catastral del RPH. Y es que el carácter catastral se refiere a la configuración física del área, no a la titularidad, que es lo que se ve afectado por la usucapión. Además, una vez inscrito el Régimen, la adquisición del apartamento puede tener lugar mediante cualquiera de las formas dispuestas por nuestro Código Civil, entre las cuales se encuentra la usucapión. Por otra parte, la función de la usucapión —esto es, dar

⁹¹ *Id.* (énfasis suplido).

⁹² GODREAU, EL CONDOMINIO, *supra* nota 28, en la pág. 89 (citando a JOSÉ POVEDÁ DÍAZ, LOS ELEMENTOS PROCOMUNALES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL 51 (1983)).

⁹³ *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 849-50 (2011).

⁹⁴ Véase *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827, 862, 873 (2011) (Rodríguez Rodríguez, opinión disidente y concurrente) (Hernández Denton, opinión disidente).

estabilidad a una situación de hecho frente al ejercicio tardío de derechos— conserva su pertinencia dentro del RPH. Más aún, esta figura puede adelantar el propósito de la *Ley de condominios* de conferir la estabilidad en el Régimen, según lo consagra, entre otros, su artículo 42(c), que impide la impugnación de ciertos cambios luego de transcurrido un periodo de dos años.⁹⁵

Asimismo, la consumación de la usucapión presupone la concurrencia de toda una serie de circunstancias (el transcurso de un largo periodo de tiempo, la posesión pública, pacífica y en carácter de dueño, entre otras) verdaderamente extremas.⁹⁶ Si un sujeto cumple con todo lo requerido, no vemos por qué impedir que este adquiera un derecho sobre cierta propiedad. Después de todo, ello implica que, durante por lo menos diez años, los condóminos han conocido el uso que el usucapiente ha dado al área en cuestión. En tales casos, la usucapión es compatible con nuestra *Ley de condominios* que, como dijimos, prohíbe la impugnación de actos del Consejo que han sido tolerados durante dos años, periodo de tiempo que, de paso, es muchísimo menor que el de la usucapión. Asimismo, debemos tener en cuenta que permitir la alteración de las constancias del Registro por vía de la usucapión no lacera la protección que, por medio de la fe pública, el Régimen confiere a los nuevos adquirentes. Conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de la *Ley Hipotecaria*, la figura del tercero registral podrá servir para proteger al adquirente frente al usucapiente, siempre y cuando cumpla con lo allí dispuesto.⁹⁷

Ahora bien, hay ciertas instancias en las cuales la usucapión puede entrar en conflicto con los principios generales y el funcionamiento del Régimen.⁹⁸ Queda claro que en tales instancias no es aplicable la figura de la usucapión. En ese sentido, el tema que nos ocupa exige de un análisis que permita mirar con detenimiento las diferentes situaciones —los objetos y los sujetos en cuestión— en que la usucapión puede aparecer dentro del RPH. En el presente trabajo, nos enfocamos en analizar lo anterior en atención a los siguientes objetos: elementos privativos, los comunes necesarios, los comunes voluntarios, y los procomunales.

A partir del análisis particularizado realizado concluimos que, sin lugar a dudas los elementos privativos pueden ser objeto de prescripción adquisitiva. Se trata de propiedad individual que, igual que cualquier otra finca, puede transmitirse mediante cualquier forma legítima como lo es la usucapión. Vimos que tanto la doctrina como nuestra más reciente jurisprudencia sobre el tema apoyan esta postura. A su vez, consideramos que la usucapión puede servir para adquirir una porción de un elemento privativo, en cuyo caso habrá de operar según lo dispuesto en el artículo 38 de la *Ley Hipotecaria*.⁹⁹

⁹⁵ Ley de condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRR § 1293f (c) (2015).

⁹⁶ Cód. Civ. PR art. 1830, 31 LPRR § 5241 (2015).

⁹⁷ Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRR § 6053 (2016).

⁹⁸ Según discutimos anteriormente, el caso de los elementos comunes necesarios es una de tales instancias.

⁹⁹ 30 LPRR § 6053.

En segundo lugar, y contrario a lo expresado por nuestro tribunal en *Bravman v. Consejo de Titulares*, entendemos que respecto a los elementos comunes generales hay que distinguir los necesarios de los voluntarios. Por un lado, los elementos comunes necesarios, que son indispensables para el funcionamiento del Régimen y para el disfrute de los apartamentos, no pueden ser objeto de privatización y, por ende, no pueden adquirirse ni por vía de la usucapión ni de cualquier otra forma. Por otro lado, entendemos que no debe existir objeción alguna a la adquisición por usucapión de elementos comunes voluntarios. Estos no son esenciales para el sostenimiento del RPH y bien pudiesen haber sido privativos. Más aún, este tipo de elemento pudiese ser objeto de mutación de mediar el consentimiento unánime de los titulares. De cara a lo anterior, y en atención a la rigurosidad de los criterios que han de concurrir para consumarse la usucapión, estimamos que los elementos comunes voluntarios son susceptibles de adquisición por vía de la prescripción adquisitiva. Reiteramos que la figura de la usucapión adelanta el interés consagrado, por ejemplo, en el artículo 42 (c) de la Ley, de proteger la estabilidad del RPH.¹⁰⁰

Finalmente, a nuestro juicio los elementos procomunales también pueden ser objeto de usucapión. Estos elementos pueden haber sido privativos, por lo que no debe haber objeción alguna a la posibilidad de que un sujeto adquiriera los mismos. Concluimos también que cabe la posibilidad que el Consejo de Titulares adquiriera un elemento privativo o común voluntario por vía de la usucapión, convirtiéndolo así en uno procomunal. Ello, puesto que el Consejo tiene personalidad jurídica propia para adquirir bienes y la usucapión es, según discutimos, una de las formas legítimas de adquirir la propiedad —que es lo que exige la *Ley de condominios*.

100 31 LPPRA § 1293f.