

## DERECHO PATRIMONIAL

### ARTÍCULO

DRA. MARGARITA GARCÍA CÁRDENAS\*

Introducción .....	126
I. Obligaciones y Contratos .....	126
A. El pago por Tercero .....	126
i. <i>Asoc. Cond. Torre Médica HIMA v. Atlantic Health Care</i> .....	127
B. Nulidad Contractual, Quantum Meruit .....	131
i. <i>Blanco Matos v. Colón Mulero</i> .....	131
C. Interpretación de contratos, cláusula de resolución unilateral .....	139
i. <i>Rodríguez García v. Universidad Carlos Albizu, Inc.</i> .....	139
II. Derechos Reales .....	142
A. <i>Ley de control de acceso vehicular, consentimiento</i> .....	142
i. <i>Alonso Piñero v. UNDARE, Inc.</i> .....	142
B. Expropiación Forzosa, Desmembración de Predios .....	146
i. <i>Administración de Terrenos de Puerto Rico v. Corporación Pesquera Henares</i> .....	146

### INTRODUCCIÓN

**A** CONTINUACIÓN, UNA EVALUACIÓN DE LAS OPINIONES, DURANTE EL TÉRMINO 2017 a 2018, del Honorable Tribunal Supremo de Puerto Rico en los temas de Derecho de Obligaciones y Contratos, y Derechos Reales.

### I. OBLIGACIONES Y CONTRATOS

#### A. *El pago por Tercero*

En el ordenamiento jurídico puertorriqueño existen varias opiniones de nuestro Tribunal Supremo sobre la figura del pago por tercero, recogido en el artículo 1112 del Código Civil de Puerto Rico,<sup>1</sup> entre estas, con especial relevancia las siguientes: *Teachers Annuity v. Soc. de Gananciales* e *Eastern Sands, Inc. v. Roig*

---

\* Doctora en derecho de la Universidad Complutense de Madrid y Catedrática en la Facultad de Derecho Universidad Interamericana de Puerto Rico.

<sup>1</sup> Cód. Civ. PR art. 1112, 31 LPRA § 3162 (2015).

*Commercial Bank*.<sup>2</sup> Sin embargo, no ha sido hasta este momento que el foro de mayor jerarquía local ha tenido la oportunidad, dado unos hechos muy particulares, de evaluar si es necesario que el tercero tenga conocimiento de que está pagando la deuda de otro, para que rijan la figura del pago por tercero.

i. *Asoc. Cond. Torre Médica HIMA v. Atlantic Health Care*

En este caso, Atlantic Health Care (en adelante, “Atlantic”) tiene un local en las facilidades de la Asociación de Condóminos Torre Médica (en adelante, “la Asociación”). Ahí opera un centro renal en la Torre desde aproximadamente el año 2004. Por años la Asociación de Condóminos, consideraba que su factura de uso de agua era ‘anormalmente’ alta para las áreas comunes de los estacionamientos del edificio. Los pagos de la Asociación eran de alrededor de \$3,000.00 a \$4,000.00 mensuales.<sup>3</sup> Luego de varios análisis se pudo aclarar que por años la Asociación estuvo pagando el consumo de agua de Atlantic y viceversa. Así las cosas, la Asociación terminó pagando \$151,855.00 del consumo de agua de Atlantic.<sup>4</sup> Ante este cuadro fáctico, la Asociación instó una demanda en contra de Atlantic por cobro de dinero, reclamando dicha cantidad. El Tribunal de Primera Instancia y el Tribunal de Apelaciones determinaron que los pagos de la demandante a la Autoridad de Alcantarillados y Acueductos (en adelante, “AAA”) por el uso de agua de la demandada fueron un pago por tercero.<sup>5</sup>

Entre otras alegaciones esbozadas, el demandado arguyó, ante el Tribunal Supremo, la improcedencia de la acción de pago por tercero debido a que, la demandante estuvo pagando por error la deuda de otro. Consecuentemente, el Tribunal Supremo evaluó, por primera vez, si para que haya pago por tercero es necesario que quien paga lo haga con conocimiento de que está pagando por el tercero. El máximo foro judicial local comienza su análisis reconociendo a varios comentaristas para definir lo que es el pago. Veamos:

[S]e entiende por pago o cumplimiento de la obligación la exacta realización de la prestación debida al acreedor. Por consecuencia, el cumplimiento produce la extinción de la obligación, siendo el modo más normal de extinguirse [e]sta y, asimismo, el modo satisfactorio por excelencia, es decir, el que produce mejor el logro del interés del acreedor . . .<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> Véase *Eastern Sands, Inc. v. Roig Commercial Bank*, 140 DPR 703, (1996); *Teachers Annuity v. Soc. de Gananciales*, 115 DPR 277 (1984).

<sup>3</sup> *Asoc. Cond. HIMA v. Atlantic Health Care*, 199 DPR 769, 774 (2018) (*citando a* *Asoc. Cond. HIMA v. Atlantic Health Care*, Civil Núm. NSC12012-0070 (303) (TPI, Fajardo, 21 de enero de 2015)).

<sup>4</sup> *Id.* en la pág. 771.

<sup>5</sup> *Id.* en las págs. 773-74.

<sup>6</sup> *Id.* en la pág. 779 (*citando a* III DIEGO ESPÍN CÁNOVAS, *MANUAL DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL* 125 (6ta ed. 1978)).

En otra cita de Díez-Picazo y Ponce de León expresan, “[l]a calificación de un acto como pago exige no s[ol]o la voluntad de llevar a cabo un acto de cumplimiento (*animus solvendi*), sino también su objetivo fundamento en la preexistencia de la obligación que se cumple (*causa solvendi*)”.<sup>7</sup> Citan a otros comentaristas que consideran que el pago es un acto jurídico que incluye cinco (5) elementos, los cuales son: “(1) la causa fuente: relación jurídica preexistente; (2) el sujeto activo: *solvens*; (3) el sujeto pasivo: *accipiens*; (4) el objeto: identificado con el objeto debido, y (5) la causa fin: *animus solvendi*, o sea, el fin perseguido de extinguir el vínculo”.<sup>8</sup>

Es el artículo 1112 del Código Civil, el que desarrolla los requisitos y efectos de la figura del pago por tercero.<sup>9</sup> Da la razón el Tribunal a los comentaristas que entienden que por regla general, el pago por el tercero extingue la obligación original a menos que ocurra una subrogación. Citan, entre otros, los casos de *Eastern Sands, Inc. v. Roig Comm. Bank* y *Figueroa Robledo v. Rivera Rosa*.<sup>10</sup> Luego de discutir los artículos referentes a la subrogación y la jurisprudencia interpretativa, la opinión mayoritaria se enfoca en si es necesario la intención o conocimiento del tercero en el pago por tercero.

Esa es la controversia en el caso de referencia. La Asociación no pagó, con conocimiento de que lo hacía, la deuda de Atlantic con la AAA. La Asociación estuvo pagando lo que creía que era su propia deuda con la AAA. Luego de varias querellas y procedimientos, se entera de que ha estado pagando la deuda de otra entidad con la AAA. ¿Es eso pago por tercero?

La opinión identifica al tercero como “aquel con total autonomía frente al deudor y que paga voluntariamente deudas ajenas”.<sup>11</sup> Aun cuando estamos de acuerdo con esta definición del concepto, se pudo haber citado también la primera parte del artículo 1209 del Código Civil, “[l]os contratos s[ol]o producen efecto

7 *Id.* en la pág. 780 (citando a LUIS DÍEZ-PONCE Y PONCE DE LEÓN, FUNDAMENTOS DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL IV LAS PARTICULARES RELACIONES OBLIGATORIAS 587 (2010)).

8 *Id.* en la pág. 781 (citando a JORGE BUSTAMANTE ALSINA, REPETICIÓN DEL PAGO DE LO QUE NO SE DEBE 39 (Abeledo-Perrot, ed. 1981)). Hay que tomar nota de que en ninguno de esos elementos está incluido el interés o la intención particular del tercero en la situación del deudor. Lo que, es más; el propio artículo 1112 del Código Civil establece que el que pague no tiene que tener una intención específica en el beneficio del deudor por el pago. Sí surge de las citas, al principio de forma implícita, que se presupone que el tercero tiene conocimiento de que está pagando la deuda de otra persona.

9 Cód. Civ. PR art. 1112, 31 LPRR § 3162 (2015). El artículo 1112 del Código Civil establece:

Puede hacer el pago cualquier persona, tenga o no interés en el cumplimiento de la obligación, ya lo conozca y lo apruebe, o ya lo ignore el deudor.

El que pague por cuenta de otro podrá reclamar del deudor lo que hubiese pagado, a no haberlo hecho contra su expresa voluntad.

En ese caso s[ol]o podrá repetir del deudor aquello en que le hubiera sido útil el pago.

*Id.*

10 Véase *Figueroa Robledo v. Rivera Rosa*, 149 DPR 565 (1999); *Eastern Sands, Inc. v. Roig Comm. Bank*, 140 DPR 703, 713 (1996).

11 *Asoc. Cond. HIMA*, 199 DPR en la pág. 781 (énfasis suplido).

entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a estos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de ley”.<sup>12</sup>

Citan una opinión del Tribunal Supremo español del 1926, citado posteriormente con aprobación por el comentarista Puig Brutau; “[e]l Tribunal Supremo estimó que el art. 1.158 no era aplicable porque *el pago no se hizo ni en nombre ni por cuenta de otro, requisito esencial para que puedan ser ejercitadas las acciones nacidas del pago hecho por un tercero*”.<sup>13</sup> Otro comentarista citado es Castán Tobeñas al decir: “[s]e habla de una legitimación *solvendi causa* que ha de ser ejercitada en condiciones tales que supongan *la inequívoca y manifiesta intención de extinguir la relación obligatoria en que se interviene*. De aquí que se exija un *animus solvendi* o voluntad de pagar por el deudor”.<sup>14</sup>

El Tribunal Supremo concluye “que tiene que existir el *animus solvendi* o la voluntad de pagar por el deudor”.<sup>15</sup> Añade a su conclusión que:

[P]ara que se configure el pago o cumplimiento de una obligación, se requiere: (1) la existencia de una obligación que pueda ser pagada; (2) la intención de extinguir la obligación por medio del pago (*animus solvendi*), y (3) la efectiva y exacta realización de la prestación. Particularmente, en el pago por tercero se exige de ese tercero la inequívoca y manifiesta intención de extinguir la relación obligatoria en que se interviene, esto es que tiene que existir el *animus solvendi* o la voluntad de pagar por el deudor.<sup>16</sup>

Esa voluntad no existió en el presente caso, dado que el pago fue hecho por error de la AAA. Estas citas utilizadas por la opinión mayoritaria deben ser matizadas en cuanto a las expresiones de la intención “de extinguir la relación obligatoria mediante el pago”.<sup>17</sup> La intención en el pago por tercero no requiere una interpretación tan estricta y limitante. Si esa fuese la única intención en el pago por tercero, no existiría la figura de la subrogación en la obligación original. Nuestro Código Civil en los artículos 1157(3) y 1164,<sup>18</sup> entre otros y nuestra jurisprudencia, como ejemplo el caso de *Eastern Sands, Inc.*, reconocen y regulan que, en el pago por tercero con subrogación, la obligación principal no se extingue. Lo que ocurre es una novación modificativa de cambio de acreedor con la subsistencia de la obligación original con todas sus garantías.<sup>19</sup>

---

<sup>12</sup> 31 LPRC § 3374.

<sup>13</sup> *Asoc. Cond. HIMA*, 199 DPR en la pág. 784 (citando a I-II JOSÉ PUIG BRUTAU, FUNDAMENTOS DE DERECHO CIVIL 257 (1988)).

<sup>14</sup> *Id.* en la pág. 785.

<sup>15</sup> *Id.* en la pág. 787.

<sup>16</sup> *Id.*

<sup>17</sup> *Id.*

<sup>18</sup> Cód. Civ. PR arts. 1157 y 1164, 31 LPRC §§ 3241, 3248 (2015).

<sup>19</sup> *Eastern Sands, Inc. v. Roig Comm. Bank*, 140 DPR 703, 713 (1996).

En la propia cita en la opinión mayoritaria del caso del Tribunal Supremo de España del 26 de noviembre de 1926 se menciona, “*porque para pagar por otro precisa la voluntad de hacerlo así . . . en armonía con la realidad de los hechos y los dichos del recurrido, que [e]ste no tuvo la intención de moverse en interés de otro con ánimo de obligarle, y que procedió con error*”.<sup>20</sup>

Culmina la opinión mayoritaria con la expresión de que en esta situación de hechos no rige el artículo 1112 del Código Civil de pago por tercero. Así, la opinión mayoritaria, no expresa qué derecho le queda a la demandante para recobrar su dinero ni contra quién debe dirigirse. A mi modo de ver, existe una causa de acción de la demandante contra la AAA ya que pagó de más sin intención de donar esa cantidad en exceso. Además, en la opinión no se explica detalladamente en relación con qué y en proporción de qué es el crédito que la AAA le brinda.

En las opiniones disidentes se mencionan razonamientos interesantes. Veamos. El Honorable juez asociado Martínez Torres disintió y emitió los siguientes comentarios:

Es prematuro discutir la figura de pago por tercero en este caso. Previo a emitir su sentencia, el Tribunal de Primera Instancia debió evaluar la prueba que le requirió a la AAA en relación a los pagos realizados por las partes, y al cómputo del crédito de \$32,465.38 que fue otorgado a la Asociación luego de que se corrigiera el error de facturación.<sup>21</sup>

Por su parte, el Honorable juez asociado Colón Pérez comenzó su opinión disidente enfocando el crédito que la AAA le concedió a la Asociación y la falta de información no aclarada sobre el alegado crédito. En cuanto a esto último dispuso que:

[A]tlantis señaló que el crédito que la AAA le concedió a la Asociación de Condóminos fue luego de restarle el consumo de agua de la asociación durante el periodo que [e]sta pagó erróneamente. Es decir, que la cantidad de \$32,465.38 que la AAA le otorgó como crédito a la Asociación de Condóminos, es el resultado de que se le restara a la suma de \$151,855 que [e]sta pagó erróneamente, la cantidad \$119,389.62 por su consumo de agua. Así pues, expresó que la asociación no tenía ninguna causa de acción. Además, señaló que solicitó un plan de pago a la AAA y se encontraba cumpliendo con el mismo, con el fin de satisfacer la deuda por su consumo de agua.<sup>22</sup>

Es la opinión del Honorable Juez Asociado que solo con la información solicitada y no provista es que se hubiese podido ver quién le debía a quién.

---

<sup>20</sup> *Asoc. Cond. HIMA*, 199 DPR en las págs. 783-84 (citando a S. de 26 de noviembre de 1926, Núm. 130/1926 (Vol. IV) Jurisprudencia Civil 172, 577, 587).

<sup>21</sup> *Id.* en la pág. 788 (Martínez Torres, opinión disidente).

<sup>22</sup> *Id.* en la pág. 789.

Por último, la Honorable jueza presidenta Oronoz Rodríguez emitió una opinión de conformidad. Citando a los mismos comentaristas que la opinión mayoritaria, la apoya:

De los motivos que originan [la presente] acción surge meridianamente que no existe una obligación legal entre la Asociación de Condóminos de la Torre Médica HIMA San Pablo de Fajardo y Atlantis Health Care Group. En particular, la Asociación no alegó ni probó que tenía intención alguna de intervenir en la relación jurídica entre la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) y Atlantis para pagar por esta última; entiéndase, para extinguir la obligación de Atlantis de pagar por su consumo de agua. Por lo tanto, el pago de la Asociación incumplió con el criterio de *animus solvendi* porque no se entiende que pagó por cuenta de Atlantis.<sup>23</sup>

*B. Nulidad Contractual, Quantum Meruit*

i. Blanco Matos v. Colón Mulero

En el resumen al inicio de la opinión mayoritaria se menciona la siguiente controversia principal: un abogado que renuncia voluntariamente a la representación legal de su cliente, antes de culminar la gestión profesional para la cual fue contratado y por la cual pretendía cobrar honorarios contingentes, tiene derecho a ser compensado por sus servicios a base de un *quantum meruit* siempre y cuando demuestre que hubo justa causa para la renuncia.<sup>24</sup>

La aportación del caso al concepto de *quantum meruit* es el análisis de si este gobierna cuando el abogado renunció voluntariamente a la representación.

El 20 de noviembre de 2006, Blanco Matos (en adelante, “el demandante”) y Colón Mulero (en adelante, “la demandada”) otorgaron su primer contrato de representación legal, para la representación de la demandada y sus hijos menores de edad en un pleito de daños y perjuicios por la muerte de otro hijo. La reclamación, que era por ella y sus hijos menores de edad, se somete a la Corte de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito de Puerto Rico.<sup>25</sup> Posteriormente, ante la opinión de un doctor en medicina contratado como perito, desisten del Tribunal federal.<sup>26</sup>

El 14 de mayo de 2010 presentan la demanda en el Tribunal de Primera Instancia. Para el 11 de enero de 2011, el demandante le reclamó a la demandada el pago de \$11,474.39 por los gastos incurridos en el trámite ante el foro federal.<sup>27</sup> El

---

<sup>23</sup> *Id.* en la pág. 793 (Oronoz Rodríguez, opinión de conformidad).

<sup>24</sup> Blanco Matos v. Colón Mulero, 2018 TSPR 102, en la pág. 2.

<sup>25</sup> *Id.* en la pág. 2.

<sup>26</sup> *Id.* n.3.

<sup>27</sup> *Id.* en las págs. 2-3.

19 de enero de 2011, el demandante había solicitado y obtenido permiso para renunciar a la representación legal. El 1 de febrero del mismo año, las partes suscriben un segundo contrato de representación legal, que incluía un reconocimiento de la deuda incurrida por los gastos en el foro federal.<sup>28</sup>

Entre marzo y abril de 2011, el demandante le cursó cartas a la demandada, requiriendo su asistencia en los procesos legales y advirtiéndole que solicitaría la renuncia de su representación legal, la cual fue concedida por el foro de instancia, el 11 de abril de 2011.<sup>29</sup> Posteriormente, ante la imposibilidad de cobrar por su labor, el demandante presentó una reclamación judicial de cobro de dinero, en la cual el demandante reclamó: (1) \$5,274.39 por gastos del litigio; (2) \$35,918.75 por concepto de honorarios de abogado, y (3) \$6,200.00 por honorarios de perito.<sup>30</sup> El Tribunal de Primera Instancia concluyó a favor del demandante: (1) \$35,941.25 por concepto de honorarios de abogado; (2) \$10,974.39 por concepto de gastos, y (3) \$3,500.00 por honorarios de temeridad. Insatisfecha, la demandada apeló la sentencia.<sup>31</sup> El Tribunal de Apelaciones decidió, en *quantum meruit*, que el demandante solo tenía derecho a los \$10,974.39 por concepto de gastos. Para el foro apelativo intermedio los contratos de representación legal eran nulos por violar la Ley número 9 de 8 de agosto de 1974, que se refiere al cobro de honorarios contingentes de abogados de los menores de edad en casos de daños y perjuicios.<sup>32</sup> El Tribunal Supremo acoge el *certiorari* en reconsideración.

El problema básico de los contratos suscritos por las partes se circunscribe al por ciento de contingencia reclamado por el demandante. En violación a la Ley número 9 de 8 de agosto de 1974, el demandante estaba cobrando más de veinte y cinco por ciento por su labor en cuanto a los menores. Dispone dicha ley que:

*Ningún abogado cobrará honorarios de naturaleza contingente en acciones de daños y perjuicios una cantidad que, en cualquier concepto, exceda del veinticinco por ciento (25%) del producto final de la sentencia, transacción o convenio si el cliente es menor de edad o incapacitado mental o del treinta y tres por ciento (33%) del producto final de la sentencia, transacción o convenio si se trata de cualquier otro cliente. No obstante, lo anteriormente dispuesto, cuando se trate de clientes que sean menores de edad o incapacitados mentales, el tribunal podrá autorizar el cobro de honorarios contingentes hasta un treinta y tres por ciento (33%) del producto final de la sentencia, transacción o convenio si el abogado así lo solicita y presenta justificación para ello.<sup>33</sup>*

---

<sup>28</sup> *Id.* en la pág. 3, n.6.

<sup>29</sup> *Id.* en las págs. 3-4.

<sup>30</sup> *Id.* en las págs. 4-5.

<sup>31</sup> *Id.* en la pág. 6.

<sup>32</sup> *Id.* en la pág. 6 (*citando a* Para enmendar la sección 11 de la Ley de 11 de marzo de 1909 para establecer un límite máximo para los honorarios contingentes, Ley Núm. 9 de 8 de agosto de 1974, 4 LPRA § 742 (2018)).

<sup>33</sup> *Id.* (énfasis suplido).

Conforme a los hechos, en el contrato se dispuso que el abogado cobraría en contingencia, treinta y tres por ciento de toda cantidad recobrada.

Dentro del marco jurídico esbozado anteriormente, el Tribunal Supremo comienza su análisis de la controversia reiterando los elementos esenciales de todo contrato y la peculiaridad del contrato de servicios profesionales en el caso de abogados y clientes. Es un contrato de servicios profesionales, pero, a diferencia de otros contratos de dicha categoría, es un contrato *sui generis*. Es especial dado que está inmerso en las normas de ética que regulan la profesión legal. Este elemento es importante al analizar la causa del contrato. Reitera el foro judicial que un contrato sin causa o con causa ilícita es un contrato que no produce efecto alguno.<sup>34</sup> Este es un contrato nulo, sin efecto legal alguno. Para fundamentar este punto, citan, correctamente, otro caso de honorarios de abogados, *Rodríguez Ramos, et als. v. ELA*.<sup>35</sup> Sin embargo, también citan *De Jesús v. A. C.*<sup>36</sup> En este caso, aun cuando la mayoría discute la nulidad de los contratos, es importante tomar nota de que no se declaran la totalidad del contrato nulo. En vez, declaran nulas las denominadas cláusulas leoninas. Así, el Tribunal dirige al foro de instancia a que concluya cuál sería el precio apropiado y se mantiene vigente el resto del contrato.<sup>37</sup> Por ende, no es un caso de nulidad del contrato, en vez, es uno de nulidad parcial y modificación jurisprudencial.

Hubiese sido beneficioso una discusión en torno a la posibilidad de tratar el contrato en controversia según las diferentes partes envueltas: de un lado, un abogado y por el otro, tres personas diferentes (una persona mayor de edad y dos menores). La violación a la Ley número 9 de 8 de agosto de 1974 fue en relación con los dos menores y no en cuanto a la persona mayor de edad. ¿Es viable esta división? Esta interrogante no fue abordada, pero sí debió ser considerada.

Luego de esta primera conclusión el Honorable Tribunal reflexiona sobre la doctrina del *quantum meruit*. Los primeros casos citados en este tema, en realidad no aportan nada en cuanto a la doctrina o la controversia. El único caso citado que discute el origen de la teoría de *quantum meruit* es *Pérez Marrero v. Colegio de Círujanos Dentistas de Puerto Rico, Inc.* En varias de las notas al calce de dicho caso se menciona lo siguiente:

En las jurisdicciones estatales de Estados Unidos donde predomina el *common law* se ha dicho que esta acción de *quantum meruit* está basada en diferentes teorías. Por un lado, algunos estados la definen como un principio de equidad que permite, en ausencia de pacto expreso, la compensación por servicios prestados . . . [T]ambién se ha dicho que la teoría de *quantum meruit* no surge del consentimiento de las partes, o que en ausencia de pacto expreso, el mismo proviene de la justicia natural y la equidad, y que está basado en la doctrina del enriquecimiento

---

34 Cód. Civ. PR art. 1227, 31 LPRA § 3432 (2015).

35 *Rodríguez v. ELA*, 190 DPR 448, 456 (2014).

36 *De Jesús v. A.C.*, 148 DPR 255, 245 (1999).

37 *Blanco Matos*, 2018 TSPR 102, en las págs. 36-37.

injusto . . . De igual forma, en Louisiana, de jurisdicción civilista, equiparan la acción de *quantum meruit* con la del enriquecimiento injusto. En *Wilkins v. Hogan Drilling Co. Inc.* se dijo que: “Unjust enrichment, or ‘*quantum meruit*’ as it is also called, is an equitable doctrine based upon the principle that one who benefits from another’s labor and materials should not be unjustly enriched thereby and the law implies a promise to pay a reasonable amount even in the absence of specific contract”.<sup>38</sup>

Considero que, en el presente caso *Blanco Matos v. Colón Mulero*, el Tribunal Supremo perdió una buena oportunidad para analizar la procedencia de la doctrina de *quantum meruit*. No basta con decir que “[e]n nuestro ordenamiento jurídico, la acción para reclamar el valor razonable de servicios a base de un *quantum meruit* emana del Art. 1473 del Código Civil . . .”.<sup>39</sup> En particular, el Tribunal dispuso en la opinión:

En cuanto a los servicios profesionales, se estará, para la remuneración de los mismos, a lo convenido entre las partes; cuando no hubiere convenio y surgieren diferencias, la parte con derecho a la remuneración podrá reclamar y obtener en juicio de la otra parte, ante cualquier corte de jurisdicción competente, el importe razonable de dichos servicios.<sup>40</sup>

No basta ya con decir que esa segunda oración del artículo 1473 fue añadido por virtud de una enmienda del 24 de febrero de 1906.<sup>41</sup> Ni en España ni en varios otros países civilistas aparece esa oración. Desafortunadamente, dicha enmienda es parte de una legislación carente de exposición de motivos. Sería interesante, para otro trabajo, revisar los documentos históricos que nos permitan delinear su trascendencia. Sí es claro que es una doctrina del *common law* estadounidense y no civilista. Otro ángulo que debió ser mencionado es si la doctrina de *quantum meruit* es cónsona con la doctrina del enriquecimiento injusto. Hay comentaristas norteamericanos que se lo han cuestionado.<sup>42</sup>

Lo que sí aporta la opinión del Tribunal al concepto del *quantum meruit* es el análisis sobre el requisito o no de justa causa para la renuncia del abogado. En las situaciones anteriores consideradas por el Tribunal surgía la posibilidad de cobrar honorarios a base de la doctrina por razones ajenas al abogado. En el caso de *Pérez Marrero*, por ejemplo, el contrato no contemplaba que el cliente le ordenara al abogado desistir del pleito. En la presente situación es el abogado quien, *motu*

---

<sup>38</sup> *Pérez Marrero v. Col. de Cirujanos Dentistas de PR*, 131 DPR 545, 558 n.9 (1992) (citas omitidas).

<sup>39</sup> *Blanco Matos*, 2018 TSPR 102, en la pág. 14.

<sup>40</sup> *Id.* en la pág. 14 (citando a Cód. Civ. PR art. 1473, 31 LPRA § 4111 (2015); Véase *Pérez Marrero*, 131 DPR en las págs. 557-58)).

<sup>41</sup> Para enmendar los artículos 72, 272, 1026, 1486 y para enmendar el título que precede al artículo 1486 del Código Civil vigente en Puerto Rico, 1906 LPR 22-23.

<sup>42</sup> Candace Saari Kovacic-Fleischer, *Quantum Meruit and the Restatement (Third) of Restitution and Unjust Enrichment*, 27 REV. LITIG. 127 (2007).

*proprio*, somete y solicita la autorización del tribunal para renunciar a la representación legal. El foro judicial ya, en casos anteriores, había decidido sobre el tipo de peso de la prueba en este tipo de cobro de dinero. En particular, en *Blanco Matos*, el Tribunal dispone que:

Es menester indicar que en esta acción de cobro de dinero el peso de la prueba recae sobre el abogado. Es este quien alega tener derecho a ser remunerado y quien perdería todo derecho a ser compensado de no presentarse evidencia alguna. Por tal razón, le corresponde al letrado presentar prueba, sea directa o circunstancial, sobre: (1) las gestiones profesionales que alegadamente realizó a beneficio de su cliente; (2) las horas o fracción de tiempo que le dedicó a cada una de dichas gestiones y (3) el valor razonable de las horas dedicadas.<sup>43</sup>

Claro está, siempre ubicados estos casos dentro de los parámetros de lo requerido y permitido por el Canon 24 de los de Ética Profesional.<sup>44</sup> Ante esto expresa:

[H]emos resuelto que los honorarios de abogado podrán ser determinados a base de un *quantum meruit* cuando: (1) el pacto de honorarios haya sido invalidado por alguna irregularidad en la forma de ejecutarse; (2) el abogado haya sido destituido por su cliente antes de haber culminado la gestión para la cual fue contratado ó (3) el abogado haya tenido que desistir voluntariamente de la reclamación, por instrucciones de su cliente, aun si dicha eventualidad no se contempló en el Contrato de Servicios Legales.<sup>45</sup>

Procede entonces el Tribunal a considerar opiniones estatales de los Estados Unidos de América, en las cuales se ha considerado el pago de honorarios a base

---

43 *Blanco Matos*, 2018 TSPR 102, en la pág. 17 (cita omitida).

44 Los parámetros para fijar los honorarios son:

- (1) el tiempo y trabajo requeridos, la novedad y dificultad de las cuestiones envueltas y la habilidad que requiere conducir propiamente el caso;
- (2) si el aceptar la representación del caso en cuestión ha de impedir al abogado que se haga cargo de otros casos que probablemente han de surgir del mismo asunto, y en los cuales existe una razonable expectativa de que de lo contrario sus servicios serán solicitados o que tal representación implique la pérdida de otros asuntos extraños al caso en cuestión o el antagonismo con otros clientes;
- (3) los honorarios que acostumbradamente se cobran en el distrito judicial por servicios similares;
- (4) la cuantía envuelta en el litigio y los beneficios que ha de derivar el cliente de los servicios del abogado;
- (5) la contingencia o certeza de la compensación; y
- (6) la naturaleza de la gestión profesional, si es puramente casual o para un cliente constante.

CÓD. ÉTIC. PROF. 24, 4 LPRA Ap. XI (2012 & Supl. 2018).

45 *Blancos Matos*, 2018 TSPR 102, en la pág. 18.

de la doctrina de *quantum meruit*, cuando el abogado ha renunciado a la representación legal. Entiende que la mayoría de las opiniones revisadas permite cobrar los honorarios cuando la renuncia ha sido justificada; no cuando la renuncia ha sido sin justa causa. Concluyó el Tribunal:

Nos persuade la existencia de “justa causa” como criterio determinante en estos casos. Como corolario, lo adoptamos y resolvemos que, salvo las partes pacten otra cosa, un abogado que renuncia voluntariamente a la representación legal de su cliente, antes de culminar la gestión profesional para la cual fue contratado y por la cual pretendía cobrar honorarios contingentes, tiene derecho a ser compensado por sus servicios a base de un *quantum meruit* siempre y cuando demuestre que hubo justa causa para la renuncia. La existencia de justa causa será materia de prueba a ser determinada caso a caso por los tribunales. Dicha determinación deberá estar basada en la totalidad de las circunstancias, tomando en consideración los hechos del caso, las razones específicas para la renuncia y las circunstancias particulares que rodearon la misma, *inter alia*. En ese sentido, los planteamientos estereotipados y/o las excusas generalizadas, que no estén sustentadas por la prueba, no constituirán justa causa. Adelantamos que el mero hecho de que la Moción de Renuncia de Representación Legal presentada por un abogado sea aceptada no justifica automáticamente que este sea compensado a base de un *quantum meruit*.<sup>46</sup>

El razonamiento del Tribunal está influenciado a base del riesgo de que permitir cobrar a base de *quantum meruit* por renuncia voluntaria pondría en riesgo al cliente de que su abogado decida en cierto momento del proceso de que no hay muchas probabilidades de triunfo y como no va a poder cobrar a base del arreglo contractual por contingencia, renuncie para cobrar a base de *quantum meruit*. Procede el Alto Foro a distinguir los diferentes conceptos de justa causa de la siguiente manera:

Requerirle a un abogado que demuestre justa causa para su renuncia, como condición para otorgarle los honorarios alegadamente adeudados, *implica emplear la misma figura jurídica (i.e., justa causa) en dos (2) contextos distintos*, a saber: (1) al evaluar la procedencia de una Moción de Renuncia de Representación Legal y (2) dentro de la acción de Incumplimiento de Contrato y Cobro de Dinero que tiene a su disposición todo abogado para cobrarle a quien fuera su cliente los honorarios adeudados, ya sea en virtud de un contrato de servicios profesionales o bajo la doctrina de *quantum meruit*. Sin embargo, se trata de escenarios distintos en los que imperan consideraciones distintas, razón por la cual los criterios aplicables deben ser distintos.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> *Id.* en las págs. 22-23.

<sup>47</sup> *Id.* en las págs. 23-24 (énfasis suplido).

El Tribunal entiende que a la luz de los intereses éticos en la relación de cliente-abogado y el proceso judicial, el interés de cobro no tiene tanta relevancia y es por ello que expone lo siguiente:

Por lo tanto, en el contexto de una solicitud de renuncia, lo fundamental es salvaguardar los derechos sustantivos del cliente y promover la celeridad y economía en los procesos judiciales; el derecho que el abogado tenga a una compensación no puede tener mayor prominencia en esta etapa. Ello es consistente con el texto de la Regla 9.2 de las de Procedimiento Civil, la cual dispone en parte que: “[e]l tribunal tendrá facultad para rechazar la renuncia solicitada [por el abogado] en aquellos casos excepcionales en que estime que los derechos de una parte podrían verse seriamente lesionados o que se retrasaría indebidamente el procedimiento”.<sup>48</sup>

Por otro lado, en una acción de cobro de dinero entablada por un abogado contra su cliente, los intereses son otros. El Tribunal señala que:

Discutidas las consideraciones subyacentes a la Moción de Renuncia de Representación Legal y delimitado el vehículo procesal que tiene a su disposición un abogado para reclamar honorarios adeudados, es evidente que la “razón justificada e imprevista” que debe tener el abogado para solicitar autorización para renunciar, según establece el Canon 20 de Ética Profesional, . . . no puede utilizarse como criterio para determinar automáticamente si el letrado que renuncia voluntariamente tiene derecho a ser compensado bajo la doctrina de *quantum meruit*.<sup>49</sup>

Así, el máximo foro judicial local es de la opinión que requerir que la justa causa para solicitar el permiso para renunciar y la justa causa para cobrar bajo la doctrina de *quantum meruit* forzaría al abogado a profundizar en las razones más allá de alegar diferencias irreconciliables con el cliente. La prueba sometida por el abogado tendría que ser mucho más específica en el propio pleito en que está solicitando la renuncia y no en uno separado de cobro de dinero. Con estas conclusiones sustantivas, el Tribunal considera la renuncia del abogado en el presente caso y entiende que no fueron suficientes. “[N]o demostró justa causa para su renuncia”.<sup>50</sup> Piensa que el número de reuniones que testimonió el abogado con la clienta contradicen la ausencia de ayuda de esta en el proceso. Ante ello, concluye el Alto Foro en lo pertinente que:

[A]nte los hechos particulares del caso ante nos, el que un cliente no haya contestado una carta y unas llamadas telefónicas, sin más, no denota una falta de cooperación por parte de este que constituya justa causa para la renuncia de su abogado. *Por todo lo anterior, resolvemos*

---

<sup>48</sup> *Id.* en las págs. 25-26.

<sup>49</sup> *Id.* en la pág. 27.

<sup>50</sup> *Id.* en la pág. 30.

*que la renuncia del peticionario no estuvo justificada a los efectos de remunerarlo por el valor razonable de los servicios que prestó a la recurrida previo a su renuncia.*<sup>51</sup>

Aparte de la conclusión sobre justa causa para renunciar a la representación, ¿no es esta una situación de hechos en la cual se debió discutir el efecto total de la causa ilícita del contrato de representación legal en cuanto a los hijos menores? Si el abogado estaba cobrando por encima del porcentaje legalmente aceptado para menores, entonces su causa contractual, en cuanto a ellos era una que iba contra la ley. En una situación de causa ilícita no hay que discutir la doctrina de *quantum meruit* pues la parte no tiene derecho a ser remunerado. Por último, el Tribunal estuvo de acuerdo en eliminar los honorarios por temeridad y en que se pagaran los gastos desembolsados. “No constituye temeridad litigar un asunto cuando existe una discrepancia honesta en torno al derecho aplicable o cuando se trata de una cuestión novel, no resuelta por el Tribunal Supremo”.<sup>52</sup>

En su opinión disidente el Honorable juez asociado Colón Pérez, a la que se une el Honorable juez asociado Feliberti Cintrón, expresa que su razón para disentir es:

*A juicio nuestro, el requerir en la vista de quantum meruit que el abogado o abogada demuestre que hubo justa causa para la renuncia a la representación legal de determinado cliente—hecho que ya tuvo que ser establecido al momento de atender la moción de renuncia de representación legal—además de desnaturalizar el propósito de dicha vista, podría prestarse para determinaciones inconsistentes que en nada abonan a la consecución de la justicia. La vista de quantum meruit en este tipo de caso—y similar a como ocurre cuando un abogado o abogada renuncia a la representación legal de un cliente a pedidos de [e]ste—debe limitarse, sin más, a determinar el derecho, si alguno, que tiene el o la profesional del derecho de reclamar el valor razonable de los servicios que ha prestado.*<sup>53</sup>

Luego de reconocer que los Cánones de Ética Profesional exigen de un abogado en un proceso judicial que no puede por sí renunciar a la representación legal, sino que tiene que solicitar y obtener la previa aprobación del tribunal. Así, expresan lo siguiente:

Siendo ello así, y toda vez que el tribunal sentenciador debe hacer un análisis de justa causa para decidir si acepta o deniega una solicitud de renuncia de representación legal, entendemos que no hay razón para requerir *por segunda ocasión* un requisito similar al momento de determinar si el abogado o abogada que renuncia, tiene derecho a ser compensado, a base de *quantum meruit*, por el trabajo realizado hasta ese momento. Adoptar esta norma, sin más, implicaría establecer la presunción de que cuando un abogado o abogada termina la relación abogado-

---

<sup>51</sup> *Id.* en la pág. 35.

<sup>52</sup> *Id.* en la pág. 36.

<sup>53</sup> *Id.* en la pág. 2 (Colón Pérez, opinión disidente).

cliente lo hace por motivaciones no justificadas y con indiferencia hacia los intereses de su cliente, aun cuando el Tribunal—previamente—tuvo a bien aceptar su renuncia. Ello, en nuestra opinión, no tiene cabida en nuestro ordenamiento jurídico.<sup>54</sup>

Desafortunadamente, tampoco consideran la equivocación de remunerar, sea por *quantum meruit* o no, por una labor que infringía una ley.

C. *Interpretación de contratos, cláusula de resolución unilateral*

i. *Rodríguez García v. Universidad Carlos Albizu, Inc.*

El Tribunal Supremo, en este caso tuvo la oportunidad de interpretar un contrato mal redactado y con unos hechos que ni siquiera obedecen las disposiciones del propio contrato. La lectura de las cláusulas del contrato en relación con el término de este y las diferentes alternativas para dar por terminado el mismo, provocan una serie de interrogantes, a saber:

1. ¿Cuál es el término del contrato? ¿Son tres o cinco años?
2. ¿Es un contrato de tres años que se renueva automáticamente por dos años adicionales?
3. ¿Es un contrato que incluye una cláusula unilateral de resolución a usarse en cualquier momento?
4. ¿Acaso la cláusula solo se puede usar antes del término final del contrato?
5. ¿Cuál fue la intención de la primera carta? ¿Dar por terminado el contrato o avisar que se estaba pensando dar por terminado el contrato?

La lectura de las cláusulas de este contrato me trae a la memoria el caso de *Zeta Enterprises v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico*.<sup>55</sup> En lo que nos atañe, en ese caso el Tribunal tuvo que considerar el orden correcto de las cláusulas del contrato. Para interpretar una cláusula subsiguiente, primero hay que interpretar y dejarse llevar por la anterior. Otro caso con el que el Tribunal Supremo pudo haber hecho una comparación y distinción fue el de *Mayagüez Hilton v. Betancourt*, en cuanto al concepto de la opción a renovar y la extensión automática del presente caso.<sup>56</sup>

En el caso de referencia, la opinión mayoritaria comienza, en la parte sobre Obligaciones y Contratos, con que las cláusulas unilaterales de resolución contractual son válidas y no atentan contra el artículo 1208 del Código Civil, que prohíbe que el cumplimiento del contrato se deje al arbitrio de una de las partes.<sup>57</sup> Entre los casos que cita está el de *Flores v. Municipio de Caguas*.<sup>58</sup> Cuando un contrato tiene una cláusula de resolución unilateral no se está dejando al arbitrio de

---

<sup>54</sup> *Id.* en la pág. 10.

<sup>55</sup> *Zeta Enterprises v. ELA*, 145 DPR 1 (1998).

<sup>56</sup> *Mayagüez Hilton v. Betancourt*, 156 DPR 234 (2002).

<sup>57</sup> Cód. Civ. PR art. 1208, 31 LPRA § 3373 (2015).

<sup>58</sup> *Flores v. Municipio de Caguas*, 114 DPR 521 (1983).

una de las partes el cumplimiento de la obligación. Lo que las partes pueden decidir, por virtud de la cláusula, es por cuanto tiempo ha de estar vigente la relación contractual. Lo que el Código Civil prohíbe es que una de las partes se reserve el derecho a decidir si el contrato es válido o no. Irrespectivamente del término del contrato, por virtud de la cláusula unilateral de resolución, se puede dar por terminado antes. En el presente caso la cláusula le permitía a cualquiera de las dos partes a dar por terminado el contrato en cualquier momento.

El máximo foro judicial local hace un análisis integrado de la totalidad de las cláusulas de terminación del contrato. En particular contempla lo siguiente en el contrato:

1. Retiro, renuncia, muerte o declaración de incapacidad de la doctora Rodríguez.
2. Violación de las normas éticas profesionales, negligencia crasa en el cumplimiento del deber o si era acusada, declarada o sentenciada por la comisión de un delito en el nivel federal o estatal.
3. Se contemplaron, dice la opinión, distintas causas de despido con justa causa, pero en este caso era necesario tener un voto mayoritario de la Junta de Directores.
4. La otra forma de dar por terminado el contrato, sin necesidad de justa causa, era mediante una notificación con noventa días de antelación.<sup>59</sup>

En cuanto al término del contrato, el Tribunal da énfasis a las diferentes interpretaciones de la segunda cláusula, la cual dispone:

Este Contrato de Empleo estará vigente desde el 1 de octubre de 2010 hasta el 30 de septiembre de 2013, con revisión en esta fecha y extensión automática por dos años adicionales hasta el 30 de septiembre de 2015, sujeto a las disposiciones sobre terminación de esta relación contractual, las cuales se detallan más adelante en este contrato.<sup>60</sup>

Para la Dra. Rodríguez el contrato tenía un término de cinco años dado que se menciona una extensión automática.<sup>61</sup> Por otro lado, la Universidad Carlos Albizu (en adelante, "UCA") consideraba que es de tres, ya que estaba la posibilidad de una revisión a los tres años.<sup>62</sup> Así, la opinión hace hincapié en las diferencias entre las palabras *extensión* y *revisión*. "Un examen de sus distintas acepciones apunta a que una extensión presupone una continuidad temporal, . . . [e]n contraste, la palabra 'renovación' presupone una sustitución o un restablecimiento; '[s]ustituir una cosa vieja, o que ya ha servido, por otra nueva de la misma clase' . .

---

<sup>59</sup> Rodríguez García v. Univ. Carlos Albizu, Inc., 2018 TSPR 148, en la pág. 20.

<sup>60</sup> *Id.* en la pág. 2.

<sup>61</sup> *Id.* en la pág. 10.

<sup>62</sup> *Id.* en las págs. 10-11.

.”<sup>63</sup> Por todo lo cual, para el Tribunal la extensión del contrato no requería ninguna actuación de parte de la UCA y es por ello que expone que:

Del lenguaje contractual pactado surge que la cláusula segunda sobre la vigencia del Contrato s[o]lo hace referencia al término extensión, mas no así al término renovación. El uso del calificativo “automática”, además, denota que la intención de las partes era que la extensión surtiera efectos sin que fuese necesario un acto afirmativo ulterior, es decir ‘sin necesidad de la intervención directa del interesado’. Si bien la cláusula alude a una ‘revisión en esta fecha’, el uso de la conjunción “y” permite colegir que, del lenguaje pactado, no surge que las partes condicionaron la ocurrencia de un evento al otro sino más bien la concurrencia de ambos en una fecha en particular: el 30 de septiembre de 2013. *Correspondía a la UCA, según se obligó, revisar el Contrato el 30 de septiembre de 2013. El incumplimiento por parte de la UCA con esa obligación no puede, bajo ninguna circunstancia, excluir la ocurrencia de un evento independiente: la extensión de la vigencia de la relación contractual.*<sup>64</sup>

Al leer de dichas cláusulas, choca el compromiso de revisar el contrato el 30 de septiembre de 2013. ¿Revisar para qué? Si el propósito de revisar no era para extender el término, ¿cuál era entonces? La interpretación de los contratos, según nos dice el Código Civil, tiene que ser cónsono con la intención de las partes. Por su parte el artículo 1236 del Código Civil establece: “[s]i alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto”.<sup>65</sup> Así mismo, en el caso de *Caguas Plumbing v. Continental Const. Corp.*, el Tribunal Supremo expresó:

Observamos que nuestro Código Civil manda a interpretar los contratos de forma que prevalezca la verdadera intención que tuvieron las partes al contratar. Para lograr este fin, las cláusulas del convenio deben leerse de forma integrada e interpretarse las unas por las otras, resolviendo cualquier ambigüedad de modo que todas sus partes surtan efecto. De ahí, el principio análogo aplicable a la interpretación estatutaria: ‘[l]as partes al contratar lo hacen con el propósito de que sus pactos y convenciones tengan efectividad y no para que resulten declaraciones baldías e ilusorias’.<sup>66</sup>

No surge de este contrato, ni de la explicación del Tribunal Supremo, cuál era la intención de la revisión del 30 de septiembre de 2013. Sin embargo, entonces la UCA envía una carta que no cumple con los requisitos del contrato. La carta enviada el 27 de junio de 2013, por un lado, informa que se acaba la relación contractual entre las partes, pero no da el término de noventa días; a la vez, no obstante,

---

<sup>63</sup> *Id.* en la pág. 24.

<sup>64</sup> *Id.* en la pág. 25 (énfasis original).

<sup>65</sup> CÓD. CIV. PR art. 1236, 31 LPRA § 3474 (2015).

<sup>66</sup> *Caguas Plumbing v. Continental Const. Corp.*, 155 DPR 744, 753 (2001) (citas omitidas) (énfasis suplido).

informa que la evaluación no ha concluido.<sup>67</sup> También surge de la opinión que la Dra. Rodríguez continuó en su puesto hasta el 9 de enero de 2014, cuando le enviaron otra notificación de terminación de empleo en cinco días.<sup>68</sup>

Coincidió con la conclusión arribada por la opinión del Tribunal Supremo. Existían varias opciones para dar por terminado el contrato, pero, UCA no llegó a utilizar ninguna correctamente. Es por ello que el tribunal expresó:

Por los fundamentos que anteceden, concluimos que el Tribunal de Apelaciones no erró al determinar que la UCA incumplió con las disposiciones contractuales relacionadas con la terminación del Contrato. Consiguientemente, tampoco erró al confirmar la cuantía correspondiente a los salarios y beneficios que no fueron devengados por la doctora Rodríguez a partir del 15 de enero de 2014 como consecuencia del incumplimiento contractual por parte de la UCA. Una interpretación cabal de las cláusulas contenidas en el Contrato suscrito entre las partes demuestra, sin lugar a dudas, que la UCA no ejerció su derecho a la resolución unilateral pactada de manera eficaz. Por tal razón, confirmamos el dictamen recurrido.<sup>69</sup>

## II. DERECHOS REALES

### A. *Ley de control de acceso vehicular, consentimiento*

#### i. *Alonso Piñero v. UNDARE, Inc.*

En esta controversia el Honorable Tribunal Supremo tiene la oportunidad de interpretar, una vez más, las obligaciones que impone la *Ley de control de acceso vehicular*.<sup>70</sup>

Según surge de los hechos, en una urbanización, que en ese momento no se encuentra con acceso controlado, unos padres le donan a la hija, la demandante, un solar. En la propiedad viven la demandante y su padre. Cuando los vecinos consiguen la aprobación del cierre y control del flujo vehicular no surge de los documentos existentes que la demandante hubiese votado a favor del control de acceso.<sup>71</sup> Para ese momento el padre de la demandante llevaba tiempo aportando \$50.00 mensuales a la Asociación de Residentes para cooperar con los gastos de mantenimiento de la urbanización y las instalaciones de control de acceso.<sup>72</sup> El

---

<sup>67</sup> *Rodríguez García*, 2018 TSPR 148, en las págs. 25-26.

<sup>68</sup> *Id.* en las págs. 27-28.

<sup>69</sup> *Id.* en la pág. 30.

<sup>70</sup> *Ley de control de acceso vehicular*, Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, 23 LPRA §§ 64-64h, (2015 & Supl. 2018).

<sup>71</sup> *Alonso Piñero v. UNDARE, Inc.*, 199 DPR 32, 36 (2017).

<sup>72</sup> *Id.*

padre, en un momento, suscribe una declaración jurada expresando que era el titular de la propiedad —que no era cierto— y que no se oponía a la instalación del control de acceso. Luego de que su padre fallece, la titular por un tiempo continuó aportando los \$50.00.<sup>73</sup> A la vez, asistió y participó en las reuniones de la Asociación. Así las cosas, cuando la Asociación le reclama que la cuota de mantenimiento es más de lo que ella aporta y que debe dinero, esta les comunica que ella no debe nada, pues no favoreció el control de acceso.<sup>74</sup>

Presentado con este cuadro fáctico de controversia, el Tribunal Supremo comienza su análisis reconociendo y reiterando los conceptos básicos de la *Ley de control de acceso vehicular* y su reglamento. Específicamente, reconoce que para someter un área a la Ley es necesario que la comunidad lo apruebe y que “dicha autorización debía *hacerse constar expresamente por escrito bajo la firma de cada propietario*”.<sup>75</sup>

De igual forma, dispuso que con las primeras enmiendas se aprobó que se impusiesen cuotas de mantenimiento para pagar el sistema de control de acceso. Ahora bien, aquellos titulares que al momento de imponerse el control se opusiesen al mismo no tienen la obligación de aportar a sus gastos, a menos que *posteriormente accedan mediante contrato escrito*.<sup>76</sup> Así lo establece la Ley y lo reitera el *Reglamento de control de tránsito y uso público de calles locales*.<sup>77</sup> De igual forma, ambos reiteran el derecho que tienen los opositores originales a participar en las

---

73 *Id.* en la pág. 37.

74 *Id.*

75 *Id.* en la pág. 40.

76 *Id.* en la pág. 42.

77 *Id.* en la pág. 43. La sección 64d-3 de la *Ley de control de acceso vehicular* enumeró las personas en las cuales recae el pago de las cuotas para cubrir los costos y gastos de instalación, operación y mantenimiento del sistema de control de acceso. Al así hacerlo, específicamente estableció que esta obligación correspondía a las personas siguientes:

- (1) Los propietarios de fincas en las que se haya inscrito la autorización o permiso bajo el procedimiento establecido en la sec. 64d-1 de este título.
- (2) Los propietarios que autorizaron la solicitud para establecer el control de acceso, según fue implantado.
- (3) Todo propietario adquirente de una finca, ubicada en una urbanización, calle o comunidad que ha sido autorizada por el municipio correspondiente para controlar el acceso o que, a la fecha de la compraventa, se encontrara en trámite de obtener el consentimiento de tres cuartas (3/4) partes de los propietarios y así conste en actas.
- (4) Cuando la solicitud fue hecha por el urbanizador, desarrollador o constructor, el pago de cuota será obligatorio para toda persona que advenga dueño del inmueble.
- (5) *Los propietarios que no autorizaron expresamente el establecimiento del sistema de control de acceso, pero que en fecha posterior se comprometieron al pago mediante contrato escrito.*

Ley de control de acceso vehicular, Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, 23 LPRA § 64d-3 (2015 & Supl. 2018) (énfasis suplido).

reuniones y asambleas, con voz y voto. La Ley establece quien tiene la obligación de pagar la cuota de mantenimiento del sistema de seguridad: los propietarios. Entre los opositores solo se menciona que los que posteriormente cambian de opinión y suscriben su aprobación “mediante contrato escrito” están obligados.<sup>78</sup> Así se reitera en el Reglamento. La Asociación entiende que el hecho de la hija propietaria haber asistido a las reuniones, habiendo participado y votado en ellas, sumado al dato de que al fallecer su padre ella siguió dando la misma cantidad que él aportaba, le impide a ella cambiar de postura.<sup>79</sup>

El Tribunal Supremo reconoce y reitera la naturaleza consensual de los contratos en Puerto Rico. Entiéndase, cuando el artículo 1213 del Código Civil impone los requisitos de los contratos, no incluye la forma. En Puerto Rico el contrato verbal es válido y ata a las partes a sus obligaciones. Es por eso importante que el foro judicial trazó el desarrollo del proyecto de la ley que culminó en la *Ley de control de acceso*.<sup>80</sup> Incluyen parte de la discusión en la Asamblea Legislativa del cambio de aceptar tácitamente el control al requisito de hacerlo por escrito, para que no hubiese dudas.<sup>81</sup> Establece que la Ley es muy clara en exigir el requisito del escrito, tanto para originalmente apoyar el cierre, como para cambiar posteriormente de estar en contra del control a favorecerlo. En cuanto a las reglas de hermenéutica, reiteran que cuando una ley es clara no debe desvirtuarse por interpretaciones forzadas.<sup>82</sup>

El Tribunal correctamente interpreta los artículos 1209 y 1253 del Código Civil. Si bien es cierto que por virtud de las disposiciones legales de herencia, los herederos se convierten en partes de los contratos en los cuales participaron sus causantes es importante señalar que esta subrogación ocurre cuando el contrato es válido. Cuando el padre de la demandante suscribió la declaración jurada, su testimonio, en cuanto a la titularidad del inmueble, no era cierto. Tampoco hubo alegación del Tribunal Supremo en cuanto a que hubiese habido una representación por el padre de ella. Igual comentario emite en cuanto al término para anular un contrato.<sup>83</sup> Los actos del padre de la demandante, pagando cincuenta dólares a UNDARE, la demandada, no obligan a la hija pues él no tenía la capacidad para consentir u oponerse al control de acceso. Él no era para ese momento propietario del solar. El consentimiento tiene que ser del titular de la propiedad y no de un mero poseedor.

De esta manera, culmina la opinión el Tribunal analizando las doctrinas de incuria y actos propios. Para el Honorable Tribunal ninguna de las dos tiene aplicación alguna a los hechos del caso. En cuanto a la doctrina de incuria el análisis

---

78 *Alonso Piñero*, 199 DPR en la pág. 49.

79 *Id.* en la pág. 44.

80 *Id.* en las págs. 46-48.

81 *Id.*

82 *Id.* en la pág. 48.

83 Cód. Civ. PR art. 1253, 31 LPRA § 3512 (2015).

comienza con una cita del artículo 7 del Código Civil: “[c]uando no haya ley aplicable al caso, el tribunal resolverá conforme a equidad, que quiere decir que se tendrá en cuenta la razón natural de acuerdo con los principios generales del derecho, y los usos y costumbres aceptados y establecidos”.<sup>84</sup> Por todo lo cual, si los hechos considerados están incluidos en una legislación no hay cabida para la doctrina de incuria. El Tribunal Supremo reconoce que la doctrina de incuria es una oriunda del derecho común norteamericano.<sup>85</sup> Ante ello dispone que:

La doctrina anglosajona de incuria (*laches*), se ha definido como la “dejadez o negligencia en el reclamo de un derecho, los cuales en conjunto con el transcurso del tiempo y otras circunstancias que causan perjuicio a la parte adversa, *opera como un impedimento en una corte de equidad*”. De hecho, según hemos reconocido en el pasado, “[e]sta doctrina proviene de la máxima que la equidad auxilia a quien se mantiene vigilante en el reclamo de sus derechos y no a quien se duerme sobre la corriente sin mostrar excusas razonables para ello”. Ello estriba en que—como es de esperarse—una “reclamación tardía va en detrimento de la parte contraria, sobre todo cuando se tuvo amplia oportunidad de reclamar diligentemente sus derechos”. Así pues, “la inacción de la parte por un largo periodo de tiempo y la legítima confianza de la otra parte, impide que se provean los remedios solicitados mediante reclamos tardíos”. No obstante, sabido es que esa doctrina no aplica automáticamente por el mero trascurso del tiempo.<sup>86</sup>

Si bien reconoce que para concluir si rige la doctrina o no hay que ver: “*primero*, si existe alguna justificación para la demora; *segundo*, el perjuicio que esta acarrea, y *tercero*, el efecto sobre los intereses privados o públicos involucrados”.<sup>87</sup> Sin embargo, es muy importante la realidad de que en el presente caso existe una legislación que gobierna el asunto. Una que específicamente requiere el consentimiento por escrito para asumir la obligación. Por otro lado, en cuanto a la doctrina de no poder ir contra tus propios actos comentan:

“[T]iene fundamento y raíz en el principio general de Derecho que ordena proceder de buena fe en la vida jurídica”. La eficacia de la doctrina y su fuerza vinculante tienen vida y efecto propios, que van en protección de la confianza depositada en la apariencia, que es por extensión protección de un interés social o la consecución de un ideal de justicia. Así pues, “[l]a conducta contradictoria no tiene lugar en el campo del Derecho y debe ser impedida”.<sup>88</sup>

Los criterios por evaluar son:

---

84 *Alonso Piñero*, 199 DPR en la pág. 53 (citando a 31 LPRR § 7).

85 *Id.*

86 *Id.* en las págs. 53-54.

87 *Id.* en la pág. 54.

88 *Id.* en la pág. 55 (nota omitida).

[L]os presupuestos necesarios o elementos constitutivos para la aplicación de la norma jurídica de que nadie puede venir contra sus propios actos pueden resumirse así: (a) Una conducta determinada de un sujeto, (b) que haya engendrado una situación contraria a la realidad, esto es, aparente y, mediante tal apariencia, susceptible de influir en la conducta de los demás, y (c) que sea base de la confianza de otra parte que haya procedido de buena fe y que, por ello, haya obrado de una manera que le causaría un perjuicio si su confianza quedara defraudada.<sup>89</sup>

En el presente caso es forzoso concluir que los actos de la demandante de participar y votar en las reuniones no pueden ser evaluados bajo dicha doctrina dado que la propia *Ley de control de acceso vehicular* le permite dichas actuaciones. Las personas que se oponen al control de acceso vehicular pueden participar y votar en las reuniones. Tienen igualdad de derechos que los que votaron a favor. Ejercer ese derecho que le brinda la propia ley no puede ser interpretado en su contra. No obstante, ¿qué de los pagos de cincuenta dólares que ella realizó posterior al fallecimiento de su padre? En este punto el Foro Judicial es un poco parco en su discusión. Pudieron haber discutido los casos en que se evaluó si la costumbre es o no fuente de una obligación. Entre varios, está el caso de *Herrera v. First National City Bank*, en el cual se establecen los requisitos para que la costumbre sea fuente de obligación.<sup>90</sup> Requisitos que no se cumplen en el presente caso. Nunca se comentó que el padre de la demandante aparentemente no pagaba la cuota asignada, sino una cantidad que no se explica cómo se computó. En cuanto al pago de ella, no evalúan el dato de que tampoco era la cantidad establecida para el mantenimiento del sistema de control de acceso. Ese pago, voluntario de un poseedor de la propiedad, pero no el propietario o representante del propietario, no vincula a la propietaria. Sí comentan correctamente que la demandante además de ser la titular de la propiedad era también la titular registral y que, por virtud del principio de fe pública registral, el demandado sabía de dicha titularidad.

### *B. Expropiación Forzosa, Desmembración de Predios*

#### *i. Administración de Terrenos de Puerto Rico v. Corporación Pesquera Henares*

Subsiguientemente a un procedimiento de expropiación de una parcela en Santurce, los propietarios alegaron tener derecho a una compensación económica por la desmembración de otro lote suyo. La corporación alegó que el lote expropiado era el estacionamiento de un edificio que les pertenecía.<sup>91</sup> El edificio y el lote expropiado no eran colindantes.<sup>92</sup> Expresa la opinión que el Tribunal Supremo

---

<sup>89</sup> *Id.* en las págs. 55-56.

<sup>90</sup> *Herrera v. First National City Bank*, 103 DPR 724 (1975).

<sup>91</sup> *Adm. de Terrenos de Puerto Rico v. Corp. de Puerto Rico*, 2018 TSPR 155, en la pág. 2.

<sup>92</sup> *Id.* en la pág. 3.

tiene la oportunidad de “[p]recisar cuáles son los elementos necesarios para catalogar varios predios o parcelas como una sola finca íntegra en el contexto de una reclamación de daños por desmembración como consecuencia de un procedimiento de expropiación forzosa”.<sup>93</sup>

En la opinión, luego de reconocer los derechos y obligaciones del Estado en un proceso de expropiación forzosa, reconocen que el concepto de la justa compensación incluye “el valor de la propiedad al momento de la expropiación y los daños ocasionados”.<sup>94</sup> Es en este último tema que ubican los daños “ocasionados al remanente de la propiedad expropiada”.<sup>95</sup> “Una reclamación por daños por desmembración procede únicamente en escenarios donde se expropia parcialmente una propiedad. Es por ello que resulta indispensable identificar, en primer lugar, si el sujeto expropiado y el alegado predio remanente constituyen una finca íntegra”.<sup>96</sup> Recurriendo a fuentes estadounidenses, el Tribunal evalúa los criterios utilizados para identificar una finca íntegra. “A pesar de que los criterios para identificar la finca íntegra varían por jurisdicción, suelen coincidir en la evaluación de tres aspectos, a saber: (1) la unidad propietaria, (2) la unidad física y (3) la unidad de uso”.<sup>97</sup>

Sin embargo, al considerar esos criterios de las jurisdicciones norteamericanas, no consideraron, el concepto predio, finca o solar del ordenamiento jurídico puertorriqueño según considerado por el Código Civil, la Ley Hipotecaria y las disposiciones de la legislación urbanística vigente. Por ejemplo, el artículo 138 de la *Ley del registro de la propiedad inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* permite la agrupación y creación de una finca registral nueva compuesta por dos predios no colindantes.<sup>98</sup> Dan varias alternativas, por ejemplo: “[q]ue sea una explotación agrícola o industrial que forme una unidad orgánica o un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí”.<sup>99</sup>

Una discusión que incluyese los conceptos de *bien* del Código Civil, *finca* de las disposiciones hipotecarias y *lotes* de las normas de planificación urbana en Puerto Rico, hubiera sido de suma utilidad. Ahora bien, citando casos previos del Tribunal Supremo, se evalúan los efectos de las expropiaciones, en medio de terrenos por, entre otros, ferrocarriles y comentan:

Así, en el contexto de una revisión de la compensación, este Foro expuso que “[l]os daños al remanente de una finca expropiada se miden generalmente por la depreciación en valor de dicho remanente como

---

93 *Id.* en la pág. 1.

94 *Id.* en la pág. 8.

95 *Id.*

96 *Id.* en la pág. 9.

97 *Id.*

98 Ley del registro de la propiedad inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRA § 6203 (2016).

99 *Id.*

consecuencia de la incautación. Para que puedan concederse estos daños *ordinariamente* se requiere que las propiedades—la expropiada y el remanente—sean contiguas”. Por lo tanto, aunque de ordinario se requiere la contiguidad, ese criterio puede ceder cuando existe un uso integrado entre las parcelas separadas.<sup>100</sup>

Para el Alto Foro el caso emblemático en este tema es el de *Baetjer v. United States*.<sup>101</sup> Los hechos de este caso ocurrieron en Puerto Rico con propiedades no contiguas. Expresaron, en dicho caso:

Neither does it wholly depend upon whether holdings are physically contiguous. Contiguous tracts may be ‘separate’ ones if used separately and tracts physically separated from one another may constitute a ‘single’ tract if put to an integrated unitary use or even if the possibility of their being so combined in use ‘in the reasonably near future’ is reasonably sufficient to affect market value’.<sup>102</sup>

Lo esencial, es analizar el uso dado a las propiedades sean o no contiguas. A la luz, de esta opinión concluyen:

Tal y como razonó el foro primario, la controversia planteada requería celebrar un juicio en su fondo para dirimir la procedencia de esta causa de acción y evaluar los méritos de los argumentos relacionados con la interdependencia de uso entre las parcelas y los efectos de la expropiación parcial en el remanente.<sup>103</sup>

---

<sup>100</sup> *Adm. de Terrenos de Puerto Rico*, 2018 TSPR 155, en la pág. 10 (cita omitida).

<sup>101</sup> *Id.* en la pág. 10.

<sup>102</sup> *Baetjer v. U.S.*, 143 F.2d 391, 394-95 (1st Cir. 1991) (citas omitidas).

<sup>103</sup> *Adm. de Terrenos de Puerto Rico*, 2018 TSPR 155, en la pág. 14.