

ANÁLISIS DEL TÉRMINO JUDICIAL DEL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO 2018-19: OBLIGACIONES Y CONTRATOS

ARTÍCULO

JUAN JOSÉ HERNÁNDEZ LÓPEZ DE VICTORIA*

Introducción.....	483
I. La prescripción quinquenal no aplica al <i>leasing</i>	484
II. El contrato solo obliga a las partes contratantes y no era necesario recurrir a la costumbre como fuente de obligaciones.....	486
III. Un acreedor de una deuda privativa puede cobrar su acreencia de bienes que una vez formaron parte de la Sociedad Legal de Gananciales (SLG) luego de que esta se extingue con la muerte de uno de los cónyuges y es liquidada.	490
IV. Alquileres a corto plazo en condominio: una oportunidad incorrectamente perdida por el Tribunal Supremo.....	492
Conclusión.....	496

INTRODUCCIÓN

Durante el término judicial bajo escrutinio encontramos que el Tribunal Supremo de Puerto Rico produjo cuatro opiniones de interés en materia de obligaciones y contratos.¹ Dichas opiniones fueron *Rodríguez García v. Universidad Carlos Albizu, Inc.*,² *Xerox Corporation v. Gómez Rodríguez*,³ *Puerto Rico Horse Owners Association (PRHOA) v. Confederación Hípica de PR*,⁴ y *LSREF2 Island Holdings, LTD, Inc. v. Ashford R.J.F., Inc.*⁵

* Profesor adjunto de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico en temas contractuales y de derecho de adultos mayores. El autor agradece los comentarios y la asistencia de los estudiantes Henry Rodríguez Gracia, Joshua Rodríguez Rivera, Fátima J. Chévere Vega, Jayra Rodríguez Ortiz, Judiann M. Cruz Berríos, Maricel Cruz Lergier, Viviana R. Rivera Reyes y Mildred Meléndez Otero.

1 El término bajo escrutinio duró desde el 1 de julio de 2018 al 30 de junio de 2019.

2 *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929 (2018) (Rodríguez Rodríguez, opinión mayoritaria, los jueces asociados Oronoz Rodríguez, Estrella Martínez y Pabón Charneco no intervinieron).

3 *Xerox Corp. v. Gómez Rodríguez*, 201 DPR 945 (2019) (Colón Pérez, opinión mayoritaria, el juez asociado Feliberti Cintrón se inhibió y la jueza presidenta Oronoz Rodríguez y la jueza asociada Rodríguez Rodríguez no intervinieron).

4 *PRHOA v. Confederación Hípica*, 202 DPR 509 (2019) (Martínez Torres, opinión mayoritaria, la juez asociada Rodríguez Rodríguez no intervino y la jueza asociada Pabón Charneco se inhibió).

5 *Island Holdings v. Sucn. Hernández Ramírez, Inc.*, 201 DPR 1026 (2019) (Pabón Charneco, opinión mayoritaria, los jueces asociados Rodríguez Rodríguez y Colón Pérez concurren sin opinión escrita).

No menos importante, en dicho término hubo al menos una sentencia con opiniones disidentes que aborda temas relacionados y que, a pesar de no constituir precedente, es inevitable atender, por tratarse de un tema de gran interés general: los alquileres a corto plazo en condominios según abordado en *Consejo de Titulares del Condominio Condesa del Mar v. Chamah Martínez*.⁶

De las cuatro opiniones sólo discutiremos tres, porque el caso de *Rodríguez García v. UCA* fue discutido en el volumen 88 de la Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico por la Dra. García Cárdenas, en su análisis de Derecho Patrimonial.⁷ Las tres opiniones restantes incluyeron temas tan variados como: la aplicación de la prescripción quinquenal para el cobro del monto adeudado por virtud de la aplicación de una cláusula penal de aceleración, aunque la deuda acelerada fueron cánones de arrendamiento financiero (*leasing*) impagados;⁸ la limitación de las obligaciones a los contratantes cuando exmiembros de una asociación se desafilian de ella;⁹ y el cobro de una deuda mediante la ejecución de bienes del caudal hereditario del deudor, quien garantizó una obligación individualmente, aunque algunos de los bienes hayan sido gananciales.¹⁰ Veamos los detalles en cada una de las tres opiniones y la sentencia con opiniones disidentes.

I. LA PRESCRIPCIÓN QUINQUENAL NO APLICA AL LEASING

En *Xerox Corporation v. Gómez Rodríguez* la corporación demandante reclamó la reposición de bienes materiales en manos de los demandados y la suma de \$38,626.82 sobre la alegación de que los demandados no habían pagado las mensualidades acordadas en un contrato de arrendamiento financiero, *leasing*, desde mayo de 2009 hasta el 13 de mayo de 2014, fecha en que se presentó la demanda. Según la opinión, el contrato fue suscrito el 22 de diciembre de 2008 y en el cual *Print Outlet* —aparente nombre comercial bajo el cual los demandados hacían negocios— se comprometió al pago de \$638.26 mensuales durante ochenta y cuatro meses, hasta el año 2015, a cambio del arrendamiento de equipo y cargos por copias.¹¹ La demandante alegó también que el contrato pactado contenía una cláusula de aceleración que, en caso de incumplimiento, facultaba a Xerox a

6 Consejo de Titulares v. Chamah Martínez, 202 DPR 173 (2019).

7 Margarita García Cárdenas, *Derecho Patrimonial*, 88 REV. JUR. UPR 126, 139 (2019).

8 *Xerox Corp.*, 201 DPR en las págs. 953, 957, 960.

9 *PRHOA*, 202 DPR en la pág. 511.

10 *Island Holdings*, 201 DPR en la pág. 1037.

11 *Xerox Corp.*, 201 DPR en la pág. 948.

acelerar el vencimiento de los pagos restantes y exigir la totalidad de la deuda.¹²

La defensa principal presentada por Print Outlet fue la prescripción quinquenal, o de cinco años, establecida en el artículo 1866 del Código Civil de Puerto Rico y a base de ella solicitó la desestimación de la acción.¹³ Inexplicablemente, en torno a ella giró la discusión de los tribunales que enfrentaron la controversia. El Tribunal de Primera Instancia (en adelante, “TPI”) determinó que no procedía la desestimación solicitada, ya que la acción presentada no estaba sujeta al término de cinco años porque al acelerarse el vencimiento del contrato de *leasing* y hacerse exigible la totalidad de la deuda, la obligación quedó sujeta a la prescripción ordinaria de quince años dispuesta en el art. 1864 del Código Civil.¹⁴ Sin embargo, no queda claro de los hechos reseñados en la opinión cuándo Xerox declaró tal aceleramiento. El Tribunal de Apelaciones (en adelante, “TA”) por su parte, y de manera igualmente inexplicable, determinó que la deuda reclamada estaba prescrita en virtud de la aplicación de la prescripción quinquenal.¹⁵ El Tribunal Supremo determinó que “por tratarse de una obligación única, a la acción para reclamar los plazos vencidos del contrato de *leasing* instada por Xerox en contra de *Print Outlet* no le es de aplicación la prescripción quinquenal dispuesta en el art. 1866 del Código Civil, . . .”.¹⁶

Aunque a nuestro juicio el resultado del caso es el correcto, una revisión de los hechos relatados en la opinión deja claro que el resultado del caso debió ser el mismo, sin importar si aplicaba o no la prescripción quinquenal. Es decir, aún si aplicaba la prescripción quinquenal Xerox tenía derecho a recobrar lo que reclamaba porque los demandados incumplieron el contrato y lo que se les reclamó fueron las mensualidades de los últimos cinco años, desde mayo de 2009 hasta el 13 de mayo de 2014, fecha en que se presentó la

12 *Id.* en la pág. 949. Anteriormente nuestro más alto foro atendió los efectos de una cláusula de aceleración, aunque en el contexto de un préstamo hipotecario. En aquel momento el Tribunal Supremo de Puerto Rico dijo:

Es decir, el hecho de que se ponga en vigor una cláusula de aceleración *no* implica que cada partida, principal e intereses, pierda sus características individuales y se conviertan en un todo, pues el vencimiento adelantado de la deuda únicamente permite reclamar el balance del principal adeudando y los intereses devengados al momento de la reclamación; ello, debido al hecho de que el principal continúa siendo una cuantía total y los intereses prestaciones separadas.

No estamos antes una cláusula de acumulación o capitalización, sino ante una cláusula que únicamente provee para la aceleración del vencimiento de la deuda, y la misma debe ser interpretada como tal. Por tal razón, somos del criterio que, independientemente de que se ponga en vigor la cláusula de aceleración, y se reclame una suma total de intereses, estos no pierden su característica de ser una obligación accesoria pagadera en plazos.

A la luz de todo lo anteriormente señalado, procede *rectificar* lo resuelto en *Altuna v. Ortiz*, ante, y *adoptar la interpretación de que la prescripción quinquenal, en específico, el inciso (3) del Art. 1866 del Código Civil, ante, incluye los intereses garantizados por hipoteca*. Siendo ello así, la parte demandada peticionaria, . . . únicamente tiene derecho a los intereses acumulados durante los cinco (5) años anteriores a la fecha de expropiación del inmueble hipotecado.

Campos v. Cia. Fom. Ind., 153 DPR 137, 150 (2001).

13 Cód. Civ. PR art. 1866, 31 LPRA § 5296 (2015).

14 *Id.* § 5294.

15 *Xerox Corp.*, 201 DPR en la pág. 951.

16 *Id.* en la pág. 963.

demandada.¹⁷ Por ello, a base de los hechos reseñados en la opinión, la discusión sobre si aplica o no la prescripción quinquenal aparenta ser innecesaria y resulta, en última instancia, “obiter dictum”.¹⁸

Ahora bien, todavía asumiendo que hubiese sido necesario abordar el tema, es cuestionable la determinación del Tribunal Supremo en cuanto aparenta decretar la aplicación de la prescripción ordinaria de quince años al recobro de cánones en todos los casos de *leasing*. Ciertamente, nos parece correcto el resultado en este caso porque se trataba de un arrendamiento financiero que incluyó opción a compra.¹⁹ Sin embargo, nos parece valorativamente incorrecto determinar que cualquier *leasing* tiene una naturaleza distinta al arrendamiento clásico. Recuérdese que, conforme la Ley 76 de 1994, se reconoce como *leasing* no sólo el típico arrendamiento financiero que incluye una opción a compra del bien arrendado y cuyo propósito obvio es adquirir el bien mediante el financiamiento a través de la figura del *leasing*, sino también los arrendamientos cerrados y operativos, en los cuales el arrendatario no tiene obligación alguna al final del arrendamiento y, por consiguiente, es al menos debatible que tienen una naturaleza muy parecida a la del arrendamiento tradicional.²⁰ Como mínimo, en la opinión se debió aclarar este aspecto y restringir claramente la aplicabilidad de la norma impuesta a los arrendamientos financieros.

II. EL CONTRATO SOLO OBLIGA A LAS PARTES CONTRATANTES Y NO ERA NECESARIO RECURRIR A LA COSTUMBRE COMO FUENTE DE OBLIGACIONES

En *Puerto Rico Horse Owners Association (PRHOA) v. Confederación Hípica de PR*,²¹ el Tribunal Supremo de Puerto Rico enfrentó una controversia contractual en el contexto de la industria hípica de nuestra Isla, la cual está reglamentada por la *Ley de la industria y el deporte hípico* de Puerto Rico (en adelante, “Ley Hípica”),²² y la *Interstate Horseracing Act* de 1978,²³ y cuyas controversias se ventilan, inicialmente, ante la Junta Hípica de Puerto Rico. Los hechos del caso se relatan de la siguiente manera:

¹⁷ Véase, entre otros, *Asoc. Empleado del ELA v. Guillen*, 116 DPR 425 (1985); *Banco de Ponce v. Barnes y DACO*, 125 DPR 526 (1990); *Campos v. Cia. Fom. Ind.*, 153 DPR 137 (2001). En síntesis, las opiniones abordan la diferencia entre una acción para el cobro de intereses vis a vis el cobro de la totalidad de la deuda. Para los primeros aplica el término de cinco años y para el segundo el término de quince años. En *Asoc. de Empleados* la controversia era si aplicaba el término quinquenal para el cobro de dinero por incumplimiento de pagos mensuales. Se resuelve que el término aplicable es el de quince años, aunque para el cobro de intereses aplica el término de cinco años. Este caso sostiene la tesis del autor. Por su parte, el caso de *Campos* resuelve que al cobro de intereses acumulados le aplica el término quinquenal. No obstante, el TSPR apunta que ante sí no había una causa de acumulación o capitalización por la totalidad de la deuda como pasó en *Xerox*. Véase *Campos*, 153 DPR en la pág. 150. Este caso también apunta a sostener la tesis del autor. Por último, en *Banco de Ponce* extiende el término quinquenal al cobro de intereses moratorios. La opinión sostiene que no es un caso de cobro del capital en su totalidad, al cual no aplica dicho término.

¹⁸ Sobre el concepto de “obiter dictum”, véase *Ortiz v. Panel F.E.I.*, 155 DPR 219 (2001).

¹⁹ Véase Ley para reglamentar los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, Ley Núm. 76-1994, 10 LPR § 2401 (2013).

²⁰ *Id.*

²¹ *PRHOA v. Confederación Hípica*, 202 DPR 509 (2019).

²² Ley de la industria y el deporte hípico de Puerto Rico, Ley Núm. 83 de 2 de julio de 1987, 15 LPR §§ 198-198y (2011 & Supl. 2018).

²³ *Interstate Horseracing Act* of 1978, 15 U.S.C. §§ 3001-3007 (2018).

El 23 de enero de 2007, Camarero Race Track [(en adelante, “Camarero”)], que es la empresa operadora del hipódromo donde se celebran las carreras, contrató con la Confederación Hípica de Puerto Rico [(en adelante, “Confederación”)], que en aquel momento era la única asociación de dueños de caballos y agrupaba a casi la totalidad de estos, con excepción de unos pocos desafiliados. En la cláusula ocho del contrato, dispusieron que la Confederación y la totalidad de los dueños de caballos asumirían la mitad de la deuda contraída por la Confederación para mejoras a una clínica veterinaria, localizada en los predios del hipódromo. También se harían responsables por la mitad de los costos de cualquier equipo nuevo que la clínica adquiriera. Camarero asumiría la otra mitad de la deuda y los costos. La administración de la clínica veterinaria se pactó a cargo de la Confederación, y los costos de operación, mantenimiento y reparación serían repartidos en partes iguales entre Camarero y la Confederación.

Para lograr los fines del contrato, Camarero comenzó a descontarle a todos los dueños de caballos premiados en las carreras una partida para la deuda y los costos de la clínica veterinaria. Esta retención se aplicaba por igual a todos los dueños de caballos.²⁴

El problema surgió cuando un grupo de dueños de caballos se desafiliaron de la Confederación Hípica de Puerto Rico, formaron la PRHOA y lograron que la Junta Hípica les reconociera como asociación.²⁵ Meses después del surgimiento de la PRHOA se generó una disputa entre ambas agrupaciones. Inicialmente, el 22 de octubre de 2013, la PRHOA reclamó ante la Junta Hípica varios asuntos sobre trato desigual y reembolso por medicamentos pagados.²⁶ En vista de que dicho reclamo no fue exitoso, la PRHOA presentó el 19 de diciembre de 2013 uno diferente ante la Junta Hípica y en esta ocasión impugnó la totalidad del dinero que se le cobraba a sus miembros.²⁷ Solicitó la devolución de las aportaciones efectuadas a la clínica veterinaria desde abril de 2013 hasta noviembre de 2013. Además, peticionó que Camarero dejara de hacer la retención.²⁸ También “[a]rgumentó que los descuentos mencionados surgen del contrato suscrito por Camarero y la Confederación, y que ese contrato solo obliga a quien está afiliado a la Confederación”.²⁹ La Confederación se opuso sobre la alegación de que devolverle a la PRHOA el dinero reclamado implicaría un enriquecimiento injusto a favor de los miembros de la PRHOA debido a que se beneficiaron de los servicios ofrecidos por la clínica veterinaria durante el tiempo que ahora solicitan el reembolso.³⁰

La Junta Hípica determinó que: el contrato entre la Confederación y Camarero era válido y aplicable a todos los dueños de caballos; el sistema de retención a todos los dueños y

²⁴ PRHOA, 202 DPR en la pág. 512.

²⁵ *Id.* en la pág. 511.

²⁶ *Id.*

²⁷ *Id.* en la pág. 513.

²⁸ *Id.*

²⁹ *Id.*

³⁰ *Id.*

la transferencia de ese dinero a la Confederación para la operación de la clínica veterinaria era legítimo, razonable y práctico; a partir de abril de 2014, cada asociación aportaría en proporción a su totalidad de miembros y la Confederación, como asociación que aportaba la mayor parte, sería la administradora principal, y por último:

[E]n cuanto a la administración de la clínica . . . , la Confederación tendría que devolver las partidas aportadas por la PRHOA . . . y decretó que desde el 1 de abril de 2014 la PRHOA recibiría la cantidad de dinero que produzca . . . [y] sería su responsabilidad hacer los pagos correspondientes para el mantenimiento de la clínica veterinaria.³¹

El TA revocó la resolución de la Junta Hípica. Concluyó que “la Junta Hípica no elaboró determinaciones de hecho que sustentaran su conclusión de que se debían devolver las retenciones hechas por Camarero a los miembros de la PRHOA desde noviembre de 2013 hasta marzo de 2014”.³²

El Tribunal Supremo, correctamente, revocó la determinación del TA y entre otras determinaciones, que no es necesario reseñar aquí, la revocación incluyó ordenar la devolución de las retenciones hechas por Camarero a los miembros de PRHOA. Con buen criterio, entendió que las leyes en las que se enmarcó la controversia, local y federal, no exigen que los dueños de caballos pertenezcan de manera obligatoria a ninguna agrupación. Sobre esa premisa, declaró que el contrato entre la Confederación y Camarero solo pudo ser obligatorio para los miembros afiliados a la Confederación.³³ Para dicha determinación, el tribunal aplicó el texto literal de los artículos 1209 y 1211 del Código Civil, que respectivamente establecen que “[l]os contratos solo producen efecto entre las partes que los otorgan . . .”³⁴ y nadie puede “contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal”.³⁵

Al así hacer, el tribunal determinó que el contrato en cuestión ilegalmente pretendió ser obligatorio para todos los dueños de caballos cuando, por sus propios términos y conforme al ordenamiento vigente, solo puede ser atribuible a sus asociados.³⁶ Textualmente decretó el Tribunal:

La cláusula cuatro del contrato dispone que la Confederación tiene en su matrícula a no menos de dos terceras partes de los dueños de caballos y que comparece en representación de sí y de esos dueños. También, que mientras la Confederación mantenga ese número de afiliados, Camarero la reconocerá como agente exclusiva y representante de esos dueños de caballos para negociar cualquier problema común a todos o a la mayoría

31 *Id.* en las págs. 514-15.

32 *Id.* en la pág. 511.

33 *Id.* en la pág. 514.

34 Cód. Civ. PR art. 1209, 31 LPRA § 3374 (2015).

35 *Id.* § 3376.

36 PRHOA, 202 DPR en la pág. 514.

de los dueños de caballos en el hipódromo. Pero, curiosamente, la cláusula treinta y siete, sobre autoridad para ejecutar el contrato, dice que la Confederación está contratando a nombre propio y de sus miembros. No dice que comparece en representación de los dueños de caballos no confederados.

El contrato está principalmente compuesto de cláusulas con obligaciones exclusivas a Camarero y a la Confederación. Sin embargo, impone algunas responsabilidades a todos los dueños de caballos, confederados y no confederados. El ejemplo más dramático es la cláusula ocho sobre la clínica veterinaria, que ya discutimos. Igualmente, según dispuesto en la cláusula diez, Camarero y la Confederación se obligaron a cubrir entre ambos las primas del plan de seguro médico para todos los corredores de caballo y los entrenadores, independientemente de su afiliación.³⁷

Por ello, el Tribunal decretó que los pagos hechos por los dueños afiliados a la PRHOA fueron cobrados indebidamente y, por consiguiente, procedía ordenar su restitución conforme al artículo 1795 del Código Civil.³⁸ Ahora bien, también con buen criterio adjudicativo, el Tribunal decretó que, por tratarse de un pago de lo indebido y para evitar un enriquecimiento injusto, la devolución solicitada debía ser reducida a base del costo de los servicios veterinarios utilizados por los dueños afiliados a PRHOA.³⁹

Finalmente, desde el punto de vista de interpretación contractual es importante mencionar que la Confederación pretendió que tanto la Junta Hípica como los tribunales aplicaran la costumbre en la industria como fuente de obligaciones. Ello con el interés de que se le reconociese como representante de todos los dueños de caballos. Es decir, que se determinara que “es uso y costumbre en la industria hípica . . . que la asociación que reúne a la mayoría de los dueños de caballos . . . sea la que negocie con la empresa operadora del hipódromo los términos referentes a las ganancias por las carreras”.⁴⁰ Correctamente, a nuestro juicio, el tribunal no acogió ese argumento e hizo valer el artículo 7 del Código Civil, en cuyo segundo párrafo se establece que “[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”.⁴¹

En este caso, sin duda, la ley aplicable era la Ley Hípica y el contrato entre la Confederación y Camarero. No era necesario recurrir a la costumbre como fuente de obligaciones.

37 *Id.* en la pág. 516.

38 31 LPRR § 5121.

39 *PRHOA*, 202 DPR en las págs. 523-24.

40 *Id.* en la pág. 522.

41 31 LPRR § 7.

III. UN ACREEDOR DE UNA DEUDA PRIVATIVA PUEDE COBRAR SU ACREENCIA DE BIENES QUE UNA VEZ FORMARON PARTE DE LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES (SLG) LUEGO DE QUE ESTA SE EXTINGUE CON LA MUERTE DE UNO DE LOS CÓNYUGES Y ES LIQUIDADADA.

En *LSREF2 Island Holdings, LTD, Inc. V. Ashford R.J.F. Inc.*,⁴² el Tribunal Supremo enfrentó una reclamación para cobrar una deuda privativa de un difunto mediante el embargo y ejecución de bienes de una comunidad post ganancial y una comunidad hereditaria. Los hechos en los que se basó comenzaron cuando:

Ashford R.J.F. Inc. [(en adelante, “Ashford”)] suscribió un contrato de préstamo (*Loan Agreement*) con FirstBank. [El Sr.] Flavio Enrique Hernández Ramírez [(en adelante, el “causante”)] garantizó personal, [privativa] y solidariamente dicho préstamo mediante la firma de una garantía continua (*Continuing Guaranty*). Ante su incumplimiento, FirstBank demandó a Ashford y al señor Hernández Ramírez en cobro de dinero y ejecución de hipoteca. El 7 de agosto de 2012, el foro primario notificó una sentencia en la que declaró “con lugar” la demanda. En la sentencia, cuya validez y vigencia [no era motivo de controversia], se determinó que Ashford y el señor Hernández Ramírez pactaron que responderían solidariamente de cualquier deficiencia si el producto de la venta de las propiedades hipotecadas era insuficiente para satisfacer la deuda, la cual ascendía a más de seiscientos cincuenta mil dólares (\$650,000.00).

Luego de emitida la sentencia, el Tribunal de Primera Instancia [(en adelante, “TPI”)] autorizó dos (2) sustituciones de parte. La primera se debió a que LSREF2 Island Holdings, Ltd. Inc. [(en adelante, Island Holdings)] adquirió todo el interés que FirstBank tenía en el préstamo en controversia. La segunda sustitución se efectuó a raíz del fallecimiento del señor Hernández Ramírez. Este fue sustituido por su sucesión. Por motivo de la sustitución, la Sra. Mercedes Ramírez Rodríguez, viuda del señor Hernández Ramírez, fue emplazada por sí y como miembro de la aludida Sucesión.⁴³

“Los demás herederos, . . . todos hijos del causante y de apellidos Hernández Ramírez, . . . se sometieron a la jurisdicción del [TPI] mediante un escrito en el que solicitaron término para deliberar si aceptaban la herencia a beneficio de inventario, conforme al artículo 964 del Código Civil de Puerto Rico”.⁴⁴

Los demandados levantaron varias defensas, incluyendo la falta de notificación de la demanda previo a la ejecución de la sentencia.⁴⁵ Además, la viuda del causante alegó:

⁴² *Island Holdings v. Sucn. Hernández Ramírez*, 201 DPR 1026 (2019).

⁴³ *Id.* en las págs. 1029-30.

⁴⁴ *Id.* en la pág. 1030. El artículo 964 indica que “[t]odo heredero puede aceptar la herencia a beneficio de inventario, aunque el testador se lo haya prohibido. También podrá pedir la formación de inventario antes de aceptar o repudiar la herencia para deliberar sobre este punto”. 31 LPRA § 2801.

⁴⁵ *Island Holdings*, 201 DPR en la pág. 1030.

[Q]ue ni ella ni la [Sociedad Legal de Ganaciales (en adelante, “SLG”)] que formó con el señor Hernández Ramírez fueron parte del préstamo objeto de este caso. Además, expresó que los bienes del caudal postganancial indiviso estaban confundidos con los bienes de la herencia del causante. A raíz de lo anterior, el [TPI] invalidó la orden de ejecución de sentencia suplementaria respecto a la viuda y paralizó el trámite de ejecución por sesenta (60) días para que la viuda informara al tribunal sobre los bienes de la herencia del causante que estaban confundidos con su patrimonio indiviso.

Posteriormente, los demás herederos del señor Hernández Ramírez solicitaron la nulidad de la sentencia y de la orden de ejecución de sentencia suplementaria enmendada en cuanto a la SLG constituida por el señor Hernández Ramírez y su viuda. Cimentaron su postura en que el caudal hereditario del causante estaba compuesto por bienes adquiridos durante su matrimonio con la señora Ramírez Rodríguez con dinero y bienes gananciales. De esa forma, plantearon que la sentencia objeto de este pleito no podía ser satisfecha con bienes de la SLG ni del caudal hereditario, ya que la SLG habida entre el señor Hernández Ramírez y la señora Ramírez Rodríguez nunca fue emplazada. Island Holdings se opuso a lo solicitado por los herederos. Primero, aclaró que la orden de embargo en controversia no aplicaba a los bienes de la señora Ramírez Rodríguez, quien nunca se obligó en el contrato de préstamo objeto de este caso. Segundo, sostuvo que era improcedente dilatar el proceso de ejecución de sentencia amparándose en la existencia de una SLG que dejó de existir al fallecer el señor Hernández Ramírez.⁴⁶

Luego de varios trámites, en reconsideración, el TPI determinó que la demandante “tenía derecho a continuar con el trámite suplementario de ejecución de sentencia únicamente contra los bienes privativos del causante, mas no contra los bienes de la cónyuge supérstite ni contra los bienes que pertenecieron a la SLG por ellos compuesta”.⁴⁷

Inconforme, la demandante recurrió y el TA confirmó utilizando como alegado precedente aplicable el caso de *WRC Props., Inc. v. Santana*, en el que se resolvió que no procedía imponer responsabilidad solidaria a la SLG y a uno de los cónyuges que no firmó un Contrato de Arrendamiento que posteriormente fue incumplido.⁴⁸ El TA concluyó que:

[T]anto los bienes de la señora Ramírez Rodríguez como los de la SLG estaban fuera del proceso de Ejecución de Sentencia. [El tribunal también determinó] que los únicos bienes contra los que podía proceder la peticionaria para cobrar el resto de su acreencia eran aquellos bienes privativos del causante, por lo que aquellos bienes que no tuviesen tal carácter estaban fuera del alcance de la peticionaria “independientemente de que luego

46 *Id.* en la pág. 1031 (énfasis omitido).

47 *Id.* en la pág. 1032.

48 *Id.* en la pág. 1039; véase también *WRC Properties Inc. v. Santana*, 116 DPR 127, 135-36 (1985).

de disuelta la SLG la participación del señor Hernández [Ramírez] pase a formar parte del caudal hereditario”.⁴⁹

El Tribunal Supremo revocó la determinación del TA sobre la base de la responsabilidad patrimonial universal,⁵⁰ establecida en el artículo 1811 de nuestro Código Civil,⁵¹ y el reconocido principio sucesorio que dicta *antes se paga y luego se hereda*, recordándonos que el artículo 1035 del Código Civil de Puerto Rico faculta a los acreedores a oponerse a que se efectúe la partición de la herencia “hasta que se les pague o afiance el importe de sus créditos”.⁵²

Al así hacerlo, el Supremo estableció la responsabilidad de la comunidad hereditaria por el pago de la deuda reclamada por la demandante y el orden en el que procedía llegar a determinar los bienes que debían responder por la misma.⁵³ A esos efectos, el Tribunal determinó:

[U]na vez se liquide la Comunidad Postganancial habida entre la señora Ramírez Rodríguez y la Sucesión del causante y se sepa con certeza los activos de la comunidad de herederos del señor Hernández Ramírez, procede permitir la Orden de Embargo contra los bienes de la Comunidad Hereditaria, independientemente de que alguno de los bienes que la componen hubieran pertenecido en algún momento a la Sociedad Legal de Gananciales.⁵⁴

Contrario a lo determinado por el TA, nos dice el Tribunal Supremo que la diferencia clave entre este caso y el caso de *WRC Props. Inc. v. Santana* reside en que aquí no existía la SLG por muerte del deudor,⁵⁵ mientras que en *WRC Props.* se trataba de un reclamo mientras aún existía la SLG y la deuda reclamada surgía de un contrato en el que el acreedor expresamente renunció a reclamarla de la SLG o el cónyuge no deudor.⁵⁶ El criterio es acertado y provee guías suficientes a los tribunales inferiores y a la clase togada sobre el curso de acción a seguir en estas circunstancias.

IV. ALQUILERES A CORTO PLAZO EN CONDOMINIO: UNA OPORTUNIDAD INCORRECTAMENTE PERDIDA POR EL TRIBUNAL SUPREMO

Como última actuación judicial pertinente en el término objeto de esta nota, discutimos el caso de *Consejo de Titulares del Condominio Condesa del Mar v. Chamah Martínez*.⁵⁷ A pesar de ser una sentencia con opiniones, su importancia reside en el amplio

49 *Island Holdings*, 201 DPR en las págs. 1032-33 (énfasis omitido).

50 *Id.* en las págs. 1041-42.

51 Véase COD. CIV. PR art. 1811, 31 LPRA § 5171 (2015) (“Del incumplimiento de las obligaciones responde el deudor, con todos sus bienes presentes y futuros”).

52 *Id.* § 2931.

53 *Island Holdings*, 201 DPR en la pág. 1042.

54 *Id.*

55 *Id.* en la pág. 1039.

56 *WRC Properties Inc. v. Santana*, 116 DPR 127, 135-36 (1985).

57 *Consejo de Titulares v. Chamah Martínez*, 202 DPR 173 (2019).

interés público que ha levantado la controversia por sus implicaciones económicas y contractuales en el régimen de propiedad horizontal y las urbanizaciones.⁵⁸

Los hechos son sencillos. El Sr. Chamah alquilaba el apartamento 702 en el Condominio Condesa del Mar, (en adelante, “Condominio”) mediante la plataforma *HomeAway* por periodos reconocidamente cortos a pesar de que la escritura matriz del Condominio establecía que su apartamento se utilizaría exclusivamente para uso residencial. La controversia principal era, por consiguiente, si los alquileres a corto plazo se consideran o no uso residencial del apartamento.

El 14 de abril de 2015, el Consejo de Titulares (en adelante, “Consejo”) del Condominio presentó demanda ante el TPI en la que solicitó al foro primario que ordenara al señor Chamah Martínez, “cesar y desistir de alquilar su unidad en calidad de hospedería, dado que dicha explotación comercial violentaba las disposiciones contenidas en la escritura matriz y el reglamento constitutivo del régimen de propiedad horizontal en la propiedad”.⁵⁹

Luego de los trámites correspondientes, el TPI dictó una sentencia declaratoria mediante la cual concluyó que el derecho al uso y disfrute de la propiedad del señor Chamah Martínez estaba limitado y supeditado a lo establecido en la escritura matriz y el reglamento. A esos efectos, el foro primario concluyó que el destino del Condominio era residencial y que el alquiler de una unidad a corto plazo era incompatible con ese destino. Por ello, declaró con lugar la demanda presentada y ordenó al señor Chamah Martínez satisfacer la suma de \$1,000 en concepto de honorarios de abogado.⁶⁰

Inconforme, el señor Chamah Martínez presentó un recurso de apelación ante el TA. El 10 de agosto de 2017, ese foro dictó una sentencia y revocó el dictamen del TPI. Fundamentó su dictamen en el sentido amplio que debía atribuírsele a la palabra *uso* y cómo en las instancias que se pretenda prohibir una actividad específica, en un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, la prohibición se deberá hacer constar de forma expresa en la escritura matriz del Condominio. El TA concluyó que el arrendamiento a corto plazo no variaba el uso o destino del Condominio, puesto que el arrendatario a corto plazo “está dándole a la propiedad un uso residencial”.⁶¹

Luego de que la reconsideración de ese dictamen fuese declarada no ha lugar, el Consejo de Titulares acudió ante el Tribunal Supremo. El Supremo expidió el auto y señaló

58 Para una discusión sobre el asunto de alquileres a corto plazo en condominios, véase Frances Rosario, *A votación el jueves medida sobre los Airbnb*, PRIMERA HORA (19 de febrero de 2019), <https://www.primerahora.com/noticias/gobierno-politica/nota/avotacioneljuevesmedidasobrelosairbnb-1327702/>; Agencia EFE, *Cuestionan constitucionalidad de artículos de nueva Ley de Condominios* (20 de febrero de 2019), PRIMERA HORA, <https://www.primerahora.com/noticias/puerto-rico/nota/cuestionanconstitucionalidaddearticulosdenuevaleydecondominios-1327842/>; Nydia Bauzá, *Senado aprueba medida para que Turismo regule los Airbnb*, PRIMERA HORA (25 de febrero de 2019), <https://www.primerahora.com/noticias/gobierno-politica/nota/senadoapruebanmedidaparaturismoregulelosairbnb-1328757/>; Marian Díaz, *Siguen los escollos en las reclamaciones de condóminos*, EL NUEVO DÍA (26 de noviembre de 2018), <https://www.elnuevodia.com/negocios/economia/nota/siguenlosescollosenlasreclamacionesdecondominios-2461771/>; Rut N. Tellado Domenech, *Fuerte disputa por alquileres a corto plazo*, EL NUEVO DÍA (17 de febrero de 2019), <https://www.elnuevodia.com/noticias/locales/nota/fuertedisputaporalquileresacortoplazo-2477270/>.

59 *Consejo de Titulares*, 202 DPR en las págs. 174-75.

60 *Id.* en la pág. 175.

61 *Id.* en la pág. 176.

una vista oral en la que, luego de que las partes argumentaran su caso, el representante legal del Consejo informó al Tribunal sobre enmiendas al reglamento. Por ello, se le ordenó al Consejo a comparecer, en un término de noventa días, para notificar cuál había sido el resultado de ese proceso de enmienda.

En cumplimiento con esta orden, el 11 de febrero de 2019, el Consejo compareció para informar que la enmienda había sido aprobada y presentada ante el Registro de la Propiedad el 7 de diciembre de 2018. Acompañó su moción con la escritura número 22, titulada Enmienda a Reglamento y Escritura Matriz.⁶² *Sin embargo, dejó claro que, conforme su criterio, dicha enmienda no convertía el caso en académico. Igual representación hizo el demandado.*

Ante esos hechos, el Tribunal Supremo emitió sentencia en la que decretó que el caso había advenido académico en virtud de la enmienda al reglamento del condominio.⁶³ Tal curso de acción es simplemente contrario a derecho tomando en consideración que los argumentos de las partes no se basaban exclusivamente en lo dispuesto en el reglamento del condominio, *sino que conllevaban la interpretación de la escritura matriz para determinar si la designación de uso de los apartamentos en ella incluida permitía o no el uso que le daba el Sr. Chamah.*

Es doctrina trillada que la designación de uso de un área en un condominio debe surgir de la escritura matriz y no puede variarse excepto por consentimiento unánime de los titulares.⁶⁴ Es igualmente trillado que no puede enmendarse tal designación mediante una enmienda al reglamento del condominio, pues esta última puede aprobarse por el voto afirmativo de dos terceras partes de los titulares, nivel de votación que no satisface la exigencia de unanimidad.⁶⁵

62 En lo que atañe a la controversia ante nuestra consideración, la escritura enmienda el artículo 27 del Reglamento del Condominio para que disponga lo siguiente:

Ningún titular podrá establecer en el edificio ninguna forma de explotación comercial, a menos que expresamente se autorice por la unanimidad de los titulares. Se prohíben los arrendamientos por noches, por fines de semana, a corto plazo ("short term"), se prohíben los arrendamientos tipo Homeaway, Airbnb y cualquier otra variación de las mismas que impliquen actividad comercial, turística, entre otras. Según se establece en la escritura, esta enmienda surtirá efecto a partir de la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad.

63 *Consejo de Titulares*, 202 DPR en las págs. 177-78.

64 Véase Ley de condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, 31 LPRA § 1291 ("La escritura matriz que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y precisamente el uso a que será destinada toda área comprendida en el inmueble, y una vez fijado dicho uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares").

65 En este sentido nos parece errado el comentario de conformidad del juez asociado Colón Pérez, pues tilda de aclaración en el reglamento una acción que, a todas luces, o reforzaba o instituía por primera vez una prohibición en la escritura matriz. Es decir, si la interpretación era que el uso residencial no impedía el alquiler a corto plazo, como entendió el juez Estrella Martínez, la enmienda al reglamento era nula. En cualquier caso, dicha enmienda no convirtió en académico el caso simplemente porque el reglamento no puede ser contrario a la escritura y era la escritura, la cual nunca cambió, la fuente de derecho a base de la cual era necesario resolver el caso. Véase S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares, 184 DPR 133, 140 (2011) ("Determinamos que los condominios exclusivamente comerciales sometidos al régimen de la propiedad horizontal con anterioridad a la vigencia de la Ley de Condominios de 2003, que interesen variar el uso y destino de un área o un local comercial o profesional por la mayoría de los votos de los condóminos, . . . tendrán que realizar una enmienda a su escritura matriz. De lo contrario, necesitarán la unanimidad de votos que dispone el Art. 2 de la Ley de Condominios de 2003 . . .").

Por ello, ambas opiniones disidentes, tanto la de la juez asociada Rodríguez Rodríguez como la del juez asociado Estrella Martínez, tienen razón al desmentir la determinación de academicidad. Sin embargo, de las dos opiniones disidentes es la de la juez asociada Rodríguez Rodríguez la que se lleva la mejor parte. El juez asociado Estrella Martínez limita su discusión, realmente, a un argumento: como se trata de una limitación al uso propietario se debe interpretar restrictivamente el concepto *uso residencial* y, por consiguiente, procede permitir como parte de ese uso el alquiler a corto plazo. La juez asociada Rodríguez Rodríguez, sin embargo, deja claro que esa posición es errónea por virtud de lo dispuesto por el propio Tribunal *Soto Vázquez v. Vázquez Torres*:

[E]l concepto “uso comercial” es más abarcador que el concepto “uso residencial”. Así, *cuando en una escritura se restringe el uso o destino de los apartamentos a fines residenciales, la estrechez del concepto informa clara y debidamente al adquirente las limitaciones impuestas a su derecho propietario*. Sin embargo, cuando se restringe el uso de un local a “uso comercial”, podemos pensar en una multiplicidad de actividades que se pueden ubicar bajo dicho calificativo. Es decir, el término es tan abarcador que en la mayoría de los casos equivale a una negación de un uso residencial, sin límites en cuanto a los posibles usos relacionados con el “comercio”. De esta manera, el tercero interesado, aunque percibe una restricción a su derecho propietario, puede entender que se le ha brindado cierta flexibilidad en cuanto a los usos posibles de su propiedad.⁶⁶

Más importante aún, la juez asociada Rodríguez Rodríguez discute extensamente las interpretaciones previas del tribunal, así como el concepto básico de permanencia para poder entender que el uso que se da a la propiedad es residencial. Es decir, que el hecho de dormir, comer y descansar en un lugar no es lo único que se debe considerar para determinar que se brinda un uso residencial a una propiedad, sino que es necesario el concepto de permanencia. Y nos parece que ese es el criterio correcto porque es el mismo que incorpora nuestra legislación de permisos de uso.⁶⁷ Sólo así tiene sentido y se sostiene la diferencia entre un uso residencial y un uso comercial de hospedaje o alojamiento de personas.

Finalmente, es importante reconocer que ciertamente la interpretación de las limitaciones al uso de la propiedad en el contexto de los condominios y las urbanizaciones debe interpretarse restrictivamente. Así lo ha decretado el Tribunal Supremo en innumerables ocasiones.⁶⁸

Sin embargo, los acuerdos y pactos recogidos en la escritura matriz de cualquier inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal conforman la ley entre las partes y

66 Consejo de Titulares, 202 DPR en las págs. 194-95 (Rodríguez Rodríguez, opinión disidente) (*citando a Soto Vázquez v. Vázquez Torres*, 138 DPR 282, 292-93 (1995)).

67 Véase, por ejemplo, JP, Reglamento de zonificación especial de Santurce, Núm. 6664 (17 de mayo de 2003), <https://jp.pr.gov/Portals/0/Planes%20Sectoriales/Plan%20Sectorial%20de%20Santurce/Santurce.pdf?ver=2017-05-10-102917-107>.

68 Véase *Soto Vázquez v. Vázquez Torres*, 138 DPR 282 (1995); véase también *S.L.G. Szendrey-Ramos*, 184 DPR en la pág. 160.

obligan sucesivamente a los nuevos adquirientes. Por ello, su interpretación debe ajustarse a las expectativas razonables de los titulares al momento de adherirse y asumir las obligaciones allí impuestas, ya sea cuando someten el inmueble a la horizontalidad o cuando adquieren algún apartamento.⁶⁹ Es nuestro criterio que esas expectativas tienen que determinarse razonables cuando se basan en la legislación vigente. En este caso, tanto la legislación hotelera como la legislación de planificación y permisos avala la expectativa razonable de que un uso residencial no incluye un uso de hospedaje u hotelero.

CONCLUSIÓN

En el término judicial bajo escrutinio, el Tribunal Supremo atendió varios temas de importancia en materia de obligaciones y contratos. A lo largo de este artículo analizamos las conclusiones de derecho de las cuatro actuaciones del TSPR que entendimos significativas: *Xerox Corporation v. Gómez Rodríguez*,⁷⁰ *Puerto Rico Horse Owners Association (PRHOA) v. Confederación Hípica de PR*;⁷¹ *LSREF2 Island Holdings, LTD, Inc. v. Ashford R.J.F., Inc*⁷² y *Consejo de Titulares del Condominio Condesa del Mar v. Chamah Martínez*.⁷³ En *Xerox Corporation*, el Tribunal Supremo determinó que, en las acciones para reclamar los plazos vencidos de un contrato de *leasing*, no aplica la prescripción quinquenal dispuesta en el art. 1866 del Código Civil. Conforme a nuestro análisis de la opinión, aunque el resultado del caso es el correcto, es cuestionable la determinación del Tribunal Supremo en cuanto aparenta decretar la aplicación de la prescripción ordinaria de quince años al recobro de cánones en todos los casos de *leasing*, presumiendo que tienen una naturaleza distinta al arrendamiento clásico, cuando algunos contratos así referidos a tenor con la Ley 76 de 1994 que los gobierna son, realmente, de naturaleza similar al arrendamiento clásico.

Mientras en *Puerto Rico Horse Owners Association*, desde la interpretación contractual, los demandados pretendían aplicar la costumbre como fuente de obligaciones. Ello, con el interés de que se reconociese a la Confederación Hípica como representante de todos los dueños de caballos. Acertadamente, el Tribunal aplicó las doctrinas harto conocidas en el Derecho Contractual que establecen que los contratos sólo producen efecto entre las partes y, que nadie puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por éste. Por lo tanto, el contrato se pretendía hacer valer contra terceros ilegalmente porque, por sus propios términos y conforme al ordenamiento vigente, sólo puede vincular a sus asociados. De conformidad con el Artículo 7 del Código Civil, la costumbre no podía ser fuente de obligaciones entre esas partes porque existía un contrato o leyes aplicables a la controversia.

Por otro lado, en *LSREF2 Island Holdings, LTD, Inc.*, el Tribunal Supremo proveyó unas guías, para el curso de acción a seguir, cuando un acreedor de una deuda privativa

69 Véase *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 DPR 225, 245 (1978); véase también *Consejo de Titulares v. Vargas*, 101 DPR 579, 582-83 (1973).

70 *Xerox Corp. v. Gómez Rodríguez*, 201 DPR 945 (2019).

71 *PRHOA v. Confederación Hípica*, 202 DPR 509 (2019).

72 *Island Holdings v. Sucn. Hernández Ramírez*, 201 DPR 1026 (2019).

73 *Consejo de Titulares v. Chamah Martínez*, 202 DPR 173 (2019).

busca cobrar su acreencia de una comunidad de bienes surgida por la extinción de la SLG con la muerte de uno de los cónyuges, que a su vez era parte de una comunidad hereditaria. El Tribunal decretó que la comunidad hereditaria ostenta responsabilidad por el pago de la deuda reclamada. De igual forma, el TSPR indicó el orden en que se debía determinar cuáles eran los bienes que responderían para satisfacer la acreencia. Primariamente, una vez se liquida la comunidad postganancial, se discierne cuáles son los activos de la comunidad hereditaria. Por consiguiente, es posterior a esto que se procede con la Orden de Embargo contra los bienes de la Comunidad Hereditaria, sin importar que en algún punto hayan sido parte de la SLG. Todo esto bajo el fundamento que provee el artículo 1035 que faculta al acreedor a oponerse a la partición de una herencia hasta que se satisfagan cualesquiera deudas que corresponda pagar con los bienes del caudal.

Finalmente, discutimos la *sentencia* del caso *Consejo de Titulares del Condominio Condesa del Mar*. Allí el Tribunal perdió la oportunidad para aclarar las implicaciones contractuales en el régimen de propiedad horizontal de los alquileres a corto plazo, determinando erróneamente que el caso había advenido académico en virtud de una enmienda al reglamento del condominio. No sólo consideramos errónea la determinación de que el caso advino académico, que de por sí tiene un efecto negativo en la aplicación de la doctrina de academicidad en nuestro ordenamiento, sino la determinación de dejar pasar la oportunidad de aclarar al País las normas aplicables en este contexto y su relación con el auge e impacto económico de las plataformas digitales de alquileres a corto plazo. En vista de que el derecho propietario no es irrestricto, sino sujeto a las normas de desarrollo y planificación, así como a los acuerdos entre las partes, nos parece correcto lo señalado en la opinión disidente de la juez asociada Rodríguez Rodríguez. Por ello, coincidimos en que la expresión “uso residencial”, aunque deba interpretarse restrictivamente, incluye la exigencia de un grado de permanencia que se ajuste a las expectativas razonables de los titulares al momento de adquirir sus apartamentos.