

DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHOS REALES

ARTÍCULO

FELIX R. FIGUEROA CABÁN*

INTRODUCCIÓN.....	481
I. ANÁLISIS DE LA OPINIÓN SOBRE DERECHO HIPOTECARIO	482
A. <i>Parras Silvestry v. Ávila Vargas</i>	482
i. Tracto procesal y norma judicial	483
ii. Análisis Crítico.....	487
II. ANÁLISIS DE LAS OPINIONES SOBRE DERECHOS REALES.....	486
A. <i>Condominio First Federal Savings v. LSREF2</i>	486
i. Tracto procesal y norma judicial	486
ii. Análisis Crítico.....	487
B. <i>Molina González v. Álvarez Gerena</i>	488
i. Tracto procesal y norma judicial	488
ii. Análisis crítico.....	490
CONCLUSIÓN.....	490

INTRODUCCIÓN

El propósito del presente escrito es analizar críticamente las opiniones emitidas por el Tribunal Supremo de Puerto Rico (en adelante, “TSPR”) sobre las materias de Derecho Hipotecario y Derechos Reales, en el término jurisprudencial correspondiente a los años 2019-2020. A esos fines, expondremos la norma judicial y, posteriormente, nuestro examen crítico.

En el término jurisprudencial revisado se publicaron tres opiniones sobre las materias objeto de nuestro análisis. A efectos de la presentación, comenzaremos por comentar la opinión sobre Derecho Hipotecario y luego atenderemos las de Derechos Reales, estas últimas en estricto orden cronológico.

* Juez del Tribunal de Apelaciones, profesor adjunto de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico. Las expresiones vertidas por el autor no representan necesariamente la posición de la Rama Judicial de Puerto Rico. Por este medio se reconoce la excelente labor de investigación que realizó la editora titular Jayra N. Rodríguez Ortiz.

I. ANÁLISIS DE LA OPINIÓN SOBRE DERECHO HIPOTECARIO

A. *Parras Silvestry v. Ávila Vargas*

i. Tracto procesal y norma judicial

La controversia se origina con la presentación de dos escrituras intituladas de donación. En estas, las peticionarias solicitaron a la Registradora de la Propiedad (en adelante, “Registradora”) que, al momento de inscribir la donación, se individualizarán dos apartamentos sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal.¹ Así las cosas, a ambos instrumentos públicos se les estampó el sello “Inscrito bajo la Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad de 2010”.² No obstante, la Registradora notificó una falta que, a su entender, impedía la inscripción de ambas escrituras de donación a saber: “[q]ue faltaban los relevos de donación del Departamento de Hacienda”.³ Inconformes, las peticionarias solicitaron recalificación.⁴ Consideraron que la Registradora erró, ya que su exigencia equivalía a recalificar los dos instrumentos públicos que quedaron inscritos automáticamente bajo la *Ley para agilizar el Registro de la Propiedad* (en adelante, “Ley Núm. 216-2010”).⁵

En desacuerdo, la Registradora denegó la recalificación.⁶ Adujo que la operación registral de individualización de apartamentos sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal estaba excluida de la inscripción automática autorizada por la Ley Núm. 216-2010.⁷ En consecuencia, correspondía denegar la inscripción de la donación de los apartamentos por falta de tracto sucesivo, debido a que no habían sido previamente individualizados.⁸ En todo caso, la inscripción de los apartamentos en controversia no tenía eficacia alguna ya que —aunque estaban excluidos de la inscripción bajo la Ley Núm. 216-2010— se identificaron incorrectamente como inscritos. Por ende, procedía corregir la inscripción errónea conforme al *Reglamento del Departamento de Justicia para la ejecución de la Ley Núm. 216-2010*, Reglamento Núm. 7988 de 4 de febrero de 2011 (en adelante, “Reglamento Núm. 7988”).⁹

Aún inconformes, las peticionarias presentaron un Recurso Gubernativo.¹⁰ Alegaron que erró la Registradora al declarar que las escrituras de donación estaban excluidas de la inscripción automática de la Ley Núm. 216-2010, “a pesar de que no les aplica ninguna de las excepciones de [dicha] ley”.¹¹ Sostuvieron, además, que la denegatoria era improcedente porque implicaría que el Reglamento Núm. 7988 controvertiría el mandato legislativo de

1 Parras Silvestry v. Ávila Vargas, 203 DPR 832, 834 (2020).

2 *Id.* en la pág. 837.

3 *Id.* en la pág. 835.

4 *Id.*

5 *Id.*

6 *Id.*

7 *Id.*

8 *Id.*

9 *Id.* en la pág. 836.

10 *Id.*

11 *Id.*

inscripción automática de la Ley Núm. 216-2010.¹² En su oposición, la Registradora reiteró sus argumentos a saber: “[I]as escrituras de ‘Donación’ fueron identificadas incorrectamente y se inscribieron por error . . . [y] las donaciones no podían ser inscritas porque . . . faltaba un documento complementario necesario”.¹³

El TSPR revocó la denegatoria y ordenó la inscripción de las escrituras de donación en controversia.¹⁴ Consideró que el error de la Registradora fue partir de la premisa de que “individualización y segregación son sinónimos”.¹⁵ Por el contrario, sostuvo que bajo la Ley Núm. 216-2010 individualización y segregación son operaciones registrales distintas.¹⁶ El análisis de nuestro más alto foro se dirigió en dos direcciones: (1) analizar las diferencias entre las operaciones registrales de individualización y segregación,¹⁷ y (2) luego examinar la letra e intención legislativa de la Ley Núm. 216-2010.¹⁸

A diferencia de la segregación, el TSPR concluyó que la individualización es una operación registral simple, basada en las descripciones y definiciones que ya obran en la escritura matriz y en los planos, documentos previamente calificados por el notario e inscritos en el Registro de la Propiedad.¹⁹ Finalmente, dada su simplicidad, la individualización no constituye una de esas operaciones registrales que históricamente han presentado mayor dificultad para lograr acceso al Registro de la Propiedad. Después de todo, el legislador no excluyó de los beneficios la inscripción automática autorizada por la Ley Núm. 216-2010.²⁰ En síntesis, el TSPR concluyó:

[Q]ue la Ley Núm. 216-2010 . . . mandató la inscripción automática de escrituras de individualización de apartamentos sujetos a un Régimen de Propiedad Horizontal. Primero, porque no exceptúa este tipo de acto de dominio en su lista taxativa de excepciones. Segundo, porque exceptuar este tipo de acto sería contrario a los fines de la ley. Esto lo podemos apreciar al evaluar la intención de exceptuar los documentos más complejos, o que podían poner ciertos derechos esenciales en peligro, y la intención de que la mayor cantidad de documentos quedasen inscritos para poner el Registro de la Propiedad al día.²¹

i. Análisis crítico

Parra Silvestry v. Ávila Vargas nos sorprendió. Marca un desvío de la trayectoria interpretativa que hasta el momento el TSPR había adoptado respecto a la Ley Núm. 216-2010. Veamos.

¹² *Id.*

¹³ *Id.*

¹⁴ *Id.* en la pág. 846.

¹⁵ *Id.* en la pág. 837.

¹⁶ *Id.* en las págs. 837-38.

¹⁷ *Id.* en la pág. 838.

¹⁸ *Id.* en las págs. 840-43.

¹⁹ *Id.* en la pág. 842.

²⁰ *Id.* en la pág. 841.

²¹ *Id.* en la pág. 843.

Un análisis de la letra de la Ley Núm. 216-2010 identifica de forma categórica los documentos que, como medida excepcional, quedarían inscritos automáticamente.²² Sobre el particular conviene recordar lo siguiente: “[c]uando la ley es clara libre de toda ambigüedad, la letra de ella no debe ser menospreciada bajo el pretexto de cumplir su espíritu”.²³ “En tal caso, no se debe buscar más allá de la letra del estatuto para encontrar cuál fue la voluntad del legislador, sino que se debe descubrir y efectuar la intención expresada en su texto”.²⁴ Aquí, a mi juicio, debió terminar la interpretación. Definitivamente, la individualización no está entre las operaciones registrales que se inscribirían automáticamente.

Por constituir una excepción al principio de legalidad, el TSPR había interpretado la Ley Núm. 216-2010

restrictivamente, es decir, contra la extensión de la inscripción automática a figuras no contempladas por el legislador. Así pues, en *CRIM v. Registradora*, luego de revisar el historial legislativo de la Ley Núm. 216-2010, nuestro más alto foro se negó a decretar por *fiat judicial* que determinado documento “quedó inscrito automáticamente por el mero transcurso del término improrrogable que estableció el legislador”.²⁵

Del mismo modo, en *Fernández Chaves v. Registrador*, el TSPR reiteró su interpretación conservadora del mandato legislativo de la Ley Núm. 216-2010.²⁶ Una vez definió dicho estatuto como una *medida transitoria* al amparo de un análisis literal de sus disposiciones, rechazó la contención del peticionario de que se considerara determinado instrumento público *calificado e inscrito automáticamente* por haber transcurrido el plazo dispuesto para calificar.²⁷ Por el contrario, nuestra máxima instancia judicial resolvió que el supuesto contemplado por el peticionario “no está contenido en ninguno de los catorce artículos que contiene la Ley Núm. 216”.²⁸ Además, declaró que la mencionada ley “no suprimió al Registrador de la Propiedad del deber de calificar las escrituras que quedaron exceptuadas de inscripción automática”.²⁹ Por tanto, “no hay necesidad de . . . indagar más allá . . . para cumplir con su propósito legislativo. . .”.³⁰

En estricta hermenéutica: ¿no correspondía extender el razonamiento de *Fernández Chaves v. Registrador* al caso examinado? Al igual que en este, la individualización de un apartamento sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal “no está contenido en ninguno de los catorce artículos que contiene la Ley Núm. 216”.³¹ Si el texto literal de la Ley Núm. 216-2010 es claro, ¿había razón para indagar más allá para cumplir con su propósito legislativo? ¿Suprimió el legislador el deber de calificar la individualización de un apartamento sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal?

22 Ley para agilizar el Registro de la Propiedad, Ley Núm. 216-2010, 30 LPRA §§ 1821-1831 (2016).

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

24 González Hernández v. González Hernández, 181 DPR 746, 763 (2011).

25 *CRIM v. Registradora*, 193 DPR 943, 950 (2015).

26 *Fernández Chaves v. Registrador*, 195 DPR 371 (2016).

27 *Id.* en la pág. 377.

28 *Id.* en la pág. 379.

29 *Id.* en la pág. 380.

30 *Id.* en la pág. 379.

31 *Id.* en la pág. 379.

Por otro lado, debido a que la Ley Núm. 216-2010 implicó una renuncia temporera a uno de los principios fundamentales del derecho hipotecario, entiéndase, el principio de legalidad, consideramos que el TSPR debió seguir la interpretación restrictiva de dicho ordenamiento excepcional, previamente adoptada. De modo que la inscripción automática se limite a los casos contemplados expresamente por el legislador.³² De esta manera, a mi juicio, se cumplía de forma efectiva con la intención legislativa y la seguridad del tráfico jurídico.

Coincido con el TSPR en que el concepto de individualización de un apartamento sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal no ha sido tratado con mucho rigor por dicho foro. Sin embargo, no es menos cierto que con algún grado de precisión y especificidad, el TSPR ha esbozado el perfil de la individualización como una etapa distinta de la constitución del régimen de la horizontalidad. Así pues, la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal no entraña un acto de división del edificio, es decir, no “opera *ex proprio vigore* como una segregación de los apartamentos constituidos en régimen horizontal”.³³ Pareciera entonces, que hace falta algo más para hacer de los apartamentos, fincas autónomas de la finca matriz. Esto podría ser la operación registral de individualización. De modo que, luego de individualizarlos, los apartamentos podrían transmitirse y gravarse individualmente, además de ser objeto de dominio y posesión con independencia del inmueble del que forman parte. En otras palabras, la individualización no parece ser una operación registral inocua, inconsecuente o prescindible, de la cual se pudiera disponer sin mayores consecuencias. Debemos destacar que, por su estrecha relación con el Régimen de Propiedad Horizontal, se nos hace difícil concebir que el legislador haya excluido aquel de la inscripción automática omitiendo la individualización.

En fin, en un estatuto de carácter transitorio, que no pretende menoscabar los principios básicos del derecho hipotecario y, por el contrario, interesa conservar la fe pública registral,³⁴ nos parece innecesario hacer una interpretación liberal de la Ley Núm. 216-2010 y autorizar la inscripción automática de las individualizaciones de apartamentos sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal. Máxime, cuando el legislador no incluyó dicha operación registral entre las susceptibles de inscripción automática. Más bien, fue lo contrario. El legislador excluyó expresamente de la inscripción automática el Régimen de Propiedad Horizontal y las posteriores.³⁵ En consecuencia, reiteramos, si la ley es clara y libre de toda ambigüedad su letra “no debe ser menospreciada bajo el pretexto de cumplir su espíritu”.³⁶

32 Ley para agilizar el Registro de la Propiedad, Ley Núm. 216-2010, 30 LPRA §§ 1821-1831 (2016).

33 *Parras Silvestry v. Avila Vargas*, 203 DPR 832, 839 (2020) (*citando a R. Mix Concrete v. R. Arellano & Co.*, 110 DPR 869, 874 (1981)).

34 *Fernández Chaves*, 195 DPR en la pág. 377.

35 30 LPRA § 1821.

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

II. ANÁLISIS DE LAS OPINIONES SOBRE DERECHOS REALES

A. *Condominio First Federal Savings v. LSREF2*

i. Tracto procesal y norma judicial

Condominio First Federal Savings (en adelante, “Condominio”) presentó una demanda de cobro de dinero contra LSREF2 Island Holdings LTD, Inc. (en adelante, “LSREF2”).³⁷ Alegó que esta última era titular de nueve apartamentos en el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal y que adeudaba determinada suma de dinero por concepto de cuotas de mantenimiento.³⁸ Posteriormente, el Condominio enmendó la demanda para alegar que LSREF2 no era un adquirente involuntario, sino “una corporación dedicada a las inversiones y negocios como ‘la compra de litigios, sentencias, bienes muebles e inmuebles con el propósito de especulación, inversión y venta’”.³⁹

Así las cosas, LSREF2 presentó una moción de desestimación, al amparo de la Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil, y adujo que era un adquirente involuntario de los apartamentos en controversia porque los adquirió mediante subastas públicas.⁴⁰ En consecuencia, sostuvo que solo le “[correspondería] pagar las cuotas de mantenimiento atrasadas de los seis meses previos a la adquisición de los inmuebles, es decir, desde que se [adjudicó la buena pro en] la subasta”.⁴¹

El Tribunal de Primera Instancia (en adelante, “TPI”) acogió la petición de LSREF2 y desestimó la demanda enmendada.⁴² Luego de agotar infructuosamente los recursos post-sentencia, el Condominio presentó un recurso de apelación que el Tribunal de Apelaciones (en adelante, “TA”) declaró no ha lugar.⁴³ Inconforme, el Condominio acudió al TSPR, que expidió el auto.⁴⁴ Así las cosas, el TSPR resolvió:

[L]a clasificación del tipo de adquirente es trascendental para la convivencia en el [R]égimen de [P]ropiedad [H]orizontal. *Cuando se configura el adquirente involuntario, los condóminos terminan absorbiendo y financiando las cuotas de mantenimiento que por ley un banco quedó exento de pagar.* Esto es razón suficiente para que un condominio no se cruce de brazos y utilice las herramientas que le provee la Ley de Condominios para la efectividad del cobro de las cuotas de mantenimiento. Por el contrario, cuando estamos ante un adquirente voluntario, prevalece la política pública de robustecer la vida en comunidad en la medida en que el nuevo titular

³⁷ *Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD, INC.*, 202 DPR 934, 938 (2019).

³⁸ *Id.*

³⁹ *Id.* en la pág. 939.

⁴⁰ *Id.* en la pág. 938.

⁴¹ *Id.* (resaltando que LSREF2 contestó oportunamente la demanda enmendada y consignó la suma de dinero que, conforme a su contención, correspondía).

⁴² *Id.* en la pág. 939.

⁴³ *Id.* en las págs. 939-40.

⁴⁴ *Id.* en la pág. 940.

está obligado a responder por las cuotas de mantenimiento impagadas, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra del deudor por la cantidad que hubiese pagado. *Por lo tanto, constituye un comprador convencional y, por ende, un adquirente voluntario quien se dedique a la compra deliberada de créditos hipotecarios de una institución financiera que, a su vez, como ejecutante se le adjudique accidentalmente el inmueble en pública subasta.*⁴⁵

ii. Análisis Crítico

Considero que la opinión está correcta en derecho. Llama la atención que el TSPR fue muy consistente con la doctrina establecida en *Asociación de Condómines v. Naveira*.⁴⁶ Veamos.

En dicha opinión, el TSPR incorporó por primera vez el concepto de adquirente involuntario catalogándolo como “originalmente un acreedor cuyo interés fundamental no es hacerse dueño del apartamento sino proteger su acreencia . . .”.⁴⁷ En cambio, estableció que el adquirente voluntario “es un comprador que bien informado de los gravámenes y cargas del apartamento lo adquiere porque es un buen negocio”.⁴⁸ El adquirente voluntario “tiene oportunidad y medios de enterarse de la deuda por gastos comunes del condominio y poder de decisión para asumirlos como gravamen del inmueble que adquiere”.⁴⁹ Esta diferencia tiene una consecuencia importante en cuanto a la responsabilidad por cuotas de mantenimiento impagadas, a saber: el adquirente involuntario tiene una responsabilidad limitada desde el momento en que adquiere el inmueble, mientras el adquirente voluntario responde solidariamente con el deudor. Conviene insistir, que la diferencia esencial entre ambas categorías no es “el momento de la adquisición del crédito hipotecario o del inmueble, sino en *la razón para adquirir o el interés fundamental por la cual se convierte en titular*”.⁵⁰

Sobre la base de dicho trasfondo doctrinal, la adjudicación de la controversia era previsible. LSREF2 “intenta lucrarse mediante la compra deliberada de créditos hipotecarios . . . [en búsqueda de hacer] un buen negocio”.⁵¹ Este “tiene la oportunidad y medios para enterarse del monto de la deuda y el poder de decisión para asumirla”.⁵² Así pues, es un adquirente voluntario que le responde al Condominio por las cuotas impagadas por el transmitente.⁵³

Finalmente, no quiero terminar el análisis sin antes destacar que la opinión reseñada demuestra la sensibilidad, el sentido de urgencia y el compromiso de nuestro más alto

45 *Id.* en las págs. 947-48.

46 *Asociación de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88 (1977).

47 *Id.* en la pág. 97.

48 *Id.*

49 *Id.*

50 *Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD, INC.*, 202 DPR 934, 944 (2019).

51 *Id.* en la pág. 949.

52 *Id.*

53 *Id.*

foro con la solución de los problemas acuciantes que confronta la convivencia social en el Puerto Rico contemporáneo. En esa dirección, el caso analizado —que protege el régimen de propiedad horizontal frente a un nuevo actor en el mercado inmobiliario local, a saber, los *hedge funds*— se une a *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Montañez y Pueblo v. Cruz Rosario*, en respuesta a los retos sociales en nuestro campo jurídico.⁵⁴ De modo que en *DLJ Mortgage Capital, Inc.* la figura del retracto de crédito litigioso regulada por el artículo 1425 del Código Civil, no aplica “a hipotecas . . . [que garantizan] instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador”.⁵⁵ Mientras que, en *Cruz Rosario*, el uso de mascarilla protectora por parte de un testigo no infringe los derechos del acusado bajo la cláusula de confrontación de la Sexta Enmienda de la Constitución Federal y la Sección II de la Carta de Derechos de nuestra Constitución.⁵⁶

B. *Molina González v. Álvarez Gerena*

i Tracto procesal y norma judicial

Mientras estuvieron casados, *A* y *B* adquirieron el bien inmueble *X*. Como no tenían herederos forzosos, *A* legó todos sus bienes a *C*, incluyendo su participación en el bien inmueble *X*. Por la misma razón, *B* legó todos sus bienes a *D*, incluyendo su participación en el bien inmueble *X*.⁵⁷

A murió en el año 1994 y, en consecuencia, *C* adquirió un derecho hereditario sobre la mitad del bien inmueble *X*.⁵⁸ En el año 2001 murió *B*, por lo cual *D* advino titular de un derecho hereditario sobre la otra mitad del bien inmueble *X*.⁵⁹ A raíz de lo anterior, se constituyó una comunidad ordinaria sobre el bien inmueble *X*, compuesta por *C* y *D*, herederos de caudales relictos distintos que no habían sido objeto de partición.⁶⁰

Así las cosas, el 20 de julio de 2005, *D* presentó una demanda de división de comunidad contra *C*.⁶¹ Solicitó, entre otros remedios, un pago por el uso y por las rentas devengadas por el bien inmueble *X*.⁶² Más adelante, *D* enmendó la demanda para que se le reconociera un crédito por la mitad del valor del bien inmueble *X* por los años que *C* había vivido en la propiedad en controversia.⁶³

Celebrado el juicio en su fondo, el TPI dictó sentencia a favor de *D*, condenando a *C* a pagarle determinada suma de dinero por el beneficio que *D* debió haber recibido en con-

54 Véase *Pueblo v. Cruz Rosario*, 204 DPR 1040; *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, 202 DPR 950 (2019).

55 *DLJ Mortgage Capital, Inc.*, 202 DPR en la pág. 953.

56 *Cruz Rosario*, 204 DPR en la pág. 1044.

57 *Molina González v. Álvarez Gerena*, 203 DPR 442, 444-45 (2019).

58 *Id.* en la pág. 445.

59 *Id.*

60 *Id.* en la pág. 458.

61 *Id.* en las pág. 445.

62 *Id.*

63 *Id.* en la pág. 446.

cepto de rentas “por los últimos 20 años”.⁶⁴ A su entender, desde 1994, *C* se había apropiado como único dueño, del bien inmueble *X*, impidiendo a *D* utilizarlo.⁶⁵

En desacuerdo, *C* solicitó reconsideración. Adujo que el TPI erró al ordenar el pago de rentas por los últimos 20 años, sin tomar en cuenta que la causante de *D* había fallecido en el año 2001, por lo cual es desde esa fecha que se constituyó la comunidad ordinaria entre las partes del litigio. Además, arguyó que el TPI no incluyó entre sus determinaciones de hecho la fecha exacta en la que *D* solicitó el pago de los cánones o el uso de la propiedad en común. Finalmente, afirmó, que *D* nunca le solicitó formalmente el pago de rentas sobre el bien inmueble *X*.⁶⁶

El TPI declaró no ha lugar la reconsideración, determinación que sostuvo el TA al confirmar la sentencia apelada.⁶⁷ Nuevamente insatisfecho, *C* presentó un recurso de *certiorari* ante el TSPR.⁶⁸ Alegó que tanto el TPI como el TA incidieron en lo siguiente:

[A] imponer al demandado el pago de renta por los últimos [veinte] (20) años a favor de la demandante, cuando ni de la sentencia ni de las determinaciones de hecho de la misma se desprende cu[á]ndo la demandante solicitó formalmente el pago de renta al demandado o la existencia de un pacto entre ellos.⁶⁹

Mediante una interesante aplicación del método de razonamiento inductivo,⁷⁰ a base del análisis de los siguientes precedentes, a saber: *De la Fuente v. A. Roig*;⁷¹ *Cintrón Vélez v. Cintrón de Jesús*;⁷² *Soto López v. Colón Meléndez*;⁷³ *Díaz v. Aguayo*,⁷⁴ y *Meléndez Berríos v. Maldonado Dieppa*,⁷⁵ el TSPR confeccionó una nueva norma jurisprudencial. Esta se puede formular en los siguientes términos: como cuestión de equidad, específicamente para evitar el enriquecimiento injusto, se reconoce el deber de un comunero de compensar a los demás por el uso exclusivo del bien común. No obstante, la compensación no es automática. Dependerá del consentimiento o acuerdo, expreso o tácito, que el otro comunero utilice gratuitamente el bien común para su exclusivo beneficio. De proceder, la compensación se computará a partir del momento en que el comunero excluido haya realizado un

64 *Id.* en la pág. 447.

65 *Id.*

66 *Id.* en la págs. 447-48.

67 *Id.*

68 *Id.*

69 *Id.* en la pág. 448 n.5.

70 Véase EDGAR BODENHEIMER, JURISPRUDENCE: THE PHILOSOPHY AND METHOD OF THE LAW, 388 (1974) (Bodenheimer “In some cases, no statutory or other ready-made rule is available to a judge to guide him in his decision, but he may be able to distill a pertinent rule or principle from a comparison of a string of earlier decisions with precedential value. In that event, the judge is said to derive a general rule from particular instances by the method of inductive reasoning.”)

71 *De la Fuente v. Roig*, 82 DPR 514 (1961).

72 *Cintrón Vélez v. Cintrón de Jesús*, 120 DPR 39 (1987).

73 *López v. Meléndez*, 143 DPR 282 (1997).

74 *Díaz v. Aguayo*, 162 DPR 801 (2004).

75 *Meléndez Berríos v. Maldonado Dieppa*, 175 DPR 1007 (2009).

acto obstativo, en otras palabras, que haya exteriorizado su intención de que el comunero que detenta la posesión del bien común lo resarciera por el uso exclusivo.

A base de lo anterior, el TSPR concluyó que *D* advino comunera desde el 2001 pero hizo su reclamación en el año 2005, fecha en que presentó la demanda de división de la comunidad.⁷⁶ Por lo tanto, es a partir de este momento, que *D* tiene derecho a recobrar una compensación del comunero que ostenta la posesión exclusiva del bien común.⁷⁷ En consideración a lo anterior, el TSPR revocó el dictamen recurrido y ordenó a *C* compensar a *D* desde la fecha en que se presentó la demanda.⁷⁸

ii. Análisis crítico

No me cabe duda de que la compensación de un comunero por el uso y disfrute exclusivo del bien común plantea un problema complejo para el cual no hay norma definitiva.⁷⁹ Al respecto, basta recordar que no es fácil determinar qué exactamente constituye privar a un comunero del uso y disfrute del bien común, y que cualquier adjudicación va a estar considerablemente influenciada por los hechos particulares del caso.⁸⁰ Sin embargo, ello no fue óbice para que el TSPR examinara el historial jurisprudencial sobre el tema y confeccionara una norma coherente, pero flexible. Acomodó razonablemente los intereses encontrados del comunero excluido y del comunero usufructuario. Ahora, por primera vez en sesenta años, la comunidad jurídica contará con una herramienta, que, con un razonable grado de precisión, permitirá establecer un parámetro para determinar el momento en que el comunero que detenta de forma exclusiva el uso y disfrute del bien común debe compensar al comunero excluido.

CONCLUSIÓN

En el término jurisprudencial analizado estoy conforme con las opiniones sobre Derechos Reales. *Condominio First Federal Savings v. LSREF2* parece justa y necesaria.⁸¹ Desde el punto de vista sustantivo es consistente con la interpretación jurisprudencial de adquirente voluntario desde *Asociación de Condómines v. Naveira*.⁸² Desde la óptica social y económica es muy oportuna, ya que defiende el régimen de la horizontalidad ante un nuevo agente en el mercado inmobiliario local: los especuladores.

⁷⁶ Molina González v. Álvarez Gerena, 203 DPR 442, 459 (2019).

⁷⁷ *Id.* en la pág. 462 (emitiendo una expresión, a la que se unió la jueza asociada Pabón Charneco, el juez asociado Martínez Torres sostiene que la compensación de la comunera tiene que ser a partir de la exclusión del uso y disfrute del bien inmueble. En ese sentido, a diferencia de *Meléndez Berríos v. Maldonado Dieppa y Díaz v. Aguayo*, en el presente caso la comunera no demostró que antes de la presentación de la demanda se le privó del uso y disfrute de dicho bien inmueble. En consecuencia, la compensación surge luego de presentada la causa de acción, “pues ese es el primer momento en el que surge que ella estaba impedida del uso de la propiedad comunal”).

⁷⁸ *Id.* en la pág. 461.

⁷⁹ *Id.* en la pág. 456-57.

⁸⁰ Díaz v. Aguayo, 162 DPR 801, 819, 820-21 (2004) (Hernández Denton, opinión de conformidad).

⁸¹ *Condominio First Federal Savings v. LSREF2*, 202 DPR 934 (2019).

⁸² *Asociación de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88 (1977).

Molina González v. Álvarez Gerena, también me parece acertada.⁸³ Ello pues, a partir de un trasfondo jurisprudencial en ocasiones confuso y accidentado, el TSPR formuló inductiva y creativamente una norma jurisprudencial razonablemente precisa, que contesta el interrogante del momento a partir del cual un comunero excluido del disfrute del bien común tiene derecho a recibir compensación.

Sin embargo, tengo reparos sobre *Parras Silvestry v. Registradora*.⁸⁴ El lenguaje del legislador es categórico en cuanto a los documentos que se inscribirían automáticamente, y entre ellos no se encuentra la individualización de un apartamento sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal. En consecuencia, no había que indagar la intención legislativa de la Ley Núm. 216-2010.⁸⁵ En todo caso, de haber una situación particular que justificara declarar inscrita la individualización de los apartamentos en controversia, se pudo apelar al recurso de emitir una sentencia.⁸⁶ De este modo, se atendía la controversia específica ante la consideración del TSPR, sin apartarse de la voluntad legislativa y de las interpretaciones restrictivas previas de dicho foro sobre el ordenamiento en cuestión.

83 *Molina González v. Álvarez Gerena*, 203 DPR 442 (2019).

84 *Parras Silvestry v. Ávila Vargas*, 203 DPR 832 (2020).

85 Ley para agilizar el Registro de la Propiedad, Ley Núm. 216-2010, 30 LPRA §§ 1821-1831 (2016).

86 *Delgado, Ex parte*, 165 DPR 170, 182-83 (2005).