

**NATURALEZA DE LA OBLIGACIÓN HIPOTECARIA CONSTITUIDA
BAJO EL RÉGIMEN DE LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES
SOBRE UN INMUEBLE PRIVATIVO: UN ANÁLISIS
A LA LUZ DEL CÓDIGO CIVIL DE 2020**

ARTÍCULO

ANIRIS M. CASTELLANO GUZMÁN*

INTRODUCCIÓN.....	735
I. ANTECEDENTES.....	737
A. Régimen económico matrimonial en Puerto Rico.....	740
B. Clasificación de los bienes y las obligaciones conforme a su naturaleza.....	743
II. LA HIPOTECA COMO GARANTÍA DE OBLIGACIONES	745
III. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL.....	749
IV. CARGAS MATRIMONIALES Y FAMILIARES Y EL DERECHO A VIVIENDA.....	755
V. EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO ESPAÑOL	757
CONCLUSIÓN.....	760

INTRODUCCIÓN

En junio del año 2020 se convirtió en ley el Proyecto de la Cámara de Representantes P. de la C. 1654, mejor conocido como el nuevo Código Civil de Puerto Rico, (en adelante, “nuevo Código”).¹ Luego de dos décadas de discusiones, vistas públicas, ponencias y el esfuerzo de muchos intelectuales del derecho civil puertorriqueño, el nuevo Código fue aprobado de manera apresurada en medio de una crisis político partidista, la pandemia del Covid-19 y de cara a las elecciones del año 2020.² Sin embargo, la academia y la mayoría de los actores del derecho coinciden en que es un mejor Código al que existía hasta la fecha.³ Con la aprobación de este nuevo Código se reformó gran parte del derecho civil puertorriqueño siendo el derecho de familia una de las materias con más cambios.⁴ En lo concerniente al tema de estudio, el régimen económico matrimonial tuvo sustanciales

* Egresada de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico. Contador Público Autorizado. Abogada practicante en derecho contributivo y delitos de cuello blanc en ECIGA SBGB LLC. Artículo escrito para el curso de seminario de Derecho Hipotecario impartido por la profesora Ana C. Gómez.

1 Cód. Civ. PR, 31 LPRA §§ 5311-11722 (2015 & Supl. 2023).

2 LUIS MUÑIZ ARGÜELLES ET AL., EL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO DE 2020: PRIMERAS IMPRESIONES 1-4 (2021).

3 *Id.*

4 *Id.*

alteraciones e integraciones de nuevas nociones jurídicas sobre las obligaciones de los cónyuges, con afectos corolarios al derecho propietario individual de estos.

En concreto, extiende la responsabilidad de los cónyuges para atender, subsidiariamente, con sus bienes privativos las cargas familiares. Sin embargo, limita la responsabilidad de la sociedad legal de gananciales sobre obligaciones privativas. Consecuentemente, en atención a la divergencia de arreglos propietarios que pueden existir y llevar a cabo los cónyuges, así como la interacción de estos arreglos sobre los bienes inmuebles cuando estos erigen la vivienda familiar, se hace menester reconciliar las nuevas normativas con aquellas existentes. Por otro lado, la integración a nuestro derecho positivo de preceptos como la libertad de contratación entre los cónyuges y la mutabilidad del régimen económico matrimonial trae consigo la necesidad de adoptar procedimientos uniformes para la constitución de obligaciones cuya garantía es una hipoteca sobre bienes privativos. De modo que, como hipótesis se plantea que la obligación de una hipoteca sobre un bien privativo será de naturaleza ganancial o privativa dependiendo del resultado de un análisis integral sobre el destino, disfrute e interés en el bien privativo que tendrá el otro cónyuge y los miembros que componen la familia.

En lo particular, esta investigación busca proponer un modelo uniforme de procedimientos, con consideraciones sustantivas de derecho del nuevo Código, para ser adoptado por los acreedores hipotecarios de la jurisdicción puertorriqueña al constituir hipotecas sobre bienes inmuebles privativos bajo el régimen económico matrimonial. A tales propósitos, se establece como objetivos generales los siguientes: (1) definir el régimen económico matrimonial *primario* que introduce el nuevo Código, así como los diferentes regímenes económicos, es decir, sociedad legal de gananciales, separación absoluta de bienes, capitulaciones matrimoniales y la comunidad de bienes; (2) clasificar los bienes de acuerdo con su naturaleza privativa o ganancial, y (3) comparar las alteraciones e innovaciones normativas más notorias en examen con las disposiciones derogadas del Código de 1930.⁵ Por su parte, se establece como objetivos específicos los siguientes: (1) definir y analizar la hipoteca en garantía de una obligación, así como las implicaciones de su constitución sobre bienes privativos, mixtos o gananciales, conforme al nuevo Código y nuestra jurisprudencia; (2) analizar y discutir las disposiciones estatutarias y jurídicas del tratamiento de los acreedores para estas transacciones; (3) reconciliar las disposiciones y doctrinas existentes para el tratamiento de estas obligaciones con la nueva responsabilidad impuesta a los cónyuges de atender las cargas familiares subsidiariamente con sus bienes privativos; (4) analizar y discutir la doctrina del Tribunal Supremo español que excluye como cargas familiares las obligaciones garantizadas por una hipoteca aunque el bien inmueble sea la vivienda familiar y las implicaciones en nuestro derecho de esta doctrina; (5) proponer un modelo de procedimientos para adopción por los acreedores hipotecarios de nuestra jurisdicción para la constitución de obligaciones bajo un régimen económico matrimonial en garantía de hipotecas sobre bienes privativos, y (6) desglosar los beneficios de la adopción de un modelo uniforme con relación a otras materias de derecho.

La metodología utilizada para esta investigación se divide en dos tipos, la que atiende el contenido sustantivo y la que atiende el contenido procesal. De manera que, el

5 *Id.*

contenido sustantivo es abordado utilizando el método analítico y de síntesis.⁶ A través de la fragmentación de los elementos jurídicos del problema, se busca establecer un marco normativo como solución.⁷ Asimismo, se complementa con el método hermenéutico el cual interpreta, reconcilia y deduce, a través del análisis integrado, el derecho y las doctrinas existentes.⁸

Por otra parte, el procedimiento investigativo se dirige por el Modelo de Investigación Jurídica recomendado por la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico.⁹ Este modelo establece cinco etapas procesales de la investigación jurídica, estas son: (1) análisis y calificación del problema a través de la identificación de los elementos jurídicos o el uso de POLAR (Personas, Objeto del derecho, Lugar, Actos o conductas y Remedios); (2) identificación y definición de los conceptos claves para dirigir la investigación; (3) identificación de controversias principales y secundarias de hecho y de derecho; (4) identificación y actualización continua de las fuentes biográficas, y (5) preparación de la presentación oral de la investigación y la presentación escrita.¹⁰ En lo siguiente, se desglosan y analizan los antecedentes al problema jurídico planteado.

I. ANTECEDENTES

El nuevo Código evolucionó el derecho de familia integrando la jurisprudencia más reciente establecida por el Tribunal Supremo de los Estados Unidos, así como valiosas doctrinas desarrolladas por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en miras de atemperar el derecho positivo del Código Civil de Puerto Rico del 1930 (en adelante, “Código derogado”) con las nuevas necesidades y exigencias socioeconómicas de las familias puertorriqueñas.¹¹ Consecuentemente, el nuevo Código recoge los principios fundamentales de varias enmiendas decretadas por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico durante el transcurso de los años. A su vez, la mayoría de estas enmiendas acogen lo desarrollado en las doctrinas jurisprudenciales. Sin embargo, el nuevo Código vacila con otras importantes opiniones del Tribunal Supremo de Puerto Rico desarrolladas con el motivo de delimitar los contornos de las obligaciones y las responsabilidades gananciales y la naturaleza de la titularidad de los bienes que involucran estas contraprestaciones.¹² Asimismo, incorpora importantes conceptos relacionados a la igualdad de los cónyuges y a las obligaciones individuales de estos a favor del bienestar físico y emocional de los miembros de la familia;¹³ el más notorio

6 CARLOS MANUEL VILLABELLA ARMENGOL, *LOS MÉTODOS EN LA INVESTIGACIÓN JURÍDICA. ALGUNAS PRECISIONES* 168 (2015).

7 *Id.*

8 *Id.* Véase, además, DIANA MARCELA BUSTAMANTE ARANGO, *EL DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN JURÍDICA* 27.

9 LUIS MUÑOZ ARGÜELLES ET AL., *LA INVESTIGACIÓN JURÍDICA* (5ta ed. 2012).

10 *Id.*

11 Exposición de motivos, Código Civil de Puerto Rico de 2020, Ley Núm. 55-2020, 2020 LPR 604-05.

12 *Báez-Casanova v. Fernández Ramos*, 193 DPR 192 (2015) (en un análisis integrado de las nuevas disposiciones del nuevo Código, se puede concluir que estas dejan sin efecto lo decidido en este caso y acogen la opinión disidente esbozada por voz del juez asociado Feliberti Cintrón en el mismo, así como otra jurisprudencia esbozada con el objetivo de definir los contornos del antiguo art. 1308 del Código derogado).

13 Exposición de motivos, Código Civil de Puerto Rico de 2020, Ley Núm. 55-2020, 2020 LPR 606; 31 LPRA §§ 6651-6653 (2015 & Supl. 2023).

siendo la imposición de responsabilidad para atender las necesidades esenciales de la familia, tanto con los recursos comunes como los propios.¹⁴ Es decir, ahora los cónyuges están obligados a poner a disposición de la familia sus bienes privativos en el mejor interés de esta.¹⁵ No obstante, esta responsabilidad está limitada a las cargas familiares.¹⁶

A pesar de que el principio de igualdad de los cónyuges se introdujo bajo enmienda al Código derogado en la Reforma del 1976,¹⁷ su alcance estaba limitado a las prerrogativas de administrar, disponer, enajenar y comprometer los bienes comunes o gananciales del matrimonio, dado a que, hasta ese entonces, solo a el hombre se le reconocían tales facultades.¹⁸ En concreto, el principio de igualdad contemplado por el legislador en esta reforma estaba reducido a equiparar los derechos de coadministración sobre los bienes comunes y gananciales del matrimonio.¹⁹ De igual manera, con el derecho de ambos cónyuges a realizar actos de administración unilaterales en representación de la sociedad legal de gananciales.²⁰ De modo que, también se decretó la presunción de ganancialidad sobre las obligaciones que emanaran del ejercicio de estas prerrogativas.²¹ En consecuencia, el artículo 1308 enumeraba las obligaciones gananciales; la primera de estas era las obligaciones contraídas durante el matrimonio por cualquiera de los cónyuges.²² Conviene destacar que, de un análisis integrado de ambas disposiciones, se puede inferir que la intención del legislador se limitaba a las obligaciones bajo las prerrogativas de administrar y representar los bienes de la sociedad legal de gananciales. Visto de otro modo, no se extendía a las obligaciones gananciales en el ejercicio de administración y representación de bienes propios de los cónyuges. De igual forma, esta Reforma plasmó la provisión de mecanismos para la protección del tráfico jurídico, la sociedad legal de gananciales y terceros ante las actuaciones unilaterales de los cónyuges.²³ Los remedios esbozados en las enmiendas de esta Reforma exigían el consentimiento escrito de ambos cónyuges para actos de donación, enajenación y obligación a título oneroso de los bienes gananciales, eximiendo aquellos actos sobre bienes destinados al comercio, industria o profesión de uno de los cónyuges.²⁴ De manera que, de uno de los cónyuges contravenir a esta disposición,

14 Exposición de motivos, Código Civil de Puerto Rico de 2020, Ley Núm. 55-2020, 2020 LPR 606; 31 LPR §§ 6463, 6915, 6917 (2015 & Supl. 2023).

15 31 LPR §§ 6463, 6915, 6917 (2015 & Supl. 2023).

16 *Id.* (como veremos más adelante, existe una limitación en las obligaciones que se contemplan dentro de las cargas familiares).

17 *Id.* §§ 1-5305 (derogado 2020); Ley para enmendar los artículos 91, 93, 1308 y 1313, y para derogar los artículos 1312

y 1333 del Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 51 de 21 de mayo de 1976, 31 LPR §§ 284, 286, 3661, 3672 (2015) (derogada 2020) (enmendando los artículos 91, 93, 1308 y 1313, y a su vez derogando los artículos 1312 y 1333).

18 Migdalia Fraticelli Torres, *A 40 años de la reforma del régimen económico del matrimonio en la normativa del Código Civil de Puerto Rico*, 3 REV. JUR. UPR 431, 432 (2016).

19 *Id.* en las págs. 432-33.

20 31 LPR § 284 (derogado 2020).

21 *Id.* § 286 (derogado 2020).

22 *Id.* § 3661 (derogado 2020).

23 *Id.* § 3672 (derogado 2020); Fraticelli Torres, *supra* nota 18, en la pág. 433. Por lo medular al tema de estudio, esta disposición, así como su desarrollo jurisprudencial, será discutido más adelante.

24 31 LPR § 3672 (derogado 2020).

25 *Id.*

se liberaba de responsabilidad al otro cónyuge y a sus herederos y, en el caso de actos sobre bienes destinados al comercio, industria o profesión, se imponía una responsabilidad extracontractual al cónyuge responsable sobre aquellos actos que ocasionaran un daño a la sociedad legal de gananciales.²⁵ Por otro lado, pese a estos adelantos, la Reforma del 1976 conservó los supuestos básicos del régimen económico matrimonial.²⁶ En cambio, el nuevo Código alteró varios de estos supuestos confluyendo con el principio de propiedad individual de los cónyuges.

Aunque prevalecen los supuestos de personalidad jurídica de la sociedad legal de gananciales independiente a la de sus miembros y este régimen económico como supletorio a falta de pacto contrario,²⁷ el nuevo Código establece la posibilidad de que los cónyuges puedan otorgar capitulaciones matrimoniales luego de celebrado el matrimonio y hacer modificaciones a estas durante su vigencia.²⁸ Al mismo tiempo, derogó la inmutabilidad del régimen económico matrimonial.²⁹ Si bien la enmienda que permitía el otorgamiento o alteraciones en las capitulaciones matrimoniales antes y después de celebrado el matrimonio incluía la posibilidad de sustituir los acuerdos en estas, de la redacción no se desprende que tal posibilidad se extendiera a las prerrogativas de mutar el régimen.³⁰ La adopción del supuesto de mutabilidad fue acogido por nuestra Asamblea Legislativa bajo el principio de libertad personal esbozado en la jurisprudencia del Tribunal Supremo de los Estados Unidos.³¹ En síntesis, el derecho estadounidense ha favorecido la mutabilidad por el principio de libertad personal y la envergadura constitucional que sostiene esta protección.³² Cabe señalar que, pese a que de la Exposición de Motivos del nuevo Código se desprende como fundamento este principio del derecho estadounidense, sabido es que el derecho de familia es prerrogativa de cada estado que compone la federación de los Estados Unidos de América; es decir es un poder no delegado.³³ De manera que, nuestra Constitución ofrece las bases suficientes para concluir que el impedimento de inmutabilidad del régimen económico matrimonial contravenía los supuestos constitucionales de libertad humana y libertad propietaria, sin necesidad de rebuscar más allá de lo necesario en el derecho anglosajón.³⁴

26 Fraticelli Torres, *supra* nota 18, en las págs. 433-34. Estos supuestos son: (1) libertad para capitular antes del matrimonio siendo el régimen legal de gananciales el régimen supletorio a falta de pacto en contrario; (2) inmutabilidad del régimen seleccionado o el supletorio y la prohibición absoluta de contratación entre cónyuges; (3) personalidad jurídica de la sociedad legal de gananciales propia e independiente de sus miembros, y (4) individualidad del patrimonio privativo de los cónyuges y la inalterabilidad de la naturaleza del origen de los bienes privativos o gananciales y la presunción de ganancialidad sobre la titularidad de bienes en poder o posesión del matrimonio.

27 31 LPRR §§ 6912, 6963, 6971 (2015 & Supl. 2023).

28 *Id.* §§ 6911, 6914 (2015 & Supl. 2023). Estos artículos recogen las siguientes enmiendas de la Ley para enmendar los artículos 1267, 1271, 1272 y 1273 del Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 62-2018, 31 LPRR § 3551 (2015) (derogada 2020), y la Ley para realizar enmiendas técnicas a los artículos 1271, 1295, 1296, 1297, 1315 y 1328 del Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 231-2018, 31 LPRR § 3555 (2015) (derogado 2020), respectivamente.

29 31 LPRR §§ 6911, 6914 (2015 & Supl. 2023).

30 *Id.* § 3555 (derogado 2020).

31 Exposición de motivos, Código Civil de Puerto Rico de 2020, Ley Núm. 55-2020, 2020 LPR 606-07.

32 *Id.*

33 CONST. EE. UU. enm. X.

34 CONST. PR art. II §§ 1, 7.

En suma, bajo este nuevo Código, los cónyuges pueden otorgar capitulaciones matrimoniales antes y después de celebrado el matrimonio sin perjuicio de terceros. También pueden modificar estas capitulaciones durante su vigencia, estando obligados a inscribir las mismas, así como sus modificaciones en el Registro de Capitulaciones Matrimoniales que mantiene la Oficina de Inspección de Notarías.³⁵ También pueden mutar el régimen económico de uno a otro mediante modificación u otorgación de capitulaciones. Finalmente, otra alteración importante a los supuestos del régimen económico matrimonial es la eliminación de la prohibición absoluta de contratación entre los cónyuges.³⁶ La libertad de contratación otorgada a los cónyuges se equipara a la libertad contractual ordinaria.³⁷ Es decir, los cónyuges pueden pactar sobre todo lo que no esté expresamente prohibido, ni sea contrario a la ley, la moral, el orden público, de ejercicio abusivo o en perjuicio de terceros.³⁸ Es necesario resaltar que, bajo el nuevo Código, el requisito sustantivo para la contratación entre cónyuges se limita a las disposiciones del tipo contractual que trate.³⁹ En consecuencia, es forzoso inferir que el supuesto de inalterabilidad de la naturaleza privativa o ganancial de un bien también queda desplazado mediante el supuesto de la libertad de contratación entre los cónyuges.⁴⁰

A. Régimen económico matrimonial en Puerto Rico

Las disposiciones concernientes a los supuestos del régimen económico matrimonial son expuestas en el Segundo Libro del nuevo Código bajo el Título V.⁴¹ En síntesis, el Capítulo I de este Título establece las disposiciones generales para todos los regímenes económicos matrimoniales.⁴² Es este capítulo el que integra la mayor parte de los cambios normativos al nuevo Código, estableciendo lo pertinente al régimen matrimonial primario.⁴³ Estas disposiciones generales incluyen los supuestos ya discutidos e integran importantes

35 Exposición de motivos, Código Civil de Puerto Rico de 2020, Ley Núm. 55-2020, 2020 LPR 606-07; 31 LPRA § 6934 (2015 & Supl. 2023). Véase Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRA § 2003 (2018) (donde se creó la Oficina de Inspección de Notarías de Puerto Rico). Por consiguiente, el requisito de inscripción en mencionado Registro impone que las capitulaciones matrimoniales sean otorgadas en un documento público y no privado, en primera instancia, 31 LPRA § 3557 (derogado 2020).

36 Véase 31 LPRA § 3556 (derogado 2020) (donde se adoptó esta enmienda por primera vez en el Código derogado bajo la promulgación de la Ley Núm. 62-2018).

37 *Id.* § 9753 (2015 & Supl. 2023).

38 *Id.* La libertad de contratación ordinaria ahora incluye una disposición contra el ejercicio abusivo en los contratos en contradicción a disposiciones legales. Nótese que el artículo 1207 del Código derogado no contenía disposición alguna sobre el ejercicio de lo que los contratantes pactaran las condiciones que entendieran por conveniente, siempre y cuando no sean contrarias a las leyes, la moral y el orden público. *Id.* § 3372 (derogado 2020).

39 *Id.* § 6913 (2015 & Supl. 2023). El artículo 1272 del Código derogado introducido bajo la enmienda de Ley Núm. 62-2018 al Código derogado, incluía, además, cumplir con los requisitos sustantivos de las capitulaciones matrimoniales. Es decir, la contratación no era tan libre y estaba atada al otorgamiento de escritura pública, independientemente de cuál fuera el requisito de forma del tipo de contrato realizado.

40 *Id.*

41 *Id.* §§ 6911-7048 (2015 & Supl. 2023).

42 Exposición de motivos, Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 55-2020, 2020 LPR 605-06.

43 MUÑIZ ARGÜELLES, *supra* nota 2, en la pág. 91.

disposiciones concernientes a las cargas familiares y a la obligación individual de los cónyuges sobre estas.⁴⁴ En lo pertinente, se impone que “los bienes de ambos cónyuges están sujetos al levantamiento de las cargas del matrimonio y de la familia”.⁴⁵ Asimismo, se establece que, es una obligación recíproca informar de forma adecuada y oportuna sobre las gestiones ejecutadas en perjuicio del patrimonio para atender las cargas y los gastos de la familia, así como la administración y el rendimiento de los bienes comunes y propios que sirven para tales propósitos.⁴⁶ Consecuentemente, el legislador precisó los contornos de estas disposiciones estableciendo que cualquiera de los cónyuges podrá actuar individualmente para atender las cargas familiares con los bienes comunes o propios con derecho a reintegro conforme al régimen matrimonial que aplique, al liquidarse el mismo.⁴⁷ De este *régimen primario*,⁴⁸ se desprende que el legislador contempla como cargas familiares aquellas necesidades ordinarias o extraordinarias cuyo fin es lograr el bienestar físico o emocional de los miembros de la familia.⁴⁹ Como se ampliará más adelante, esta limitación a la responsabilidad de los cónyuges para responder con bienes privativos tiene consecuencias sobre las obligaciones cuya garantía es una hipoteca. También, se introduce la posibilidad de anular todo acto para el cual la ley requiera el consentimiento dual de los cónyuges y el mismo haya sido omitido.⁵⁰ Finalmente, se incluye una disposición de protección especial de la vivienda familiar sujeta a que el bien inmueble pertenezca al régimen económico de sociedad legal de gananciales.⁵¹ Bajo este arreglo, es anulable cualquier acto de disposición de los derechos de la vivienda familiar principal o muebles de uso familiar cuando falte el consentimiento expreso de los cónyuges. La acción puede ser promovida por el cónyuge cuyo consentimiento sea omitido o los hijos menores que residan en la vivienda. Lo anterior, sin perjuicio de terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso.⁵² Cabe destacar que esta medida se amplía en el Capítulo IV de este Título, sobre La Vivienda Familiar ante la Disolución Matrimonial.⁵³ Es menester mencionar que estas normas son de carácter complementario al régimen económico que constituya el matrimonio, no obstante, vinculan la economía conyugal.⁵⁴ Luego de las disposiciones generales del régimen económico matrimonial, el Capítulo 2 detalla el derecho positivo que rige las capitulaciones matrimoniales.⁵⁵

44 Estos son: otorgamiento y modificación a las capitulaciones matrimoniales antes y después del matrimonio y de ser otorgadas, mutabilidad del régimen económico inicialmente seleccionado y la libre contratación entre los cónyuges.

45 31 LPRA § 6915 (2015 & Supl. 2023).

46 *Id.* § 6916 (2015 & Supl. 2023).

47 *Id.* § 6917 (2015 & Supl. 2023).

48 MUÑIZ ARGÜELLES, *supra* nota 2, en la pág. 91.

49 31 LPRA § 6917 (2015 & Supl. 2023).

50 *Id.* § 6918 (2015 & Supl. 2023).

51 *Id.* § 6919 (2015 & Supl. 2023).

52 *Id.*

53 *Id.* § 6841 (2015 & Supl. 2023).

54 MUÑIZ ARGÜELLES, *supra* nota 2, en la pág. 91.

55 31 LPRA § 6931 (2015 & Supl. 2023).

A pesar de que las disposiciones concernientes a las capitulaciones matrimoniales no muestran cambios sustanciales, a excepción de la integración de los supuestos de mutabilidad del régimen económico y la posibilidad de realizar modificaciones a los acuerdos ya estipulados en las capitulaciones originales, es de notoriedad el artículo 498.⁵⁶ En este se recogen varios artículos del Código derogado y se amplían los contornos bajo los cuales los cónyuges pueden pactar en capitulaciones.⁵⁷ Mientras que el Código derogado se limitaba a las relaciones económicas del matrimonio, el nuevo Código menciona la posibilidad de pactar sobre las relaciones personales de los cónyuges.⁵⁸ Esto supone una consideración de “la autonomía de la voluntad como agente regulador de las relaciones de familia”.⁵⁹ Finalmente, se añade una normativa que hace nula y por no escritas toda cláusula que menoscabe la autoridad, la dignidad o la paridad de derechos que gozan los cónyuges en el matrimonio.⁶⁰ Por su parte, el régimen económico de sociedad legal de gananciales está regido por el Capítulo IV de este mismo Título.⁶¹

Entre las normativas bajo este Capítulo, destaca la integración de importantes doctrinas establecidas por nuestro Tribunal Supremo y la eliminación de considerables figuras jurídicas que gobernaban el patrimonio conyugal. En concreto, el Capítulo IV recoge la doctrina de cotitularidad de bienes y establece como normativa la posibilidad de atribución voluntaria del carácter del bien, independientemente de la procedencia del precio, contraprestaciones, forma y plazo en que se adquiera.⁶² Es decir, los bienes adquiridos bajo la adoptada doctrina de cotitularidad pueden ser atribuidos mediante acuerdo previo a uno sólo de los cónyuges o a la sociedad legal de gananciales. Cabe señalar que, la doctrina desarrollada por nuestra jurisprudencia no abarcaba el concepto de atribución voluntaria, como veremos más adelante. Por otro lado, este Capítulo, amplía los contornos de las responsabilidades de los cónyuges para con la sociedad de gananciales y limita la responsabilidad subsidiaria de esta en instancias donde la actuación unilateral de alguno de los cónyuges conlleve a dolo o a lucro exclusivo para este.⁶³ Además, bajo este Capítulo se definen el carácter ganancial y privativo de los bienes.⁶⁴ Así como se define las responsabilidades de la sociedad legal de gananciales.⁶⁵ Finalmente, este Capítulo elimina la figura de la anti accesión o accesión a la inversa. Mediante esta figura, las construcciones y las edificaciones realizadas por la sociedad legal de gananciales sobre un terreno privativo de uno de los cónyuges cambiaban la naturaleza privativa del bien inmueble convirtiéndolo en ganancial.⁶⁶

56 *Id.*

57 *Id.* § 3551, 3552, 3553 (derogado 2020).

58 *Id.* § 6931 (2015 & Supl. 2023).

59 MUÑIZ ARGÜELLES, *supra* nota 2, en la pág. 94 (citando a Glenda Labadie Jackson, *Derecho de Familia en la propuesta de revisión y reforma del Código Civil de Puerto Rico*, 77 REV. JUR. UPR 243 (2008)).

60 31 LPRA § 6931 (2015 & Supl. 2023).

61 *Id.* § 6951 (2015 & Supl. 2023).

62 *Id.* §§ 6968-6969 (2015 & Supl. 2023).

63 *Id.* § 6998 (2015 & Supl. 2023).

64 *Id.* §§ 6961-6962, 6965-6966 (2015 & Supl. 2023).

65 *Id.* § 6981 (2015 & Supl. 2023).

66 *Id.* § 6970 (2015 & Supl. 2023). El artículo 1304 del Código derogado regía la figura de la anti-accesión, 31 LPRA § 3644 (derogado 2020). La figura operaba a la inversa de la figura regulada en el artículo 294 del Código derogado, 31 LPRA § 1161 (derogado 2020).

Por otro lado, el Capítulo V de este Título define el régimen de separación de bienes, instruyendo que este se pacta a través de la otorgación de capitulaciones matrimoniales.⁶⁷ Las disposiciones concernientes a la comunidad de bienes post ganancial se establecen en el Capítulo VI. En lo particular, esta no tuvo importantes inclusiones e integró los preceptos que ya se habían adoptado bajo el derogado Código. Ahora bien, es importante mencionar la comunidad de bienes que se constituye en concubinato, según ha reconocido nuestro Tribunal Supremo.⁶⁸ A continuación, se discutirán las disposiciones establecidas sobre la naturaleza ganancial y privativa de los bienes.

B. Clasificación de los bienes y las obligaciones conforme a su naturaleza

Los bienes gananciales son enlistados en el capítulo concerniente al régimen de sociedad legal de gananciales.⁶⁹ Se consideran gananciales los siguientes bienes: (1) los adquiridos para la sociedad legal de gananciales, para los miembros de la familia o para sólo uno de los cónyuges, cuando sea a título oneroso del caudal común; (2) los que sean resultado del trabajo o de la industria de cualquiera de los cónyuges; (3) los frutos producidos, tanto por los bienes privativos como por los bienes comunes y gananciales; (4) los adquiridos por el derecho de retracto con carácter ganancial, si se empleare caudales privativos la sociedad adeudara al cónyuge el valor satisfecho, y (5) las empresas creadas o fundadas durante la vigencia de la sociedad legal de gananciales por cualquiera de los cónyuges a expensas de bienes comunes, disponiéndose que, cuando para la formación de estas entidades concurre capital privativo y capital común, se aplicaran las normativas sobre la cotitularidad de bienes.⁷⁰ En contraste con el Código derogado, el nuevo Código amplía la ganancialidad sobre los bienes adquiridos para el disfrute y provecho de los miembros de la familia. Es menester mencionar que este nuevo Código hace énfasis en los valores de reciprocidad y colaboración entre los miembros de la familia.⁷¹ De notoriedad es, además, la inclusión de los bienes en derecho de retracto y las entidades formadas durante la vigencia de la sociedad legal de gananciales. El Código derogado, establecía la presunción de ganancialidad sobre todos los demás bienes hasta no probarse lo contrario.⁷² No obstante, este nuevo Código extiende la normativa de bienes gananciales a: (1) lucro cesante; (2) beneficios marginales, y (3) compensaciones especiales que reciben los cónyuges por empleo o profesión, siempre que su carácter no sea personalísimo.⁷³ En contradicción con el carácter personalísimo de estos, instruye que también es ganancial el producto de obras e inventos intelectuales y artísticos, las ganancias de juego lícito, los bienes procedentes de restitución y los donados en conjunto a ambos cónyuges.⁷⁴

67 *Id.* § 7031 (2015 & Supl. 2023).

68 *González Rivera v. Robles Laracuente*, 203 DPR 645, 659 (2019).

69 31 LPRR § 6965 (2015 & Supl. 2023).

70 *Id.*

71 MUÑIZ ARGÜELLES, *supra* nota 2, en la pág. 89.

72 31 LPRR § 3647 (derogado 2020).

73 *Id.* § 6966 (2015 & Supl. 2023).

74 *Id.*

Finalmente, el nuevo Código integra un desglose sobre la responsabilidad principal de la sociedad legal de gananciales sobre las cargas y gastos originados por alguno de los siguientes: (1) sostenimiento de la familia, alimentación, educación de hijos en común y de los propios de cada cónyuge; (2) las atenciones de previsión que son parte del derecho alimentos; (3) la adquisición, conservación y el disfrute de bienes comunes y gananciales; (4) la administración y la conservación ordinaria de los bienes privativos; (5) la explotación regular de las empresas comunes, profesión, arte u oficio, y (6) deudas y obligaciones contraídas durante la vigencia de la sociedad por cualquiera de los cónyuges.⁷⁵ Estos preceptos recogen las disposiciones recogidas en el derogado Código bajo el artículo 1308 con notables diferencias.⁷⁶

De entrada, el estatuto predecesor titulaba las obligaciones de la sociedad legal de gananciales, en cambio el actual titula la responsabilidad principal de la sociedad. La normativa actual invierte el orden de los preceptos como respuesta a la visión del legislador de implementar “un trato igualitario entre los miembros de la familia”.⁷⁷ Con esto en mente, el legislador introduce el derecho a alimentos de los hijos comunes y propios de los cónyuges, así como las atenciones de previsión que se incluyen en el derecho alimentos.⁷⁸ De mayor pertinencia a nuestro tema de investigación, el legislador limita la responsabilidad de la sociedad legal de gananciales sobre los bienes privativos de los cónyuges. La nueva normativa elimina la disposición sobre los atrasos o créditos devengados de las obligaciones con afecto a los bienes propios de los cónyuges o gananciales, así como la responsabilidad sobre préstamos personales en que incurra cualquiera de los cónyuges.⁷⁹ Más importante aún, elimina el absoluto sobre la disposición de deudas y obligaciones contraídas durante el matrimonio por cualquiera de los cónyuges. El nuevo Código no utiliza el absoluto “todas”.⁸⁰ En cuanto a los bienes privativos, el nuevo Código esboza de forma vasta los bienes de naturaleza privativa. Sin embargo, nada dispone sobre las obligaciones con carácter privativo.

Son bienes privativos los siguientes: (1) los que le pertenecen desde antes de contraer matrimonio o desde antes de la vigencia de la sociedad legal de gananciales; (2) las donaciones, legados o herencias; (3) los que se adquieren a costa o en sustitución de otros bienes privativos; (4) los inherentes de la persona y no transmisibles o indisponibles en vida a favor de un tercero;⁸¹ (5) resarcimiento de daños extracontractuales a su persona o bienes privativos; (6) créditos a plazos adquiridos antes de la sociedad legal de gananciales y pagaderos durante esta, y (7) los bienes adquiridos por derecho de retracto a costa del caudal privativo.⁸² También son bienes privativos los siguientes: (1) ropa y objetos de uso

75 *Id.* § 6981 (2015 & Supl. 2023).

76 *Id.* § 3661 (derogado 2020).

77 MUÑIZ ARGÜELLES, *supra* nota 2, en la pág. 88.

78 31 LPRA § 7532 (2015 & Supl. 2023) (“Las atenciones de previsión incluyen los seguros de salud, de vida y de incapacidad, los planes de inversión para sufragar estudios secundarios o procurar una formación profesional o vocacional, así como la prestación de las garantías o medidas cautelares necesarias para lograr el desarrollo integral del alimentista”).

79 *Id.* §§ 6981-6983 (2015 & Supl. 2023).

80 *Id.* § 6981 (2015 & Supl. 2023).

81 *Id.* § 6964 (2015 & Supl. 2023).

82 *Id.* § 6961 (2015 & Supl. 2023).

personal, con excepción a los que son de gran valor y adquiridos con fondos comunes o privativos del otro cónyuge; (2) título, licencia, grados académicos o profesionales, sin perjuicio de que la sociedad pueda recobrar un crédito por estos gastos y por los incurridos para el mantenimiento de estos, aunque los frutos provenientes de la práctica, el negocio o gestión económica se regirán como bienes gananciales; (3) los instrumentos necesarios para el ejercicio de la profesión o del oficio, con arreglo a las disposiciones de ganancialidad de estos, y (4) las nuevas acciones u otros títulos o participaciones en personas jurídicas como consecuencia de la titularidad de otros fondos o bienes privativos, así como las cantidades obtenidas por el derecho a suscribir, si para el pago de la suscripción se utilizan fondos comunes o se emiten las acciones con cargo a los beneficios, se reembolsará el valor satisfecho.⁸³ Sobre este último, se precisa que el empleo de fondos comunes para adquirir bienes privativos no cambia el carácter privativo del bien, no obstante, la sociedad legal de gananciales mantiene un crédito a su favor sobre estos.⁸⁴ En contraste con las normativas del Código derogado, el nuevo Código amplía vastamente los bienes privativos. Uno de los preceptos alterados y de pertinencia al tema de estudio es la adquisición de bienes privativos en sustitución de otros sin limitarse al retracto o a la permuta. Como veremos más adelante, el Tribunal Supremo de Puerto Rico tuvo ocasión de expresarse sobre la doctrina de sustitución o subrogación de bienes privativos y limitó la misma sobre negocios de retracto y permuta conforme a las disposiciones derogadas. Sin embargo, el nuevo Código no limita el tipo de contrato a retracto o permuta, lo que significa que un negocio de compraventa pudiera satisfacer la sustitución versada en la nueva normativa.⁸⁵ Por otro lado, aunque no precisa un listado exhaustivo de obligaciones privativas, de las disposiciones generales se desprende varias de estas siendo la más notoria la responsabilidad del uso de bienes privativos de forma subsidiaria para el atendimento de las cargas familiares.⁸⁶ Por último, sobre bienes de naturaleza mixta, integra la doctrina adoptada por nuestro Tribunal Supremo sobre las pensiones por incapacidad o por retiro de los cónyuges.⁸⁷ Estas pensiones continúan siendo de carácter privativo conforme a la doctrina, no obstante, las aportaciones hechas durante la vigencia de la sociedad legal de gananciales merecen un crédito en la liquidación del régimen.⁸⁸

II. LA HIPOTECA COMO GARANTÍA DE OBLIGACIONES

La hipoteca es un derecho real que garantiza el cumplimiento de una obligación primaria.⁸⁹ Estas son voluntarias en todos los casos, salvo que la ley permita la constitución

⁸³ *Id.* § 6962 (2015 & Supl. 2023).

⁸⁴ *Id.* § 6963 (2015 & Supl. 2023).

⁸⁵ *Id.* § 6965 (2015 & Supl. 2023).

⁸⁶ *Id.* § 6917 (2015 & Supl. 2023).

⁸⁷ *Id.* § 6967 (2015 & Supl. 2023).

⁸⁸ *Id.*

⁸⁹ ANA C. GÓMEZ PÉREZ & LOURDES I. QUINTANA LLORÉNS, LA HIPOTECA EN EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL PUERTORRIQUEÑO 4 (2021).

de forma legal.⁹⁰ Las hipotecas legales pueden ser tácitas o expresas.⁹¹ El derogado Código enlista los requisitos constitutivos de la prenda e hipoteca en el artículo 1756,⁹² siendo estos los siguientes: (1) que se constituya para asegurar una obligación principal; (2) que la cosa pertenezca en propiedad a quien la hipoteca, y (3) que el constituyente tenga libre disposición de su cosa dada en hipoteca.⁹³ Por otro lado, el nuevo Código en esencia desglosa estas formalidades en varios artículos, pero no como requisitos constitutivos sino más bien como características de este derecho real.⁹⁴ Mientras, reserva su régimen de forma supletoria a las disposiciones de la legislación registral inmobiliaria.⁹⁵ En suma, entre las características jurídicas destacan las siguientes: naturaleza limitada, carácter accesorio, indivisibilidad del bien o derecho en hipoteca y de naturaleza constitutiva.⁹⁶

De modo que se considera de naturaleza limitada, puesto que el titular de este derecho real no tiene posesión o control del bien o derecho, salvo en incumplimiento de la obligación principal.⁹⁷ Por otra parte, su carácter es accesorio debido a la dependencia de la existencia de una obligación.⁹⁸ Sin embargo, la extinción de la obligación accesorio no extingue la obligación principal.⁹⁹ En *Delgado Pol v. Pietri Vélez*, el juez asociado Colón Pérez establece que: “[d]e manera que, a pesar de que no advenga a la vida la garantía real de hipoteca, subsiste una deuda personal”.¹⁰⁰ Es menester destacar que la nueva normativa sobre los medios de extinción versa sobre las obligaciones principales y las accesorias.¹⁰¹ En lo pertinente, el Código derogado disponía una lista de formas de extinguir las obligaciones. Estas eran: (1) pago; (2) pérdida de la cosa; (3) condonación de la deuda; (4) confusión entre los sujetos; (5) compensación, y (6) novación.¹⁰² No obstante, el nuevo Código reforma el enunciado normativo y añade la imposibilidad total y definitiva sobrevenida de la prestación por causas no imputables al deudor y antes de este estar en mora.¹⁰³ Interesantemente, la segunda oración del nuevo artículo establece que, “[l]a prestación de una cosa determinada se considera también imposible cuando se pierde o

90 31 LPRÁ § 8733 (2015 & Supl. 2023); Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRÁ § 6081 (2016); GÓMEZ PÉREZ & QUINTANA LLORÉNS, *supra* nota 89, en la pág. 3.

91 GÓMEZ PÉREZ & QUINTANA LLORÉNS, *supra* nota 89, en la pág. 9.

92 31 LPRÁ § 5001 (derogado 2020).

93 *Id.* (como se observa, las cualidades de este derecho real pesaban como requerimientos constitutivos en el derogado Código).

94 *Id.* §§ 8731-8732, 8734 (2015 & Supl. 2023).

95 *Id.* § 8736 (2015 & Supl. 2023); 30 LPRÁ §§ 6081-6175 (a pesar de que hace referencia a que el régimen será la legislación inmobiliaria registral a todo lo no regulado en el nuevo Código, lo cierto es que la vasta mayoría de sus normativas versan en esta Ley).

96 GÓMEZ PÉREZ & QUINTANA LLORÉNS, *supra* nota 89, en las págs. 5-6.

97 *Id.*

98 31 LPRÁ § 8731 (2015 & Supl. 2023); GÓMEZ PÉREZ & QUINTANA LLORÉNS, *supra* nota 89, en las págs. 5-6.

99 *Id.* § 9391 (2015 & Supl. 2023).

100 *Delgado Pol v. Pietri Vélez*, 208 DPR 557, 575 (2022) (*citando a* Rosario Pérez v. Registrador, 115 DPR 491, 493 (1984)).

101 31 LPRÁ § 9391 (2015 & Supl. 2023).

102 *Id.* § 3151 (derogado 2020).

103 *Id.* § 9411 (2015 & Supl. 2023).

se destruye sin culpa del deudor y antes de este haberse constituido en mora”.¹⁰⁴ Es decir, la imposibilidad sobrevenida de la prestación se extiende a circunstancias más allá de la pérdida o la destrucción de la cosa en hipoteca.

Ley Inmobiliaria mantiene en su artículo 118 las disposiciones para la extinción de una hipoteca, las cuales en esencia se reconcilian con el derogado artículo 110.¹⁰⁵ Es importante destacar que, a diferencia del derogado artículo 110, el nuevo artículo se titula *Medios; extinción de obligaciones principales y accesorias*.¹⁰⁶ Esto pudiese entenderse como el establecimiento de un vínculo existencial entre ambas obligaciones. Pese a que nuestra jurisprudencia ha reconocido el derecho a rescindir de un contrato hipotecario, la rescisión ocurre cuando el deudor decide “suspender [la] eficacia . . . [de un contrato válido] ante la posibilidad de sufrir un daño o una injusticia”;¹⁰⁷ nada ha dispuesto sobre el derecho de extinguir un contrato de hipoteca ante la resolución del contrato principal por incumplimiento de alguna de las partes.¹⁰⁸ Asimismo, las cláusulas suspensivas por resolución del contrato jurídico por incumplimiento de una de las partes tampoco están reguladas bajo las normativas federales sobre divulgaciones y responsabilidades de los acreedores.¹⁰⁹ Por consiguiente, la inclusión de esta nueva normativa permite una interpretación más amplia de la extinción de una obligación hipotecaria, lo cual es importante cuando el incumplimiento lo origina la parte vendedora en casos de vicios de construcción o dolo.

Por otra parte, la indivisibilidad de la cosa dada en hipoteca significa que, “[e]l derecho se extiende a la totalidad del bien, o derecho ofrecido en garantía, hasta el cumplimiento de la obligación”.¹¹⁰ Finalmente, la hipoteca como derecho real es de carácter constitutivo en el Registro de la Propiedad.¹¹¹ El requisito de publicidad registral busca salvaguardar el tráfico económico ante la falta de posesión del bien o control del derecho que tiene el titular.¹¹² El Tribunal expone que, “[e]n otras palabras, es por vía de la inscripción que la garantía produce un efecto real y eficaz de manera *erga omnes*”.¹¹³ Así pues, las hipotecas voluntarias se constituyen de forma bilateral o unilateral a través del otorgamiento de una escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.¹¹⁴ Sobre lo particular, la Ley

¹⁰⁴ *Id.*

¹⁰⁵ Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRÁ § 6161.

¹⁰⁶ 31 LPRÁ § 9391 (2015 & Supl. 2023) (el derogado artículo 110 titulaba cómo se extinguen las obligaciones, sin distinción entre principales o accesorias).

¹⁰⁷ GÓMEZ PÉREZ & QUINTANA LLORÉNS, *supra* nota 89, en la pág. 31; 30 LPRÁ § 6113.

¹⁰⁸ Pérez Rosa v. Morales Rosado, 172 DPR 216 (2007).

¹⁰⁹ Suheil Martin Ortiz, *Posible teoría de la vinculación contractual entre contrato de compraventa de vivienda y préstamos hipotecarios en Puerto Rico*, 50 REV. JUR. UIPR 291, 302 (2016); GÓMEZ PÉREZ & QUINTANA LLORÉNS, *supra* nota 89, en la pág. 32.

¹¹⁰ GÓMEZ PÉREZ & QUINTANA LLORÉNS, *supra* nota 89, en la pág. 6.

¹¹¹ *Id.*

¹¹² *Id.*

¹¹³ Crespo Rodríguez v. González González, 208 DPR 557, 574 (2022) (*citando a* LUIS RIVERA RIVERA, DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO 487 (3ra ed. 2012)).

¹¹⁴ Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRÁ § 6084 (2016); Crespo Rodríguez, 208 DPR en la pág. 578.

Notarial de Puerto Rico establece los requisitos para la validez de las escrituras públicas.¹¹⁵ Por otra parte, en el caso de las hipotecas constituidas sobre bienes inmuebles gananciales se requiere el consentimiento expreso de ambos cónyuges, de lo contrario, adolece de validez jurídica.¹¹⁶ Así fue resuelto por nuestro Tribunal Supremo en el caso de *Scotiabank de Puerto Rico v. The Cornerstone Group Inc.*¹¹⁷ En este caso, el Tribunal expresó que, “[l]os bienes *inmuebles* de la sociedad conyugal no podrán ser enajenados o gravados, bajo pena de nulidad, sino mediante el consentimiento *escrito* de *ambos* cónyuges”.¹¹⁸ Esta controversia versaba sobre un poder general de un padre a una hija. La hija se extralimitó en los poderes concedidos e hipotecó un bien inmueble de la sociedad legal de gananciales. El Tribunal recalcó que, en caso de mandatos “[p]ara *transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio se necesita mandato expreso*”.¹¹⁹ Más adelante, expresó que “[d]e esta forma, *[e]n casos de disposición de inmuebles, el mandato debe ser lo suficientemente específico para que no haya lugar a dudas sobre el alcance de los actos permitidos*”.¹²⁰ Es preciso señalar que, como se ha manifestado hasta el momento, no existe un requerimiento doctrinal o estatutario específico para la constitución de obligaciones de hipotecas bajo el régimen de sociedad legal de gananciales cuando los bienes inmuebles que garantizan la obligación son de naturaleza privativa y fueron adquiridos antes de la vigencia del régimen. No obstante, el nuevo Reglamento General del Registro de la Propiedad Inmobiliaria provee unos requerimientos constitutivos para los bienes adquiridos privativamente bajo el régimen de sociedad legal de gananciales.¹²¹ En síntesis, además de la procedencia de los fondos utilizados para la adquisición del bien privativo, el otro cónyuge debe reconocer y aceptar el carácter privativo del bien.¹²²

Por otra parte, el artículo 57 de la Ley Inmobiliaria establece en su primera oración lo siguiente: “[l]as hipotecas voluntarias son las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes o derechos sobre los que se constituyen.”¹²³ Esto significa que el titular del bien o derecho que se da en garantía de hipoteca puede disponer las partes que constituirán la obligación. Dicho de otro modo, el titular de un bien inmueble privativo puede convenir e imponer las partes que constituirán la obligación garantizada por una hipoteca sobre su bien o derecho.¹²⁴ En suma, según lo que expresa

115 REG. NOTA. DE PR, 4 LPRA Ap. XXIV, R. 19 (2018); Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRA § 2031 (2018). Los requisitos constitutivos de toda escritura pública son: declaración de voluntad en actos jurídicos que impliquen prestación y consentimiento declarado mediante firma de los otorgantes, testigos instrumentales o de conocimiento si hicieran falta, firmada, signada, sellada y rubricada por el notario.

116 GÓMEZ PÉREZ & QUINTANA LLORÉNS, *supra* nota 89, en la pág. 125.

117 *Scotiabank de Puerto Rico v. TCG.*, 98 DPR 158 (2017).

118 *Id.* en la pág. 168 (*citando a* Cód. Civ. PR art. 91, 31 LPRA § 284 (2015) (derogado 2020)).

119 *Scotiabank* 98 DPR en la pág. 169 (*citando a* 31 LPRA § 4425 (2015) (derogado 2020)) (énfasis suplido).

120 *Scotiabank* 98 DPR en la pág. 170 (*citando a* Zarelli v. Registrador, 124 DPR 543, 554 (1989)).

121 Depto. Jus., Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Núm. 8814, R.4.5 (14 de septiembre de 2016), <http://app.estado.gobierno.pr/ReglamentosOnLine/Reglamentos/8814.pdf>.

122 *Id.*

123 Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA § 6084 (2016).

124 *Id.*

el artículo, el titular de un bien inmueble privativo puede incluso otorgar una obligación de hipoteca sobre su bien o derecho sin ser parte de la obligación principal. Más aún, como ya fue manifiesto, el cambio en la normativa del nuevo Código no establece una dependencia entre los requisitos de titularidad del bien o derecho y la constitución de obligación principal garantizada por la hipoteca.¹²⁵ Finalmente, a pesar de que la mayoría de las doctrinas desarrolladas han versado sobre la titularidad de los bienes adquiridos o existentes al momento de disolverse el vínculo matrimonial o de concubinato,¹²⁶ el Tribunal no ha desaprovechado la oportunidad de abarcar la relación existente entre la titularidad de los bienes y las obligaciones sobre estos, así como la naturaleza de estas obligaciones constituidas sobre el régimen de sociedad legal de gananciales. A continuación, se expone el tracto doctrinal más relevante al tema de investigación.

III. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

Como se observa en los siguientes casos a discutir, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha tenido la oportunidad de redefinir los contornos de las obligaciones gananciales en varias controversias cuya disputa principal ha sido la titularidad de los bienes atados a estas obligaciones; es decir, la naturaleza ganancial o privativa del bien. De modo que, la determinación sobre la naturaleza de las obligaciones ha sido corolario a la resolución sobre la titularidad del bien en disputa. Por otro lado, en contadas ocasiones el Tribunal Supremo ha podido evaluar y expresarse sobre los contornos de la naturaleza de las obligaciones que se originan durante un régimen económico matrimonial particular sobre bienes de naturaleza privativa. No obstante, en el caso más reciente sobre la naturaleza de las obligaciones contraídas durante la vigencia del régimen de la sociedad legal gananciales, el Tribunal expresó que, “al igual que los bienes gananciales, las deudas y obligaciones asumidas durante el matrimonio por cualquiera de los cónyuges también gozan de una presunción de ganancialidad controvertible”.¹²⁷ Es decir, la regla general establecida por nuestra jurisprudencia es que, sin importar quienes comparezcan a la constitución de la obligación de hipoteca sobre el bien inmueble privativo, esta se presume ganancial cuando se constituye bajo el régimen de sociedad legal de gananciales. Le corresponde al cónyuge que alega la no ganancialidad rebatir esta presunción.¹²⁸ Antes de entrar en detalles sobre las normativas para controvertir las obligaciones gananciales, las disposiciones en el nuevo Código y su efecto sobre el bien inmueble privativo, se discutirán las doctrinas establecidas en controversias de cónyuges sobre la titularidad de los bienes y su naturaleza, puesto que su fundamento conduce a importantes conclusiones sobre las obligaciones de hipoteca en diferentes contextos de un régimen económico matrimonial. Bajo esta premisa, los siguientes casos a discutir versan sobre la obligación de una hipoteca cuando el bien inmueble dado en garantía es adquirido durante el régimen de sociedad legal de gananciales.

¹²⁵ Cód. Civ. PR art. 1756, 31 LPRA § 5001 (2015) (derogado 2020).

¹²⁶ Véase *González Rivera v. Robles Laracuente*, 203 DPR 645 (2019).

¹²⁷ *Muñiz Noriega v. Muñiz Bonet*, 177 DPR 967, 981 (2010).

¹²⁸ *Id.*

La primera controversia por analizar es el caso de *Torres Vélez v. Soto Hernández*.¹²⁹ Esta disputa, resuelta por nuestro Tribunal Supremo, estableció la adoptada normativa en nuestro nuevo Código sobre la cotitularidad de bienes.¹³⁰ En este caso, uno de los cónyuges vendió un bien inmueble privativo y el monto recibido lo dio en préstamo a una corporación cuyo único accionista era el mismo cónyuge. La corporación saldó la cantidad adeudada y subsiguientemente, las partes, ya en matrimonio bajo el régimen de sociedad legal de gananciales, compraron otro apartamento por una cantidad mayor, sostenido por el saldo recibido de la corporación y un préstamo hipotecario que hizo la sociedad legal de gananciales. Al momento de disolverse la sociedad legal de gananciales por divorcio, el cónyuge reclamó que el apartamento era un bien inmueble privativo porque se daba la doctrina de subrogación o sustitución de un bien privativo. Bajo este argumento y citando los casos de *Vélez Cordero v. Medina* y *Lanausse v. Silva*,¹³¹ prevaleció tanto en el Tribunal de Primera Instancia, como en el foro apelativo.¹³² No obstante, el Tribunal Supremo revocó. Inicialmente, delineó los contornos de la doctrina de subrogación reseñando a tratadistas como Manresa, explicando que esta doctrina funciona en permuta, y que aquí hubo prestaciones adicionales que involucraban a la sociedad legal de gananciales.¹³³ Consecuentemente, el bien inmueble conformaba una comunidad de bienes proindiviso perteneciente a la sociedad legal de gananciales y al cónyuge. Es decir, el bien fue adquirido con dinero privativo y dinero ganancial.

Cabe señalar que, en *Vélez Cordero v. Medina*, el Tribunal Supremo sostuvo que el bien inmueble era privativo. Este no pierde su naturaleza privativa por estas prestaciones ser gananciales o del otro cónyuge.¹³⁴ Ahora bien, la diferencia en este caso es que, aunque hubo dinero ganancial envuelto, el mismo fue complementario para perfeccionar la permuta. Es decir, sí hubo una permuta. De notar es que, el nuevo Código no limita a permuta la sustitución o subrogación de los bienes privativos.¹³⁵ Habría que analizar si, bajo este cambio normativo, el Tribunal Supremo sostiene el argumento de Manresa.¹³⁶ Ahora bien, la particularidad de este caso, y medular para la solución al problema planteado, es que la obligación ganancial en garantía de la hipoteca versaba sobre un bien inmueble adquirido durante el régimen de sociedad legal de gananciales. Es decir, el bien inmueble no existía al momento de la sociedad legal de gananciales constituirse. Por consiguiente, la disputa era sobre la naturaleza del bien inmueble cuando las prestaciones para su adquisición eran de naturaleza mixta. En lo pertinente, aunque la prestación que aportó la sociedad legal de gananciales era una obligación de hipoteca, se conformaba la cotitularidad en dependencia del primer desembolso que se hiciera al repago de esta.¹³⁷ De importancia es que, el

¹²⁹ *Torres Vélez v. Soto Hernández*, 189 DPR 972 (2013).

¹³⁰ 31 LPRA § 6968 (2015 & Supl. 2023).

¹³¹ *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR 113 (1970); *Lanausse v. Silva*, 84 DPR 546 (1962).

¹³² *Torres Vélez*, 189 DPR en la pág. 972.

¹³³ *Lanausse*, 84 DPR en las págs. 551-52 (citando a JOSÉ MANRESA Y NAVARRO, COMENTARIOS AL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL 281, 548 (1950)).

¹³⁴ *Vélez Cordero*, en la pág. 117.

¹³⁵ 31 LPRA § 6961 (2015 & Supl. 2023).

¹³⁶ *Torres Vélez*, 189 DPR en la pág. 982.

¹³⁷ *Id.* en la pág. 987.

Tribunal Supremo se cuestiona el razonamiento de Puig Brutau sobre el precio aplazado.¹³⁸ Bajo este análisis, la cotitularidad del bien se mantiene siempre y cuando el primer desembolso sea con bienes mixtos.¹³⁹ De lo contrario, sería un bien íntegro de naturaleza privativa o ganancial con el debido crédito a la otra parte en la disolución del régimen.¹⁴⁰ Cabe destacar que, el Tribunal Supremo no considera que hubo precio aplazado en esta controversia, puesto que se entregó al vendedor de forma íntegra el precio de compra. En otras palabras, el Tribunal Supremo consideró que la obligación hipotecaria que surge para satisfacer el precio de compra y, por consiguiente, los pagos de amortización, no son precio aplazado. Finalmente, el nuevo Código reconcilió las normativas establecidas en este caso en el artículo 517.¹⁴¹ Bajo esta nueva normativa, los cónyuges pueden atribuir la naturaleza del bien sin importar la procedencia de las contraprestaciones; de no ser acordado regirá el planteamiento de Puig Brutau.¹⁴² El siguiente caso a discutir es *Lanausse v. Silva*.¹⁴³

En este caso la compradora del inmueble estaba casada bajo el régimen de sociedad legal de gananciales e iba a comprar un bien inmueble en su carácter individual. Para este propósito, dio una parte de la contraprestación de su caudal privativo y para el resto constituyó dos obligaciones de hipoteca. La vendedora detuvo la transacción y exigió la comparecencia del otro cónyuge. Note que las circunstancias de este caso son similares al caso de *Torres Vélez v. Soto Hernández*; sin embargo, el Tribunal Supremo rechazó la necesidad de comparecencia del otro cónyuge y estimó que el bien inmueble era privativo. A pesar de que este caso fue resuelto antes de la Reforma de 1976, la cual establecía el requisito de comparecencia de ambos cónyuges bajo el régimen de sociedad legal de gananciales para enajenar o gravar bienes gananciales, aquí el Tribunal Supremo resolvió que el bien adquirido era de naturaleza privativa.¹⁴⁴ La diferencia medular para determinar la naturaleza del bien inmueble fue la obligación unilateral de la esposa en su carácter individual.¹⁴⁵ La esposa se obligó individualmente a sufragar el repago de las obligaciones hipotecarias. El Tribunal Supremo recalca que, en caso de que se utilice dinero ganancial para el repago de estas obligaciones al momento de la disolución del régimen, la sociedad legal de gananciales tendrá un crédito a su favor.¹⁴⁶

En suma, se puede concluir que, en caso de adquisición de un bien inmueble durante el régimen de sociedad legal de gananciales, existirá una correlación entre la naturaleza de la titularidad del bien garantizado y la obligación hipotecaria; siempre y cuando ambos cónyuges comparezcan al otorgamiento y se obliguen. Visto de otro modo, un cónyuge puede adquirir un bien inmueble privativo durante el régimen legal de gananciales y gravar el mismo en hipoteca sin la necesidad de comparecencia del otro cónyuge, siempre y

¹³⁸ *Id.* en la pág. 986.

¹³⁹ *Id.* en la pág. 987.

¹⁴⁰ 31 LPRR §§ 6963, 6983 (2015 & Supl. 2023).

¹⁴¹ *Id.* § 6969 (2015 & Supl. 2023).

¹⁴² *Torres Vélez*, 189 DPR en la pág. 972.

¹⁴³ *Lanausse v. Silva*, 84 DPR 546 (1962).

¹⁴⁴ *Id.* en la pág. 552.

¹⁴⁵ *Id.* en la pág. 551.

¹⁴⁶ *Id.* en la pág. 551. Véase 31 LPRR § 6963 (2015 & Supl. 2023) (donde aparece el empleo de fondos comunes para adquirir los bienes privativos codificado).

cuando se obligue en su carácter individual, y no comprometa en la obligación a la sociedad legal de gananciales. Esto responde al principio de libertad propietario que mantiene cada miembro de la sociedad legal de gananciales.¹⁴⁷ Por otro lado, para que este negocio tenga validez jurídica, en “la escritura [constitutiva de la hipoteca debe establecerse] el carácter privativo de la adquisición, y justificarse cumplidamente”.¹⁴⁸ En el caso normativo, el Tribunal Supremo establece que, “[l]os bienes privativos continúan siendo privativos a través de todas sus alteraciones y cambios siempre que puedan ser seguidos e identificados con claridad y sin lugar a dudas”.¹⁴⁹ Es decir, la justificación versa en identificar con claridad la procedencia privativa de la contraprestación.¹⁵⁰ A continuación, se discutirá la naturaleza de la obligación hipotecaria cuando el bien dado en garantía es un bien inmueble privativo adquirido con anterioridad a la vigencia de la sociedad legal de gananciales.

El primer caso bajo estas normativas y de pertinencia al problema planteado es el caso de *SLG Báez-Casanova v. Fernández Ramos*.¹⁵¹ Esta controversia se presenta en un marco fáctico un tanto diferente a las controversias antes expuestas. Aquí no existe controversia sobre la titularidad del bien inmueble vendido, ni de la naturaleza de la obligación; en cambio, la controversia versa sobre la responsabilidad subsidiaria y su aplicación a la inversa.¹⁵² Es decir, la responsabilidad de un cónyuge de responder subsidiariamente con sus bienes privativos por obligaciones gananciales. En este caso, el matrimonio Fernández Ramos, casado bajo el régimen de sociedad legal de gananciales, vendió al matrimonio Báez Rivera un bien inmueble privativo del esposo adquirido por herencia. Al contrato de compraventa acudió la cónyuge no propietaria y firmó conjuntamente como parte vendedora a nombre de la sociedad legal de gananciales. En síntesis, el bien inmueble era un terreno que no podía segregarse. No obstante, los esposos compradores lo adquirieron bajo el entendimiento de que tal segregación era posible. Incluso, en el contrato de compraventa se incluyó una cláusula donde la parte compradora se obligaba a realizar todo el trámite registral para la segregación.

Eventualmente, el contrato es declarado nulo por vicios del consentimiento y dolo, puesto que el matrimonio vendedor conocía que en efecto el terreno no podía ser segregado por limitaciones de zonificación. La sentencia que hizo nulo el contrato disponía, además, el pago de unas cuantías por restitución, daños y perjuicios, honorarios de abogados, costas, entre otros. Subsiguientemente, la esposa del matrimonio Fernández Ramos sometió una petición de quiebra en su carácter individual ante el Tribunal Federal en la que incluyó tanto los bienes y obligaciones privativas, como las gananciales. Seguido, sometió una moción de paralización de ejecución de sentencia sobre las cuantías a raíz del contrato declarado nulo. Los tribunales inferiores determinaron que la sentencia era

¹⁴⁷ Véase *Lanausse*, 84 DPR en la pág. 549.

¹⁴⁸ *Id.*

¹⁴⁹ *Babilonia v. Registrador*, 62 DPR 688, 693 (1943) (*citando a Hammonds v. Commissioner of Internal Revenue*, 106 F.2d 420, 424 (10th Cir. 1939)).

¹⁵⁰ Depto. Jus., Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Núm. 8814, R.4.5 (14 de septiembre de 2016), <http://app.estado.gobierno.pr/ReglamentosOnLine/Reglamentos/8814.pdf>.

¹⁵¹ *SLG Báez-Casanova v. Fernández*, 193 DPR 192 (2015).

¹⁵² Cód. Civ. PR art. 528, 31 LPRR § 6983 (2015 & Supl. 2023).

paralizada en cuanto a los bienes privativos de la esposa y los gananciales, pero no sobre los bienes privativos del esposo. Los tribunales inferiores versaron su fundamento en que el proceso de quiebra fue sometido de forma individual por la esposa.¹⁵³ El Tribunal Supremo revocó, estableciendo que no existe responsabilidad subsidiaria sobre los bienes privativos de un cónyuge ante obligaciones gananciales.¹⁵⁴ Lo trascendental de este caso es que nada se dispuso o consideró sobre la naturaleza privativa del bien inmueble en disputa. Es decir, la mera comparecencia de la esposa al otorgamiento bastó para que el Tribunal Supremo considerara que la obligación era de naturaleza ganancial. A pesar de discutir la normativa sobre los requisitos para que una obligación se considere ganancial, no entra en el análisis sobre si, dado los hechos del caso, estos se cumplieron.¹⁵⁵ En cambio, resuelve bajo el fundamento de la comparecencia y la responsabilidad conjunta sobre la nulidad del contrato por vicios del consentimiento. Es decir, ambos cónyuges consintieron el contrato a sabiendas de que el terreno no se podía segregar y, para la parte compradora, esto era indispensable como causa del contrato.

Finalmente, es de suma importancia la opinión disidente del honorable juez asociado Feliberti Cintrón.¹⁵⁶ En esta opinión disidente, el Juez recalca que, a pesar de que nuestro ordenamiento no provee normativa para establecer responsabilidad subsidiaria sobre los bienes privativos de los cónyuges sobre obligaciones gananciales, dado a que el caso versa sobre el dolo contractual, la equidad para evitar un enriquecimiento injusto hubiese sido una mejor solución.¹⁵⁷ Menester es mencionar que, nuestro ordenamiento incluyó una normativa para la sanción por el beneficio o lucro personal de uno de los cónyuges.¹⁵⁸ Bajo esta normativa, el cónyuge responde con sus bienes privativos sobre actos de administración o disposición llevados a cabo de forma individual por el cual obtiene un beneficio o lucro exclusivo y ocasiona a su vez un daño doloso a la sociedad legal de gananciales.¹⁵⁹ Lo importante de esta nueva normativa es que no requiere la impugnación del otro cónyuge.¹⁶⁰ El siguiente caso por discutir versa sobre obligaciones privativas liquidadas con dinero ganancial.

En *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet*, el Tribunal Supremo tuvo ocasión de expresarse vastamente sobre las obligaciones gananciales, la presunción de ganancialidad de estas, y sobre todo los requisitos para que un cónyuge pueda controvertir las mismas.¹⁶¹ En síntesis, este matrimonio no adquirió bienes durante la vigencia del régimen de sociedad legal de gananciales, sólo adquirió obligaciones y entre ellas, un préstamo hipotecario. De modo que, la disputa trataba sobre la procedencia de créditos por la obligación de hipoteca satisfecha con dinero ganancial y otras obligaciones contraídas.¹⁶² En lo concerniente, la hipoteca

153 *SLG Báez-Casanova*, 193 DPR en las págs. 192-93.

154 *Id.* en las págs. 204-05.

155 Véase *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet*, 177 DPR 967, 981 (2010) (discutiendo estos requerimientos).

156 *SLG Báez-Casanova*, 193 DPR en la pág. 205 (Feliberti Cintrón, opinión disidente).

157 *Id.* en la pág. 211 (Feliberti Cintrón, opinión disidente).

158 Cód. Civ. PR art. 531, 31 LPRA § 6998 (2020 & Supl. 2023).

159 *Id.*

160 *Id.*

161 *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet*, 177 DPR 967, 980-93 (2010).

162 *Id.* en las págs. 972-73.

fue constituida sobre un bien inmueble privativo heredado por el señor Muñoz Bonet, al cual le realizaron mejoras con el dinero recibido del préstamo hipotecario. El Tribunal Supremo resolvió otorgando un crédito a la peticionaria conforme a las disposiciones del Código derogado que establecía la ganancialidad de estas expensas útiles.¹⁶³ No obstante, la nueva normativa esbozada en el nuevo Código dispone que las mejoras hechas sobre bienes gananciales o bienes privativos conservan la naturaleza de los bienes que afectan.¹⁶⁴ En concreto, las mejoras sobre bienes privativos para los cuales se empleó caudal común o propio del otro cónyuge producen un crédito a favor del otro cónyuge o de la sociedad legal de gananciales.¹⁶⁵

A diferencia del Código derogado, el crédito en el nuevo Código será lo mayor entre la aportación a la mejora o la plusvalía proporcional al momento de liquidarse la sociedad legal de gananciales o enajenación del bien.¹⁶⁶ Cabe destacar que esta nueva normativa eliminó la accesión a la inversa como ya habíamos mencionado. Esto significa que cualquier construcción o edificación en terreno privativo, es de naturaleza privativa con el correspondiente crédito discutido. Bajo esta premisa, se puede concluir que el titular del bien privativo podría hipotecar el bien sin necesidad de la comparecencia de la otra parte. Pese a que la regla 4.5 del *Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria* provee que es necesario el reconocimiento y aceptación del otro cónyuge, el dispositivo versa sobre bienes privativos presuntamente gananciales y la inscripción de estos en el Registro.¹⁶⁷ La eliminación de la accesión a la inversa eliminó la presunción de ganancialidad. Finalmente, el Tribunal Supremo presenta las instancias donde una obligación no se considera ganancial. El cónyuge que controvierta la naturaleza de la obligación necesita probar uno de los siguientes: (1) la deuda u obligación fue contraída para el beneficio exclusivo de uno de los cónyuges; (2) que no sirvió al interés de la familia, o (3) fue efectuada con ánimos de perjudicar o defraudar al otro cónyuge.¹⁶⁸ Para concluir a este análisis doctrinal que permite integrar sus fundamentos para la solución al problema, destaca un caso resuelto por nuestro Tribunal de Apelaciones en el año 2015.¹⁶⁹

Aunque sabido es que las sentencias de los foros apelativos constituyen fundamento persuasivo, más no un precedente, esta controversia aporta matices al problema aquí planteado que merecen discusión. La controversia versaba sobre unos créditos que reclamaba la promovente a nombre de la sociedad legal de gananciales. Estos créditos correspondían a dos obligaciones gananciales principales, el préstamo de un auto privativo de la esposa y la hipoteca sobre un bien inmueble privativo del esposo. En particular, la obligación de

¹⁶³ 31 LPRR § 3644 (2015) (derogado 2020).

¹⁶⁴ *Id.* § 6970 (2015 & Supl. 2023).

¹⁶⁵ *Muñiz Noriega*, 177 DPR en la pág. 979.

¹⁶⁶ 31 LPRR § 6970 (2015 & Supl. 2023).

¹⁶⁷ Depto. Jus., Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Núm. 8814, R.4.5 (14 de septiembre de 2016), <http://app.estado.gobierno.pr/ReglamentosOnLine/Reglamentos/8814.pdf>.

¹⁶⁸ *Muñiz Noriega*, 177 DPR en la pág. 981.

¹⁶⁹ *Sierra Pérez v. Maldonado Román*, KLAN201400607, (29 de abril de 2015), <https://dts.poderjudicial.pr/ta/2015/KLAN201400607-29042015.pdf>.

hipoteca constituida se hizo con ánimo de ampliar y mejorar el bien inmueble privativo del esposo. Por consiguiente, el derecho aplicado fue el artículo 1304 del Código derogado.¹⁷⁰ Lo interesante del caso es que aplican la doctrina de enriquecimiento injusto cuando el monto del crédito basado en la jurisprudencia normativa da un balance negativo.¹⁷¹ Por otro lado, ordenan al esposo a realizar las gestiones para relevar a la esposa de la obligación hipotecaria ante el acreedor.¹⁷² Resulta importante destacar que, estos últimos casos discutidos versaban sobre bienes privativos adquiridos antes de la vigencia del régimen económico matrimonial, por lo que no se produce la cotitularidad o el requerimiento de reconocimiento y aceptación del otro cónyuge que impone el Reglamento Inmobiliario.¹⁷³

Por último, los procesos de relevo de obligación hipotecaria en gestiones como las ordenadas por el foro apelativo se rigen por las disposiciones de la extinción o modificación de la obligación por novación y deben ser nuevamente inscritas.¹⁷⁴ En esencia, una novación consiste en modificar las condiciones contractuales entre las partes.¹⁷⁵ Se produce la extinción de la obligación cuando las partes pactan, para que así la nueva obligación sea totalmente incompatible.¹⁷⁶ Aunque el nuevo Código eliminó la novación modificativa, las obligaciones en general pueden modificarse.¹⁷⁷ En adelante, se discutirá el concepto introducido en el nuevo Código sobre cargas matrimoniales y familiares, así como el derecho a vivienda y sus implicaciones en el problema planteado.¹⁷⁸

IV. CARGAS MATRIMONIALES Y FAMILIARES Y EL DERECHO A VIVIENDA

Como se ha mencionado, bajo el nuevo Código se extiende la responsabilidad subsidiaria de los cónyuges con sus bienes privativos sobre las cargas del matrimonio y las familiares. A pesar de que nuestro Tribunal Supremo no ha tenido ocasión de expresarse sobre las cargas familiares o matrimoniales luego de la aprobación del nuevo Código, nuestro foro apelativo ha tenido ocasión de resolver varias controversias sobre esta nueva dispositiva en nuestro derecho positivo de familia.¹⁷⁹ Asimismo, antes de la aprobación del nuevo Código, nuestro Tribunal Supremo pudo evaluar los contornos de las cargas familiares o

¹⁷⁰ 31 LPRA § 3644 (derogada 2020).

¹⁷¹ Sierra Pérez, KLAN201400607, en la pág. 19.

¹⁷² *Id.*

¹⁷³ Depto. Jus., Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Núm. 8814, R.4.5 (14 de septiembre de 2016), <http://app.estado.gobierno.pr/ReglamentosOnLine/Reglamentos/8814.pdf>.

¹⁷⁴ 31 LPRA § 9422 (2015 & Supl. 2023); Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA § 6113 (2016).

¹⁷⁵ 31 LPRA § 9422 (2015 & Supl. 2023).

¹⁷⁶ *Id.* § 9423 (2015 & Supl. 2023).

¹⁷⁷ MUÑIZ ARGÜELLES, *supra* nota 2, en la pág. 15.

¹⁷⁸ 31 LPRA §§ 6841-6861, 6915-6916, 6981 (2015 & Supl. 2023)

¹⁷⁹ Flores Tirado v. Muñiz Torres, KLAN202200743, (28 de octubre de 2022), <https://dts.poderjudicial.pr/ta/2022/KLAN202200743-28102022.pdf>; Pomales Ortiz v. Rivera Vega, KLCE202200970, (21 de septiembre de 2022), <https://dts.poderjudicial.pr/ta/2022/KLCE202200970-21092022.pdf>; Feliciano Medina v. Vélez Vázquez, KLCE202200177, (31 de marzo de 2022), <https://dts.poderjudicial.pr/ta/2022/KLCE202200177-31032022.pdf>.

matrimoniales en un extenso caso resuelto en el año 2004.¹⁸⁰ Este caso versaba sobre unas capitulaciones matrimoniales que se otorgaron para establecer el régimen de absoluta separación de bienes. No obstante, en las capitulaciones se incluyó, como responsabilidad de una de las partes, ciertas cargas familiares.¹⁸¹ Las alegaciones entre las partes no son meritorias, lo importante es el fundamento de nuestro Tribunal Supremo sobre las cargas familiares o matrimoniales que se incluían en las capitulaciones matrimoniales otorgadas. El Tribunal expresó que, “[c]omo vemos, las cargas familiares por las que el señor Cruz se responsabilizó al momento de otorgar la escritura de capitulaciones aquí en controversia [incluyen] gastos personales y de ropa, gastos de hipoteca, mejoras del hogar y gastos de entretenimiento”.¹⁸² Como se observa, el Tribunal Supremo equipara con cargas familiares o matrimoniales las obligaciones de hipoteca. De modo que, para sustentar el concepto, cita a tratadistas españoles y reseña la doctrina española sobre cargas familiares.¹⁸³ Más adelante, expone que “[c]omo señala unánimemente la doctrina española, el deber de socorrerse mutuamente y de satisfacer las cargas familiares *no* depende de la existencia de régimen económico conyugal alguno, sino del nacimiento de un vínculo matrimonial”.¹⁸⁴ A pesar de que, la diversidad de controversias resueltas por las diferentes audiencias de los estados españoles consideraban la obligación hipotecaria de la vivienda principal una carga familiar, el Tribunal Supremo español ha resuelto que no constituye una carga familiar o matrimonial.¹⁸⁵ En síntesis, en controversias sobre obligaciones de hipotecas constituidas bajo el régimen de sociedad legal de gananciales, ha resuelto que el préstamo garantizado no constituye una carga del matrimonio y que “mientras subsista la sociedad, la hipoteca debe ser pagada a mitad por los propietarios”.¹⁸⁶ Sin embargo, la autora M. Luisa Montero menciona que:

Dos consecuencias importantes se derivan de la no consideración de la deuda hipotecaria como carga familiar. En primer lugar, que no es un aspecto que deba aparecer regulado en la sentencia de divorcio; y en segundo lugar, que no queda legalmente sometido al criterio de la proporcionalidad a los recursos económicos de los obligados.¹⁸⁷

Es menester mencionar que, el artículo que interpreta las cargas familiares en el derecho español, es esencialmente igual al adoptado en nuestro nuevo Código.¹⁸⁸ La diferencia versa en que el Código español provee para que los cónyuges acuerden sobre el

180 Maldonado v. Cruz Dávila, 161 DPR 1 (2004).

181 *Id.* en la pág. 29.

182 *Id.*

183 *Id.* en la pág. 30.

184 *Id.* (citando a JOSÉ LUÍS LACRUZ BERDEJO & JOSÉ SANCHO REBULLIDA, DERECHO DE FAMILIA 518 (1982); JOSÉ CASTÁN TOBEÑAS, DERECHO CIVIL ESPAÑOL, COMÚN Y FORAL 483-84; JOSE MARÍA MANRESA Y NAVARRO, COMENTARIOS AL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL 15 (7ma ed. 1956); CARLOS VÁZQUEZ IRUZUBIETA, RÉGIMEN ECONÓMICO DEL MATRIMONIO 402 (1982); ÁNGEL LUIS REBOLLEDO VARELA, SEPARACIÓN DE BIENES EN EL MATRIMONIO 30-31 (1983)).

185 M. Luisa Moreno-Torres Herrera, *El pago del préstamo hipotecario tras el divorcio*, INDRET 1, 18 (2017).

186 *Id.* en la pág. 11.

187 *Id.* en la pág. 18.

188 Cód. Civ. PR art. 492, 31 LPRR § 6915 (2015 & Supl. 2023).

levantamiento de las cargas familiares o matrimoniales y el nuestro no.¹⁸⁹ Por consiguiente, de adoptarse la doctrina española sobre la exclusión de las obligaciones de hipoteca de las cargas familiares, tendríamos dos consecuencias: (1) los bienes privativos de un cónyuge no responderían de forma subsidiaria por la obligación de hipoteca, y (2) en caso de disolución del vínculo matrimonial, un tribunal de familia estaría impedido de adoptar medidas cautelares sobre el pago de la obligación de hipoteca. Sin embargo, a diferencia del Código español,¹⁹⁰ nuestro nuevo Código esboza ampliamente el derecho a vivienda el cual obliga a concluir que una obligación de hipoteca puede considerarse una carga familiar cuando la misma versa sobre la vivienda familiar.

En síntesis, el contenido de la obligación alimentaria define lo que se entiende por alimentos. Esto es “todo lo que es indispensable para el sustento, la vivienda, la vestimenta, la recreación y la asistencia médica de una persona, según la posición social de su familia”.¹⁹¹ Si analizamos esta disposición en conjunto con las disposiciones del régimen económico primario,¹⁹² es forzoso concluir que la obligación de hipoteca sobre bienes inmuebles que constituyan la vivienda principal familiar son cargas familiares o del matrimonio y en consecuencia aplica la subsidiaridad de responsabilidad con los bienes privativos de los artículos 492 y 494 del nuevo Código.¹⁹³ Más aún, dentro de las disposiciones de este régimen económico primario, donde se incluye el concepto de cargas familiares o matrimoniales, se vuelve a incluir una disposición sobre la vivienda familiar, lo que implícitamente representa una correlación.¹⁹⁴ Finalmente, las normativas sobre el hogar seguro también fueron integradas en este nuevo Código en las disposiciones sobre la vivienda familiar.¹⁹⁵ Nos comparte Migdalia Fraticelli Torres que el derecho a hogar seguro trasciende la naturaleza del bien inmueble sobre el cual se constituye.¹⁹⁶ En suma, disponer conjuntamente de estos dos preceptos jurídicos nos lleva a concluir que la intención del legislador fue equiparar el derecho a la vivienda familia y el hogar seguro.

V. EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO ESPAÑOL

Los casi 400 años de dominio español en Puerto Rico tuvieron un efecto jurídico importante en las diferentes esferas del derecho puertorriqueño; el derecho registral inmobiliario no fue la excepción. En las últimas décadas de colonialismo español, se extendió para la Isla la *Ley Hipotecaria española*; esta ley fue sustituida poco después por la *Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar* y su reglamento interpretativo.¹⁹⁷

¹⁸⁹ Cód. Civ. ESP art. 1438 (BOE 1889, 4763) (España).

¹⁹⁰ Ricardo Francisco Sifre Puig, *La atribución judicial del uso de la vivienda familiar en los casos de crisis matrimonial y sus repercusiones registrales (Primera parte)*, 783 REV. CRÍT. D. INMOBILIARIO 135, 140 (2021).

¹⁹¹ 31 LPRA § 7531 (2015 & Supl. 2023).

¹⁹² *Id.* §§ 6915, 6917 (2015 & Supl. 2023).

¹⁹³ *Id.*

¹⁹⁴ *Id.* § 6919 (2015 & Supl. 2023).

¹⁹⁵ *Id.* § 6851 (2015 & Supl. 2023).

¹⁹⁶ Migdalia Fraticelli Torres, *La protección de la vivienda familiar en la propuesta de un nuevo Código Civil para Puerto Rico*, 48 REV. JUR. UIPR 113, 121 (2014).

¹⁹⁷ DEPTO. JUST., CONFERENCIA LA ANTIGUA, GUATEMALA 1 (2003).

Posteriormente, las consecuencias de la Guerra Hispanoamericana y los convenios alcanzados entre el gobierno estadounidense y el gobierno español con relación al destino soberano de Puerto Rico, promulgaron la necesidad de adopción y ratificación de esta ley.¹⁹⁸ La adopción simultánea de dos sistemas jurídicos distintos, la llegada del sistema económico capitalista estadounidense, la oportunidad de financiamiento a través de este nuevo sistema y la necesidad de los terratenientes, industriales e inversionistas por un sistema con garantías jurídicas sobre el tráfico de los derechos reales sobre bienes inmuebles reconciliaron el precepto civilista de la fe registral con el precepto anglosajón de seguro de título.¹⁹⁹ Cónsono con el linaje del derecho inmobiliario español que mantiene nuestro ordenamiento jurídico, cabe reseñar el marco sustantivo prevaleciente en el *Código de Legislación Registral* español.

A diferencia de nuestra *Ley del registro de la propiedad inmobiliaria*, el *Código de Legislación Registral* español provee un marco sustantivo más completo y que ha tenido oportunidad de ser interpretado, contemplado desde la perspectiva de diferentes supuestos sobre la inscripción de bienes privativos durante el régimen de sociedad legal de gananciales. La *Ley hipotecaria*, integrada en el *Código de Legislación Registral* español, establece un régimen legal que clasifica los bienes privativos en dos denominaciones, los “bienes privativos demostrados” y los “bienes privativos confesados”.²⁰⁰ Bajo la denominación de bienes privativos demostrados, es requisito justificar el origen privativo de la contraprestación mediante prueba documental fehaciente que desplace la presunción de ganancialidad.²⁰¹ Este requisito ha sido integrado a nuestro ordenamiento jurídico mediante jurisprudencia y reglamentación promulgada por el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.²⁰² Por otra parte, si el origen privativo es justificado parcialmente, surge la cotitularidad sobre el bien inmueble.²⁰³ Por último, bajo esta denominación es posible justificar la privatividad de la contraprestación posterior a la inscripción del bien inmueble adquirido a través de una nota marginal.²⁰⁴ Por otro lado, bajo la denominación de bienes privativos confesados, el cónyuge pasivo en la adquisición del bien inmueble confiesa el carácter privativo de este a favor del cónyuge activo.²⁰⁵ Sin embargo, esta confesión tiene validez *inter-partes*; es decir, la confesión no afectará a legitimarios o a terceros cuando no se justifica mediante prueba fehaciente.²⁰⁶ Este marco sustantivo en el *Código de Legislación Registral* español se reconcilia con los artículos del Código Civil español que recogen los preceptos de mutabilidad del régimen económico matrimonial, libre contratación entre cónyuges, y atribución de condición privativa o ganancial de un bien

198 *Id.* en la pág. 2.

199 *Id.* en la pág. 1.

200 Pilar Benavente Moreda, *Inscripción bienes gananciales y privativos en el Registro de la Propiedad. Análisis de la jurisprudencia de la D.G.R.N.*, 21 REV. JUR. UAM 227, 229 (2010).

201 *Id.*

202 *Scotiabank de Puerto Rico v. TCG*, 198 DPR 158, 175 (2017); Depto. Jus., Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Núm. 8814, R.4-5 (14 de septiembre de 2016), <http://app.estado.gobierno.pr/ReglamentosOnLine/Reglamentos/8814.pdf>.

203 Benavente Moreda, *supra* nota 200, en la pág. 229.

204 *Id.* en la pág. 232.

205 *Id.* en la pág. 234.

206 *Id.* en la pág. 235.

inmueble, independientemente de la procedencia de la contraprestación.²⁰⁷ Cabe señalar que estos preceptos se integran al derecho puertorriqueño a través de la adopción del régimen económico matrimonial supletorio en el nuevo Código.²⁰⁸

Finalmente, las cortes españolas han tenido oportunidad de interpretar el derecho registral inmobiliario español desde la perspectiva de un bien inmueble destinado a vivienda familiar. El *Reglamento hipotecario* español establece que, “[e]l posterior destino a vivienda familiar de la [propiedad] comprada a plazos por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad [legal de gananciales], no alterará la inscripción a favor de [e]ste”.²⁰⁹ Sin embargo, destaca que mediante notas marginales los cónyuges pueden especificar el carácter ganancial o privativo del dinero utilizado para los repagos o plazos de la obligación hipotecaria.²¹⁰ Esto pone en suspenso el carácter privativo o ganancial del bien inmueble hasta la liquidación de la comunidad ganancial y el resultado de las sumas de las notas marginales.²¹¹ Es aquí donde toma relevancia el precepto jurídico español que permite la atribución de la condición privativa o ganancial de un bien inmueble, precepto recién integrado a nuestro ordenamiento a través de la adopción del nuevo Código y el régimen económico matrimonial supletorio antes discutido.²¹² Por otro lado, la jurisprudencia española se inclina a interpretar que la posibilidad de atribución de la condición o naturaleza de un bien inmueble que pudieran hacer los cónyuges, es independiente a la libertad de contratación de estos.²¹³ La libre contratación como precepto en los regímenes económicos matrimoniales españoles permite que los cónyuges celebren negocios de aportaciones de bienes privativos a la sociedad legal de gananciales a través de contratos privados o a través del otorgamiento de capitulaciones matrimoniales, si el objetivo es establecer un régimen distinto a la sociedad legal de gananciales.²¹⁴ En suma, el ordenamiento español y su jurisprudencia han dado paso a un marco sustantivo y procesal más definido en aquellos supuestos especiales donde el destino del bien inmueble privativo es para vivienda familiar. A través de estas interpretaciones estos bienes inmuebles logran acceso al Registro de la Propiedad como bienes gananciales, ya sea a través de notas marginales, mediante la otorgación de capitulaciones matrimoniales donde se establezca el carácter ganancial de un bien inmueble antes privativo o mediante la celebración de un contrato privado entre los cónyuges conocido como “negocio de aportación”.²¹⁵

207 Cód. Civ. ESP arts. 1323, 1326, 1355 (BOE 1889, 4763) (España).

208 Cód. Civ. PR arts. 488-497, 31 LPRA §§ 6911-6920 (2015 & Supl. 2023).

209 Reglamento hipotecario, art. 91 (BOE 1947, 3843) (España). Véase Ley hipotecaria, (BOE 1946, 2453) (España).

210 Benavente Moreda, *supra* nota 200, en la pág. 243.

211 *Id.* en la pág. 244.

212 Fraticelli Torres, *supra* nota 196, en las págs. 115-16.

213 Benavente Moreda, *supra* nota 206, en la pág. 245.

214 Cód. Civ. ESP art. 1323 (BOE 1889, 4763) (España); Pilar Benavente Moreda, *supra* nota 200, en la pág. 245.

215 Pilar Benavente Moreda, *supra* nota 200, en la pág. 250.

CONCLUSIÓN

En resumen, las obligaciones de hipoteca constituidas bajo el régimen de sociedad legal de gananciales sobre bienes inmuebles de naturaleza privativa, de ordinario, se presumen gananciales. Esta presunción es controvertible y le corresponde al cónyuge que alega su naturaleza contraria rebatir la presunción.²¹⁶ Los criterios para ello son establecer uno de los siguientes: (1) lucro o aprovechamiento exclusivo del otro cónyuge; (2) que la obligación en nada benefició a la familia, o (3) que la obligación se adquirió de forma fraudulenta con miras de perjudicar al otro cónyuge o a la sociedad legal de gananciales.²¹⁷ La comparecencia y el consentimiento expreso que exige nuestro ordenamiento está reservado para obligaciones hipotecarias sobre bienes inmuebles gananciales.²¹⁸ No obstante, el *Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria* dispone para la adquisición de bienes inmuebles privativos mediante garantía de hipoteca vigente el régimen de sociedad legal de gananciales.²¹⁹ El cónyuge no propietario debe reconocer y aceptar la naturaleza del bien que se inscribe.²²⁰

Como se ha visto, cuando los bienes inmuebles existían antes de la vigencia del régimen económico matrimonial, no existe disposición en nuestro ordenamiento para la constitución de la obligación hipotecaria. En consecuencia, la propuesta de un modelo de aplicación uniforme para constituir obligaciones hipotecarias sobre bienes inmuebles privativos de existencia antes de la vigencia del régimen económico matrimonial debe incluir la consideración de varios factores que van desde los supuestos sustantivos del nuevo derecho positivo, hasta la integración de las doctrinas que interpretan y moldean el mismo. Ahora bien, la adopción de un modelo plantea importantes beneficios que repercuten en la seguridad del tráfico jurídico propietario en nuestra jurisprudencia. En especial, sobre el repago de los préstamos hipotecarios que se constituyen. Entre los beneficios destacan también los siguientes: (1) certidumbre sobre la naturaleza de las obligaciones de hipoteca al disolverse el régimen económico matrimonial, ya sea por divorcio o por muerte; (2) existencia de una práctica uniforme, no sujeta a interpretaciones y acciones procesales diversas a la hora de constituir obligaciones de hipoteca, y (3) acceso a remedios procesales certeros ante la vulnerabilidad del deudor y la imposibilidad del acreedor de recuperar su crédito en caso de disolución del régimen económico matrimonial cuando el inmueble es la vivienda principal familiar. El modelo propuesto incluye una indagación en las etapas iniciales del proceso de solicitud de cualificación para obligación hipotecaria.

De modo que, el análisis debe incluir una indagación del destino, disfrute e interés que tiene el cónyuge no propietario y los miembros de la familia sobre el bien inmueble privativo. Lo medular es indagar si, el destino de la propiedad será vivienda principal familiar y, además, la procedencia de los desgloses para el repago de la obligación

²¹⁶ Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet, 177 DPR 967, 980 (2010).

²¹⁷ *Id.* en la pág. 981.

²¹⁸ Scotiabank de Puerto Rico v. TCG, 198 DPR 158, 175 (2017).

²¹⁹ Depto. Jus., Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Núm. 8814, R.4.5 (14 de septiembre de 2016), <http://app.estado.gobierno.pr/ReglamentosOnLine/Reglamentos/8814.pdf>.

²²⁰ *Id.*

hipotecaria. Es decir, si los repagos se harán con dinero privativo, ganancial o propios de algún otro miembro de la familia. De modo que, luego de definir el destino y disfrute, así como los intereses sobre el bien privativo, se debe indagar sobre las voluntades de las partes y, finalmente, definir los requerimientos constitutivos para la obligación hipotecaria, i.e., la comparecencia y el otorgamiento conjunto del matrimonio o comparecencia individual del cónyuge propietario. Es menester mencionar que, la protección de vivienda familiar permea en las premisas de las cargas familiares o matrimoniales, según ya fue expuesto. Por consiguiente, la obligación subsidiaria de responder con bienes privativos de los cónyuges sobre estas cargas debe ser también un factor para determinar la constitución privativa o ganancial de la obligación. Finalmente, existe oportunidad de desarrollar este modelo uniforme a través de una reforma a la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico*. Similar al ordenamiento jurídico español, nuestro ordenamiento registral puede adoptar un Código de Legislación Registral que integre, reconcilie e interprete en un solo marco sustantivo y procesal las disposiciones doctrinales desarrolladas por nuestra jurisprudencia y los reglamentos promulgados por el Registro de la Propiedad, de forma que armonicen con las disposiciones integradas en el nuevo Código Civil sobre la vivienda familiar y generales del régimen económico matrimonial.