

ANÁLISIS DE TÉRMINO 2023-2024: DERECHOS REALES

ANÁLISIS DEL TÉRMINO

FÉLIX R. FIGUEROA CABÁN* & CARLOS G. CABRERA RIVERA**

INTRODUCCIÓN.....	211
I. PEÑA RIVERA V. PACHECO CARABALLO.....	212
A. Norma jurisprudencial.....	212
B. Tracto.....	212
C. Análisis y fundamentación.....	212
D. Comentario.....	214
II. Matos Rivera v. Soler Ortiz.....	214
A. Norma jurisprudencial.....	214
B. Tracto.....	214
C. Análisis y fundamentación.....	216
D. Comentario.....	217
CONCLUSIÓN.....	218

INTRODUCCIÓN

Durante el término 2023-2024, el Tribunal Supremo de Puerto Rico (en adelante, “TSPR”) emitió dos opiniones en materia de Derechos Reales. A continuación, presentamos, de manera cronológica, una relación sucinta de los hechos de cada una de las opiniones, una exposición de la norma jurisprudencial que establecen y un análisis crítico sobre lo resuelto por el Máximo Foro. Asimismo, para beneficio del lector, incluimos una sinopsis de la norma jurisprudencial establecida en cada opinión.

* Juez del Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico; Profesor Adjunto de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; *Juris Doctor*, Universidad de Puerto Rico (1988); Maestría en Artes (Filosofía), Universidad de Puerto Rico (1982); Bachillerato en Artes (Ciencias Políticas-Filosofía), Universidad de Puerto Rico (1977). Las expresiones vertidas por el autor no se hacen en su carácter oficial, a nombre o en representación de la Rama Judicial de Puerto Rico. Por este medio reconozco la valiosa aportación de la Lcda. Jennifer Colón Rodríguez al proceso de discusión, redacción, edición y análisis de esta publicación.

** Director ejecutivo de la Revista Jurídica de la UPR en su nonagésimo cuarto volumen. Posee un B.M. de Berklee College of Music, Boston MA (2021).

1 Poder Judicial de Puerto Rico, Informe Estadístico Anual 2023-2024 (2024),

I. PEÑA RIVERA V. PACHECO CARABALLO

A. Norma jurisprudencial

i. Servidumbre de luces y vistas (artículo 518 del Código Civil de 1930)

Para computar la distancia de metro y medio entre el predio sirviente y el predio dominante, lo importante es la distancia entre la pared en que se construyen los huecos y la colindancia de la propiedad contigua. En otras palabras, “[n]o se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino si no hay un metro y medio de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad”.²

B. Tracto

La señora Carmen Peña Rivera (en adelante, “la peticionaria”) presentó una demanda contra la señora Fioldaliza Pacheco Caraballo (en adelante, “la recurrida”). En síntesis, la peticionaria solicitó la eliminación de ciertos balcones y ventanas colindantes a una propiedad suya porque, según alegó, fueron construidos en violación del artículo 518 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, el cual regulaba lo relacionado a la servidumbre de luces y vistas.³ En la contestación a la demanda, la recurrida negó las alegaciones; entre las defensas afirmativas arguyó que la controversia era cosa juzgada porque la construcción se realizó con la aprobación de las agencias gubernamentales concernientes.⁴

Luego de varios trámites procesales, el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, “TPI”) celebró el juicio en su fondo. Evaluada la prueba testifical y documental, el foro primario desestimó la reclamación porque la peticionaria no probó sus alegaciones. Ello es así, porque no pudo establecer si se trataba de vistas rectas u oblicuas. De la misma forma, el TPI encontró que la peticionaria falló en establecer los linderos entre las propiedades para tomar las medidas.⁵

En desacuerdo, la peticionaria presentó un recurso de apelación en el Tribunal de Apelaciones (en adelante, “TA”). Por su parte, el foro intermedio confirmó el dictamen del TPI por entender que no debía intervenir con la determinación del foro primario y coincidió en que, para poder probar el caso y obtener medidas confiables, era necesario establecer los puntos de colindancia. Inconforme con lo anterior, la peticionaria presentó un recurso de *certiorari* ante el TSPR.⁶

C. Análisis y fundamentación

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, el TSPR revocó la sentencia del TA y devolvió el caso al TPI para la continuación de los procedimientos. Determinó que,

2 Cód. Civ. PR art. 518, 31 LPRA § 1773 (derogado 2020).

3 Peña Rivera v. Pacheco Caraballo, 213 DPR 1009, 1013 (2024).

4 *Id.*

5 *Id.* en la pág. 1016.

6 *Id.*

contrario a lo establecido en el artículo 518 del Código Civil de 1930, en la casa de la recu- rrida “existen balcones y ventanas a menos de metro y medio de la colindancia”.⁷

Para obtener dicho resultado, el TSPR expuso la manera en que opera la figura de la servidumbre de luces y vistas, según el Código Civil de 1930. Su análisis comenzó por exa- minar el artículo 518 de dicho Código, el cual dispone que: “*No se puede[n] abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino si no hay un metro y medio de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad*”.⁸ Posteriormente, el TSPR explicó detalladamente los parámetros para medir las distancias reguladas en el artículo en cuestión:

Al interpretar el alcance del precitado articulado, este Tribunal ha sentencio- do que, para fines del cómputo del metro y medio que se dispone en el mismo “[n]o es la distancia entre los edificios [lo importante] sino [más bien, que exista metro y medio] entre la pared en que se construyan los huecos y la colindancia de la propiedad contigua, pues el objeto es evitar la inspección de la finca del colindante a menos [del metro y medio fijado] por el código.

*En ese sentido, y en cuanto a la manera de realizar las medidas de las dis- tancias a las que hemos hecho referencia, el Artículo 519 establece que éstas “se contarán en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades”.*⁹

Finalmente, el TSPR sintetizó la normativa jurisprudencial establecida, a la luz de *Delgado v. Rodríguez Quiñones*,¹⁰ en los siguientes términos:

[L]as ventanas necesariamente tienen vistas rectas, o de frente, [. . .] [cuando] el hombre, al usarlas, tiene la cabeza en su posición natural, de frente, en distin- ción de las vistas oblicuas, también llamadas de costado o laterales, en que por estar abiertas las ventanas en ángulo con la línea divisoria de las propiedades, el hombre para usarlas, tiene que volver la cabeza hacia uno de los lados. Tampoco dejan de tener vistas rectas las persianas muertas o fijas, por el hecho de que para ver el inmueble de la demandante sea necesario mirar hacia abajo o hacia arriba. Ése [*sic*] no es el concepto de las vistas rectas. De otro modo, el dueño de una casa de más de una planta contigua a una más baja, podría abrir ventanas en pared paralela a la del colindante, a menos de [metro y medio] de distancia de la línea divisoria, siempre que dichas ventanas estuvieren más altas que la propiedad del colindante.¹¹

7 *Id.* en las págs. 1026-27.

8 *Id.* en la pág. 1021.

9 *Id.* en la pág. 1022 (corchetes en el original y citas omitidas).

10 Véase *Delgado v. Rodríguez Quiñones*, 71 DPR 445 (1950).

11 *Peña Rivera*, 213 DPR en la pág. 1023.

D. Comentario

A nuestro entender, la opinión analizada es correcta en derecho, ya que expone con precisión la forma en que se regulan las luces y vistas entre inmuebles colindantes al amparo del artículo 518 del Código Civil de 1930. No obstante, consideramos que tanto el desarrollo legislativo como el jurisprudencial de dicha figura se dirigen en otra dirección. Más aún, cuando el legislador puertorriqueño del Código Civil de 2020 abandonó el concepto de servidumbre, optando por regular las disposiciones de luces y vistas como una restricción al derecho de propiedad.¹²

Finalmente, bajo este nuevo escenario legislativo surgen las siguientes interrogantes: (1) ¿Cómo se armoniza ese bien jurídico, desde el punto de vista de la reglamentación administrativa, que protege el interés público con las disposiciones del Código Civil vigente que promueven el interés privado?; (2) ¿De qué manera se acoplan ambos ordenamientos?; (3) ¿Cuál de los dichos regímenes normativos constituye la ley principal y cuál constituye la norma supletoria?, y (4) ¿Qué tipo de jurisdicción tendrían los foros —agencias administrativas o tribunales— ante los cuales se ventilarían las futuras controversias: ¿jurisdicción primaria, jurisdicción concurrente o jurisdicción general?¹³

II. MATOS RIVERA V. SOLER ORTIZ

A. Norma jurisprudencial

El titular de un bien inmueble en común proindiviso que es hipotecante no deudor, es decir, que grava hipotecariamente su participación en garantía de una deuda ajena, no puede ser privado de su participación por no haber contribuido al pago de la deuda.¹⁴

B. Tracto

En el contexto de una demanda sobre liquidación de comunidad de bienes gananciales, regulada bajo el régimen de separación de bienes, el señor Héctor Juan Matos Rivera (en adelante, “el recurrido”) alegó que la señora Aleida Soler Ortiz (en adelante, “la petionaria”) tuvo para sí el uso y disfrute exclusivo de la propiedad inmueble que adquirieron mientras estaba vigente el matrimonio. Adujo, además, que efectuó el pago de la totalidad

¹² Cf. LUIS MUÑOZ ARGÜELLES ET AL., *EL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO DE 2020: PRIMERAS IMPRESIONES*, 136-40 (2021) (Al acoger esta clasificación, nuestro legislador adoptó una posición en el ámbito del debate internacional sobre esta figura, a saber: las luces y vistas son susceptibles de posesión y en consecuencia se puede adquirir su dominio mediante prescripción adquisitiva. Cónsono con lo anterior, uno de los aspectos innovadores del nuevo Código Civil es que al concebir las luces y vistas como una restricción al derecho de propiedad se reduce a quince años el término para adquirir su dominio mediante usucapión.).

¹³ Actualmente, en España existe un intenso debate sobre la relación entre la reglamentación administrativa urbanística y la regulación de las vistas y luces en el Código Civil. Véase ANA CAÑIZARES LASO ET AL., *CÓDIGO CIVIL COMENTADO* 2262-63 (2011).

¹⁴ *Matos Rivera v. Soler Ortiz*, 2024 TSPR 50 en la pág 30-31.

del préstamo hipotecario desde el inicio. Por consiguiente, al solicitar la partición de la comunidad de bienes reclamó un crédito por concepto del pago correspondiente al tiempo en que fue privado del uso de la propiedad y de los pagos del préstamo hipotecario.¹⁵

En la contestación a la demanda, la peticionaria, esencialmente, negó la privación del uso y disfrute del inmueble. Por el contrario, alegó que existía una orden de protección en contra del recurrido, la cual le requirió a este no tener comunicación con ella y le ordenaba desalojar la residencia. Igualmente, la peticionaria negó la existencia de los créditos solicitados por concepto de pagos al préstamo hipotecario. A su vez, presentó una reconvencción para reclamar el crédito por las mejoras que realizó al inmueble con aportaciones privativas y por la labor doméstica realizada. Finalmente, solicitó la adjudicación del bien inmueble a su favor.¹⁶

En la réplica a la reconvencción, el recurrido enfatizó que solo él se encargó de los pagos por concepto de pronto para la compra del inmueble, de todas las mensualidades del préstamo hipotecario y del préstamo personal para cubrir las mejoras realizadas a la propiedad. Del mismo modo, sostuvo que la comparecencia de la peticionaria en la escritura de compraventa era proforma, ya que constituía un requisito tomar en consideración las responsabilidades económicas de aquella.¹⁷

Luego de celebrar el juicio en su fondo, el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, “TPI”) declaró con lugar la demanda sobre liquidación de comunidad de bienes y adjudicó al recurrido el 100% de la titularidad del inmueble. El foro primario quedó convencido de los pagos que efectuó el recurrido en concepto de opción de compra, gastos de cierre, mensualidades de la hipoteca, así como de mejoras sufragadas mediante un préstamo personal. Así pues, ordenó a la peticionaria pagar una renta al recurrido por el tiempo en que usó el bien inmueble de manera exclusiva y ordenó al Registro de la Propiedad (en adelante, “el Registro”) inscribir el dominio exclusivo del bien inmueble en controversia a nombre del recurrido.

En cuanto a la reconvencción, el TPI reconoció un crédito a favor de la peticionaria por concepto de una tarjeta de crédito saldada y la compra de unas palmas. Sin embargo, no le ameritó credibilidad el testimonio de aquella en cuanto a los créditos reclamados por concepto de aumento en valor de la propiedad por mejoras, por intereses del préstamo hipotecario y por las tareas domésticas realizadas por aquella.

Insatisfecha, la peticionaria presentó un recurso de apelación ante el Tribunal de Apelaciones (en adelante, “TA”). En síntesis, alegó que la determinación del TPI es contraria a lo pactado por las partes en las escrituras de capitulaciones matrimoniales, de compraventa, de hogar seguro y de hipoteca. Del mismo modo, sostuvo que la división de la comunidad tuvo el efecto de privarla de su derecho a hogar seguro, además de basarse en un cómputo especulativo.

Por su parte, el foro intermedio confirmó el dictamen del foro primario. Aun inconforme, la peticionaria presentó una *Solicitud de certiorari* ante el TSPR.

¹⁵ *Id.* en las págs. 1048-49.

¹⁶ *Id.* en la pág. 3-4.

¹⁷ *Id.* en la pág. 4.

C. Análisis y fundamentación

Como era de esperarse, el TSPR se apoyó en los contratos de capitulaciones matrimoniales, de compraventa y de hipoteca que otorgaron las partes para resolver la controversia ante su consideración.

Con base en lo anterior determinó:

[D]el contrato de capitulaciones surge que el régimen matrimonial económico seleccionado por la señora Soler Ortiz y el señor Matos Rivera fue el de separación de bienes. No obstante, los contratantes reconocieron la posibilidad de adquirir bienes en conjunto bajo dicho régimen. En cuanto esto, se pactó que la participación de cada cónyuge en dichos bienes sería determinada por las partes en cada situación específica. Similarmente, *en las Cláusulas Veintiuna (21) y Veintidós (22) se dispuso que, aunque los entonces cónyuges llevaran a cabo transacciones o contratos relacionados sobre un bien o un derecho de alguno de ellos o de ambos, ello no significaría una renuncia parcial o total al régimen de separación de bienes.*¹⁸

En cuanto a la escritura de compraventa nuestro más alto foro sostuvo:

[S]e detalló en la Cláusula Decimotercera que “[l]os COMPRADORES adquieren la propiedad por partes iguales, entiéndase que cada uno adquiere un cincuenta por ciento (50%) común pro indiviso de la propiedad antes descrita”. Similarmente, ambos comparecientes manifestaron comprender que la compraventa del inmueble sería en calidad de *comuneros*¹⁹

Respecto a la escritura de hipoteca, el TSPR enfatizó que la peticionaria compareció como cónyuge no deudor, lo que conlleva que:

Con su comparecencia como cónyuge no deudora la señora Soler Ortiz brindó su consentimiento expreso a que el inmueble adquirido en comunidad para constituir el hogar conyugal fuera gravado en seguridad de la deuda. Ahora bien, y de acuerdo con lo convenido, *dicha deuda hipotecaria le es ajena por pertenecerle exclusivamente al señor Matos Rivera, pues fue quién se obligó a ser el deudor hipotecario.*²⁰

En consecuencia, “el Recurrido asumió como deuda privativa su obligación con el acreedor hipotecario y se obligó personalmente a realizar los pagos mensuales del préstamo que grava la propiedad”.²¹

¹⁸ *Id.* en las págs. 26-27.

¹⁹ *Id.* en la pág. 27.

²⁰ *Id.* en la pág. 29.

²¹ *Id.* en la pág. 30.

Cónsono con lo anterior, el TSPR resolvió que los foros inferiores erraron al adjudicar la titularidad del inmueble al recurrido. Bajo las circunstancias particulares de este caso: “[E]l que solamente el señor Matos Rivera hubiese realizado los pagos hipotecarios durante la duración del matrimonio no puede tener el alcance de privar a la Peticionaria de su cuota de participación en el inmueble al momento de la extinción de la comunidad”.²²

Igualmente, el TSPR determinó que los foros recurridos también incidieron en la división de comunidad. Específicamente, en la etapa de formación de inventario y avalúo. Esto es así, porque “ninguna de las partes presentó un informe de tasación o algún perito que consignara el valor actual del inmueble . . .”.²³ Esto tuvo como consecuencia, “que el foro adjudicador no tuvo ante sí todos los elementos para poder determinar el valor de la participación de cada uno de los comuneros y así completar la partición”.²⁴ Por tal razón, los tribunales de inferior jerarquía fundamentaron su determinación “en un cómputo especulativo sobre el valor de las cuotas indivisas”.²⁵

Finalmente, el TSPR resolvió que tanto el TPI como el TA “actuaron correctamente al reconocerle un crédito al [recurrido] *como compensación por el tiempo en que ha sido privado del uso y disfrute del bien común*”.²⁶

Para alcanzar dicho resultado, el TSPR concluyó que no estaban presentes las circunstancias bajo las cuales se activa la protección de hogar seguro a favor de la peticionaria.²⁷ Ello responde a que “no se trata de una acción de un acreedor para enajenar el bien” ni tampoco “hubo una adjudicación de custodia a ninguna de las partes . . .”.²⁸ Consecuentemente, devolvió el caso al Tribunal *a quo* para que excluyera del crédito a favor del recurrido “los periodos en que la orden de protección estuvo vigente”.²⁹

D. Comentario

La opinión nos parece correcta en derecho. Sin embargo, no plantea un asunto novel cuya solución ameritara emitir una opinión en términos de derecho procesal apelativo.³⁰ A nuestro entender, muy bien pudo haberse resuelto mediante sentencia. Así pues, los temas atendidos —el régimen económico del matrimonio, la comunidad de bienes y la hipoteca—, aunque correctamente tratados, no presentan a la comunidad jurídica una nueva perspectiva legal o una interpretación novedosa de la norma.³¹ Consideramos que con la normativa vigente sobre los asuntos atendidos en la opinión se podía anticipar el

²² *Id.* en las págs. 30-31.

²³ *Id.* en la pág. 33.

²⁴ *Id.*

²⁵ *Id.*

²⁶ *Id.* en la pág. 38.

²⁷ Ley del derecho a la protección del hogar principal y el hogar familiar, Ley Núm. 195-2011, 31 LPRA §§ 1858-1858k (2019); Cód. Civ. PR art. 109a, 31 LPRA § 385a (2019) (derogado 2020).

²⁸ *Matos Rivera*, en la pág. 37.

²⁹ *Id.* en la pág. 39.

³⁰ *Figueroa Méndez v. Tribunal Superior*, 101 DPR 859, 862-63 (1974) (Dávila Dávila, opinión concurrente).

³¹ *Ex parte Andino Torres*, 152 DPR 509, 519 (2000).

resultado alcanzado. Por las razones previamente expuestas, nos parece que el alcance normativo de la opinión es limitado. Es de esos casos cuya adjudicación está vinculada, estrechamente, a la particularidad de los hechos en controversia, por lo cual su recorrido normativo es limitado.

CONCLUSIÓN

Si tuviéramos que elegir un término para catalogar las opiniones examinadas, diríamos que son, en gran medida, predecibles. *Peña Rivera v. Pacheco Caraballo*, tiene un alcance normativo limitado. Aplica, sin novedad alguna, a las controversias en materia de luces y vistas reguladas bajo el Código Civil derogado. En *Matos Rivera v. Soler Ortiz*, tampoco estamos ante un contenido normativo novel. En dicha opinión el TSPR resolvió una controversia particular de un caso específico, muy dependiente de la totalidad de las circunstancias, que bien pudo haberse adjudicado mediante sentencia.