

DERECHOS REALES

ARTÍCULO

FÉLIX R. FIGUEROA CABÁN* & NATALYA RIVERA MALDONADO**

INTRODUCCIÓN.....	139
I. CON. TIT. CENTRO INT´L TORRE II v. PRCI.....	139
A. <i>Tracto</i>	140
B. <i>Hechos</i>	143
C. <i>Decisión y análisis</i>	144
II. ORTIZ ZAYAS v. ELA.....	146
A. <i>Tracto</i>	146
B. <i>Hechos</i>	148
C. <i>Decisión y análisis</i>	150
CONCLUSIÓN.....	152

INTRODUCCIÓN

Durante el término de 2022-2023, el Tribunal Supremo de Puerto Rico (en adelante, “TSPR”) produjo dos decisiones en materia de Derechos Reales. A continuación, presentamos una relación sucinta de los hechos de ambos casos e incorporamos nuestro análisis crítico sobre lo resuelto por el Máximo Foro.

I. CON. TIT. CENTRO INT´L TORRE II v. PRCI

La controversia central en este caso gira en torno a las distinciones entre el concepto del adquirente voluntario *vis a vis* el adquirente involuntario.¹ Por tanto, previo a presentar los hechos de *Consejo de Titulares*, relatamos un breve y sintetizado tracto jurisprudencial que entendemos ha llevado a la conclusión del TSPR en el presente caso.

* 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.

** Estudiante de tercer año de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico y candidata a graduación en mayo de 2024. Directora Ejecutiva del Volumen XCIII de la Revista Jurídica.

1 Con. Tit. Centro Int´l Torre II v. PRCI, 210 DPR 403, 406 (2022).

A. *Tracto*

El concepto del adquirente voluntario *vis a vis* el adquirente involuntario aparece inicialmente en nuestro ordenamiento en virtud de actuación legislativa. Complementando la ya explicitada figura del adquirente voluntario, la Ley Núm. 43 de 1996 enmendó el artículo 41 de la Ley de Condominios de 1958 para incorporar la responsabilidad del adquirente involuntario.² Luego, la Ley Núm. 119 de 2016 enmienda el artículo 41 nuevamente para hacer constar que:

[L]uego de la primera venta, el adquirente voluntario de un apartamento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con el Artículo 39 de esta Ley, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario. Sin embargo, un adquirente involuntario será responsable solamente de las deudas por gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los seis meses anteriores al momento de adquirir la propiedad en adición al balance corriente que se acumule desde la adquisición de dicho inmueble por parte del adquirente involuntario. Para efectos de lo anterior, es adquirente involuntario el acreedor hipotecario que en cobro de su crédito adquiere un inmueble sujeto a esta Ley.³

Si bien la Ley de Condominios de 1958, según enmendada, no incluye una definición expresa en cuanto a los tipos de adquirentes, el texto del artículo 41 es consistente con la interpretación y aplicación que se le ha adjudicado a ambos términos en nuestro ordenamiento. El concepto del adquirente voluntario y del adquirente involuntario permaneció intacto durante las posteriores décadas, empero las enmiendas que sufrió la Ley de Condominios durante los inicios del siglo XXI.

No fue sino hasta la derogación de la Ley de Condominios de 1958, según enmendada, a través de la puesta en vigor de la Ley Núm. 129 de 2020 —ahora la nueva Ley de Condominios de Puerto Rico— que se incorporaron definiciones expresas de ambos tipos de adquirentes.⁴ El artículo 3, inciso b, de la Ley Núm. 129 de 2020 define al adquirente involuntario como “[e]l acreedor hipotecario que, para proteger su acreencia, adquiera una propiedad como parte de un proceso de ejecución de hipoteca, licitando o sin licitar, o de dación en pago, total o parcial”.⁵ Asimismo, expresa el inciso c del mismo artículo que se entenderá como adquirente voluntario a:

[Aquella p]ersona que, luego de ejercer su criterio en el curso usual de los negocios, *deliberadamente* adquiere el bien inmueble porque le resulta un buen

² Ley de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 43-1996, 31 LPRR § 1293(e) (2015 & Supl. 2023) (derogada 2020); Véase Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, 31 LPRR § 1293(e) (2015 & Supl. 2023) (derogada 2020).

³ Ley de Condominios, Ley Núm. 119-2016, 31 LPRR § 1293e (2015) (derogada 2020).

⁴ Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley Núm. 129 de 2020, 31 LPRR § 1921b (2015 & Supl. 2023).

⁵ *Id.*

negocio. Se entiende que incluye a un comprador convencional, un donatario, un heredero, un legatario, un permutante o un licitador que se lleva la buena pro en la subasta.⁶

Mediante las definiciones incorporadas en la Ley Núm. 129 de 2020, el legislador puertorriqueño codificó la norma consistentemente reiterada por el Tribunal Supremo.

i. *Asoc. de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88 (1977)

En este caso, el Tribunal Supremo consideró como adquirente voluntario a un individuo quien obtuvo la buena pro en una subasta.⁷ En su opinión emitida por el juez asociado Díaz Cruz, el Tribunal expresa por primera vez la noción del adquirente que consistentemente permea en nuestro ordenamiento hoy día. Expresa el Tribunal que:

La razón bien fundada de esta distinción entre el adquirente voluntario y el involuntario radica en el disímil interés de uno y otro. El voluntario es un comprador que bien informado de los gravámenes y cargas del apartamento lo adquiere porque es un buen negocio. El adquirente involuntario es originalmente un acreedor cuyo interés fundamental no es hacerse dueño del apartamento sino proteger su acreencia El adquirente voluntario tiene la oportunidad y medios de enterrarse de la deuda por gastos comunes del condominio y poder de decisión para asumirlos como gravamen del inmueble.⁸

ii. *Vázquez Morales v. Caguas Federal Savs.*, 118 DPR 806 (1987)

El Tribunal concluyó que un acreedor hipotecario que había adquirido un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal como parte del proceso de ejecutar su crédito hipotecario es un adquirente involuntario al amparo del artículo 41 de la Ley de Condominios de 1958, según enmendada.⁹ Por lo tanto, no responde el acreedor por las cuotas de mantenimiento atrasadas al momento de advenir titular del apartamento.¹⁰ En la nota al calce 8, expresa la opinión que: “[e]l acreedor hipotecario sería responsable por el pago de cuotas de mantenimiento acumuladas mientras estuvo en posesión del apartamento”.¹¹ Aclara también el Tribunal que si, posteriormente, un tercero adquiere el apartamento del acreedor hipotecario, este esencialmente se subrogará en la posición del acreedor y, por tanto, tampoco responderá por las cuotas atrasadas.¹² En este caso, “quien adquiera del acreedor hipotecario será responsable del pago de las cuotas de mantenimiento acumuladas mientras su transmitente, el acreedor hipotecario, estuvo en posesión del inmueble”.¹³

6 *Id.* (énfasis suplido).

7 *Asoc. de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88, 90, 98 (1977).

8 *Id.* en la pág. 97 (énfasis omitido) (nota al calce omitida).

9 *Vázquez Morales v. Caguas Federal Savs.*, 118 DPR 806, 812-13 (1987) (*citando a* Ley de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, 31 LPRÁ § 1293e (2015 & Supl. 2023) (derogada 2020)).

10 *Id.* (nota al calce omitida).

11 *Id.* en la pág. 813, n.8 (nota al calce omitida).

12 *Id.* en la pág. 812.

13 *Id.* en la pág. 813.

iii. *Doral Mortg. Corp. v. Alicea*, 147 DPR 862 (1999)

Basándose en lo resuelto en *Asoc. de Condómines v. Naveira y Vázquez Morales v. Caguas Federal Savs.*, en *Doral Mortg. Corp. v. Alicea* el Tribunal resolvió que un acreedor que sustituye a otro mediante contrato de cesión durante un proceso de ejecución de sentencia es análogo a un adquirente involuntario y, por tanto, recibirá el mismo trato que este.¹⁴ Mediante opinión concurrente, el juez asociado Rebollo López enfatizó el hecho de que este caso se trataba de un acreedor de rango inferior que adquirió el crédito del acreedor en primer rango.¹⁵ Por lo tanto, su “interés fundamental no es hacerse dueño del apartamento sino proteger su acreencia constituida como hipoteca en segundo y tercer rango”.¹⁶ Nuevamente, el Tribunal reitera cómo la distinción entre ambos adquirentes soslaya en la intención de quien adviene titular, y si dicho interés se funda en garantizar un crédito o, si de contrario, se trata de una actuación de carácter comercial.

iv. *Coop. Oriental v. Cons. Tit.*, 195 DPR 330 (2016)

En este caso, el Tribunal Supremo tuvo la oportunidad de abordar sobre la definición del adquirente voluntario. En específico, debía resolver si un acreedor hipotecario que adviene titular del bien hipotecado mediante dación en pago es un adquirente voluntario.¹⁷ Entendió el Tribunal que aquel acreedor que opta por una dación en pago en lugar de proceder con el procedimiento ordinario de ejecución de hipoteca lo hace porque lo estima como un buen negocio.¹⁸ En este caso, la obligación original queda extinguida y, en consecuencia, desaparecen las obligaciones y los derechos accesorios.¹⁹ Al extinguirse las obligaciones accesorias, incluyendo la obligación hipotecaria, el acreedor pierde su posición de adquirente involuntario.²⁰ Al voluntariamente generar una nueva obligación que estima más favorable, el acreedor se convierte en acreedor voluntario y, por tanto, responde por las cuotas atrasadas.²¹

v. *Condominio First Federal v. LSREF2 Island Holdings LTD, Inc.*, 202 DPR 934 (2019)

En este caso, el Tribunal debía resolver si una compañía que se dedica a la compra de créditos hipotecarios para el propósito de inversión y venta constituye un adquirente voluntario.²² Amparándose en la norma anteriormente esbozada, el Tribunal resolvió que

¹⁴ *Doral Mortg. Corp. v. Alicea*, 147 DPR 862, 872-74 (1999) (citas omitidas); Véase *Asoc. de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88, 97 (1977) y *Vázquez Morales v. Caguas Federal Savings*, 118 DPR 806, 810-11 (1987).

¹⁵ *Doral*, 147 DPR en la pág. 874.

¹⁶ *Id.*

¹⁷ *Coop. Oriental v. Cons. Tit.*, 195 DPR 330, 332-33 (2016).

¹⁸ *Id.* en la pág. 342.

¹⁹ *Id.* en la pág. 338 (citas omitidas).

²⁰ *Id.* en la pág. 337.

²¹ *Id.* en la pág. 346 (citas omitidas).

²² *Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD, Inc.*, 202 DPR 934, 937 (2019) (citas omitidas).

se trataba de un adquirente voluntario.²³ El Máximo Foro enfatizó y reiteró cómo la diferencia entre un adquirente voluntario o involuntario radica en la intención al momento de advenir titular.²⁴ Citando lo resuelto en *Asoc. de Condómines v. Naveira*, el Tribunal estima que la compañía que compra créditos hipotecarios es un adquirente voluntario ya que “su razón de adquirir [es] un acto volitivo dictado por su propia conveniencia en el campo de los negocios”.²⁵

B. Hechos

El Consejo de Titulares del Condominio Centro Internacional de Mercadeo Torre II (en adelante, “Consejo de Titulares” o “el peticionario”), interpuso una demanda sobre cobro de cuotas de mantenimiento contra PRCI Loan CR, LLC (en adelante, “PRCI” o “el recurrido”).²⁶ En resumen, el Consejo de Titulares alegó que PRCI había adquirido una oficina en el condominio a través de una venta judicial como parte del procedimiento llevado a cabo en un caso de ejecución de hipoteca.²⁷ Específicamente, argumentó que el recurrido se dedicaba a adquirir carteras de préstamos para posteriormente reclamar su acreencia, por lo tanto se le debía considerar como un adquirente voluntario y estaría obligado a pagar todas las cuotas de mantenimiento acumuladas del inmueble en disputa.²⁸

El recurrido, por su parte, contestó la demanda. Arguyó que, conforme al Reglamento del Condominio, solo respondía por las cuotas de mantenimiento acumuladas, desde la fecha en que adquirió la propiedad.²⁹

Así las cosas, el Consejo de Titulares presentó una moción de sentencia sumaria. Reiteró su posición original y enfatizó que “quien único puede considerarse como adquirente involuntario es el acreedor hipotecario”.³⁰ PRCI se opuso a la petición de despacho sumario y solicitó a su vez que se dictara sentencia sumaria a su favor. Insistió en su posición de que “el Reglamento del Condominio exime del pago de cuotas atrasadas a quien adquiere como resultado de la ejecución de un crédito hipotecario”.³¹

Luego de varios trámites, el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, “TPI”) declaró *con lugar* la demanda y ordenó al recurrido el pago de las cuotas de mantenimiento más el interés legal. Resolvió que “PRCI era un adquirente voluntario debido a que se dedica a la compra de carteras de préstamos para cobro”.³² Sostuvo, además, que la disposición del Reglamento del Condominio invocada por el recurrido “era nula por ser contraria a las disposiciones de la Ley Núm. 104-1958”.³³

23 *Id.*

24 *Id.* en la pág. 945 (nota al calce omitida).

25 *Id.* (énfasis omitido) (*citando a Asoc. de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88, 94 (1977)).

26 *Con. Tit. Centro Int'l Torre II v. PRCI*, 210 DPR 403, 407 (2022).

27 *Id.* (cita y nota al calce omitida).

28 *Id.*

29 *Id.* en las págs. 406-07.

30 *Id.* en la pág. 408 (nota al calce omitida).

31 *Id.* en la pág. 409.

32 *Id.* en la pág. 410.

33 *Id.*

En desacuerdo, el recurrido presentó un recurso de apelación. Adujo, en lo pertinente, que erró el TPI al soslayar o subestimar la importancia del Reglamento del Condominio otorgado por el Consejo de Titulares e inscrito en el Registro de la Propiedad.³⁴ El Tribunal de Apelaciones (en adelante, “TA”) acogió el planteamiento de PRCI y revocó la sentencia apelada. A su entender, la cláusula reglamentaria en cuestión es válida porque ni la ley actual de condominios ni la anterior “prohibe[n] que, ‘por la vía contractual, se acuerde que adquirentes involuntarios no responderán por parte alguna de las cuotas de mantenimiento adeudadas al momento de la adquisición’”.³⁵

Inconforme, el Consejo de Titulares presentó un recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico (en adelante, “TSPR”). Reiteró su posición de que, tanto bajo la antigua ley de condominios como al amparo de la vigente, PRCI es un adquirente voluntario y, por lo tanto, está obligado al pago total de la deuda por concepto de pago de mantenimiento.³⁶ Por su parte, el recurrido se opuso al recurso discrecional. En su opinión, bajo la Ley de Condominios vigente “el adquirente involuntario es el acreedor hipotecario que se adjudica la propiedad mediante un proceso de ejecución de hipoteca, sin distinción a si dicho acreedor hipotecario originó el préstamo hipotecario o lo adquirió posteriormente”.³⁷

C. Decisión y análisis

Luego de destacar la primacía de la Ley de Condominios sobre el Reglamento de Administración del Condominio, el TSPR reiteró la doctrina aplicable tanto bajo la Ley Núm. 104 de junio de 1958 como bajo la ley vigente, Ley Núm. 129-2020, a los efectos de que el adquirente voluntario responde solidariamente con el transmitente por la suma que este adeuda por concepto de cuotas de mantenimiento vencidas; mientras que el adquirente involuntario solo responde por las cuotas surgidas y no satisfechas comprendidas durante el periodo de seis meses previos a la adquisición del inmueble.

A renglón seguido, el TSPR distinguió entre adquirente voluntario y adquirente involuntario, de modo que:

Sobre este último mecanismo, el Art. 6o de la Ley Núm. 129-2020 (31 LPRA sec. 1923e), equivalente al Art. 41 de la Ley Núm. 104-1958 establece que un adquirente voluntario de un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que este adeude. Por otra parte, un adquirente involuntario será responsable solamente de las deudas por gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los seis meses anteriores al momento de adquirir la propiedad.³⁸

³⁴ *Id.* en las págs. 410-11.

³⁵ *Id.* en la pág. 411 (*citando a* Con. de Tit. Centro Int'l Torre II v. PRCI Loan CR, LLC, KLAN201901342, en la pág. 8, (24 de marzo de 2021), <https://dts.poderjudicial.pr/ta/2021/KLAN201901342-24032021.pdf>).

³⁶ *PRCI*, 210 DPR en la pág. 411.

³⁷ *Id.* en la pág. 412 (nota al calce omitida).

³⁸ *PRCI*, 210 DPR en las págs. 415-16 (*citando a* Ley de Condominios, Ley Núm. 129-2020, 31 LPRA §1923e (2015 & Supl. 2023); Ley de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, 31 LPRA § 1293e (2015 & Supl. 2023) (derogada 2020)).

Por lo tanto, el adquirente voluntario es:

[U]n comprador que bien informado de los gravámenes y cargas del apartamento lo adquiere porque es un buen negocio. El adquirente involuntario es originalmente un acreedor cuyo interés fundamental no es hacerse dueño del apartamento sino proteger su acreencia constituida usualmente antes de que empiece a acumularse la deuda por gastos comunes del condominio.³⁹

En síntesis:

Lo primordial para distinguir a un adquirente voluntario de uno involuntario yace en el interés por el cual se adquiere la propiedad. El profesor Michel J. Godreau señala que “lo definitorio al clasificar al acreedor ejecutante como adquirente involuntario radica en si el acreedor hipotecario realiza un negocio lucrativo con la adquisición de la propiedad, o si con dicha adquisición lo único que logra es proteger su acreencia”. Asimismo, se advierte y aclara que la búsqueda de ese interés “no radica, principalmente, en el momento de la adquisición del crédito hipotecario o del inmueble, sino en la razón para adquirir o el interés fundamental por [el] cual se convierte en titular”.⁴⁰

A la luz de lo previamente expuesto, el TSPR concluyó que PRCI no era un acreedor involuntario. Ello obedece a que no fue la entidad financiera que otorgó el préstamo hipotecario a los deudores originales del bien inmueble objeto de ejecución. En cambio, adquirió la propiedad como parte de una transacción comercial de cesión con el acreedor hipotecario original, en la etapa postsentencia. La opinión examinada es correcta en derecho. Veamos por qué.

En primer lugar, es consistente con el desarrollo y evolución de los conceptos de adquirente voluntario e involuntario, desde su aparición en nuestro ordenamiento jurídico en el Art. 41 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, *Ley de Propiedad Horizontal*, 31 LPR sec. 1293 et seq. Ello, porque examinó la controversia a la luz del parámetro que ha guiado el desarrollo de los conceptos en controversia, a saber: garantizar a inversionistas y financiadores de condominios que la garantía de su inversión no se verá afectada o disminuida por las cuotas de mantenimiento adeudadas por el deudor hipotecario.⁴¹ Cónsono con lo anterior, nuestro más alto foro negó la aplicación del concepto de acreedor involuntario a una entidad comercial, que como PRCI se dedica a adquirir préstamos para cobrar su acreencia y adquirió el apartamento del acreedor hipotecario original en la etapa postsentencia, mediante una transacción comercial.

Examinado integralmente el desarrollo de los conceptos en cuestión, consideramos que en el momento en que redactamos este escrito un acreedor involuntario es la entidad financiera que otorgó el crédito para la adquisición del apartamento y que, ante el incum-

³⁹ PRCI, 210 DPR en la pág. 416 (*citando a* Asoc. de Condómines v. Naveirao, 106 DPR 88, 97 (1977)).

⁴⁰ PRCI, 210 DPR en la pág. 417 (*citando a* Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD, Inc., 202 DPR 934, 944 (2019); MICHEL GODREAU, EL CONDOMINIO: EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN PUERTO RICO 311 (2da ed. 2019)).

⁴¹ Condominio First Federal v. LSREF2 Island Holdings LTD, Inc., 202 DPR 934, 946 (2019).

plimiento de la obligación por parte del deudor, ejecuta su crédito y, en consecuencia, adquiere accidentalmente el inmueble en pago total o parcial de su acreencia. Ello lo hace luego de agotar el trámite de ejecución de hipoteca y declararse desierta la tercera subasta. Su interés fundamental no es hacerse dueño del apartamento, sino proteger su crédito. Para este actor, la deuda por concepto de cuotas de mantenimiento es ajena al contrato de financiamiento con el deudor.

En cambio, el adquirente voluntario es el comprador bien informado de los gravámenes y cargas del apartamento, que tiene poder decisional para asumirlos y adquiere el inmueble porque es un buen negocio. Bajo este concepto, se incluyen el comprador convencional; el donatario; el permutante; el licitador que se lleva la buena pro en la subasta; el acreedor hipotecario que obtiene la titularidad del bien hipotecado mediante acuerdo de dación en pago; negocio, que de forma especulativa, se dedica a comprar créditos hipotecarios de una institución financiera, que como ejecutante adquirió accidentalmente el apartamento en pública subasta, y la entidad que se dedica a adquirir préstamos para cobrar su acreencia que obtiene dominio del apartamento del acreedor hipotecario original en la etapa postsentencia mediante una transacción comercial.

En fin, debe entender la comunidad jurídica que el concepto de adquirente involuntario se interpreta de forma restrictiva y que se aplica exclusivamente a entidades financieras que otorgan préstamos interinos y permanentes para la construcción de condominios y la adquisición de sus unidades.

II. ORTIZ ZAYAS v. ELA

Antes de discutir los hechos que llevaron a la controversia en *Ortiz Zayas v. ELA*, procedemos a examinar el desarrollo del concepto de la expropiación forzosa a la inversa en nuestro ordenamiento.

A. *Tracto*

La jurisprudencia sobre la expropiación forzosa a la inversa reconoce la facultad del Estado de tomar posesión de una propiedad privada para un fin público. Sin embargo, la importancia de esta acción subyace en que, viniendo el Estado obligado a compensar al titular de una propiedad incautada, se le concede al ciudadano un remedio en caso de que se incumpla esta obligación. Sobre este particular, ha expresado el Tribunal que:

[S]e ha instituido la acción de expropiación forzosa a la inversa para aquellos casos excepcionales de ocupación física, incautación de un derecho real o restricciones a la propiedad mediante reglamento, sin que el Estado haya presentado previamente la acción de expropiación ni consignado una justa compensación. El pleito de expropiación a la inversa se insta por el titular contra el Estado para obtener la compensación a que tiene derecho.⁴²

42 *Aner Investment Corp. v. J.P.*, 148 DPR 241, 248 (1999) (citas omitidas).

Al definir lo que constituye una ocupación física, incautación de derechos reales o restricción a la propiedad, el Tribunal ha aclarado que no se requiere que el Estado posea en concepto de dueño. A estos efectos, en *ELA v. Northwestern*, queda establecido que para que active la garantía constitucional de una justa compensación, basta con que surja “[c]ualquier interferencia sustancial con la propiedad que destruya o disminuya su valor, o por la cual el derecho del dueño a usarla o disfrutarla sea sustancialmente menoscabado o destruido”.⁴³ Adelantamos que esta interpretación de incautación por parte del Estado es consistente con *Ortiz Zayas* a medida en que, aunque el Estado como arrendatario no constituye un poseedor en concepto de dueño, su actuación en ese caso activó las garantías de la justa compensación.

Al reconocerle al titular afectado la facultad a solicitar un remedio ante la limitación de su derecho del libre disfrute de su propiedad, la jurisprudencia concerniente a la expropiación forzosa a la inversa ha delimitado también la normativa procesal en cuanto a las causas de acción de esta índole. En el caso de *Culebra Enterprises v. ELA* queda establecido el término prescriptivo para una acción de expropiación forzosa a la inversa.⁴⁴ Fundándose en el carácter constitucional de este tipo de controversia, su efecto sobre la relación del Estado con sus ciudadanos, la conservación de la prueba y el interés público de adjudicar el mejor uso a nuestras tierras, el Tribunal estableció el término prescriptivo de un año para las reclamaciones de expropiación a la inversa.⁴⁵ Dicho término comenzará a transcurrir a partir de la liberación de la propiedad, o, en la alternativa, desde el octavo año de que la propiedad se encuentre en reserva o congelada por el Estado.⁴⁶ Posteriormente, en el caso de *Velázquez v. ELA*, el Tribunal abunda sobre esta norma y especifica que el término prescriptivo de un año se extiende a la expropiación a la inversa en sus tres modalidades.⁴⁷

No obstante, en el caso *Aner Investment Corp. v. Junta de Planificación*, el Tribunal halló necesario aclarar que el término prescriptivo de un año no es un término absoluto para instar una acción de expropiación forzosa a la inversa.⁴⁸ A estos efectos, aclara el Tribunal que “los pronunciamientos anteriormente esbozados sólo aplican a aquellas reclamaciones en las que un titular solicita como *único remedio el resarcimiento por los daños y perjuicios* procedentes de la incautación física o reglamentaria de su propiedad”.⁴⁹ En este caso, la mayoría parece adoptar lo expresado por el juez asociado Rebollo López en su opinión disidente en *Velázquez v. ELA*, en la cual indicó que no aplicaba el término prescriptivo de un año toda vez que se trataba de una acción de cobro de dinero, y no una reclamación de daños y perjuicios.⁵⁰

En casuística reciente, el Tribunal se ha expresado sobre la justiciabilidad de las reclamaciones de expropiación a la inversa. En específico, en los casos de *Amador Roberts v.*

43 *ELA v. Northwestern Const., Inc.*, 103 DPR 377, 384 (1975) (citas omitidas).

44 *Culebra Enterprises Corp. v. ELA*, 127 DPR 943, 954 (1991).

45 *Id.*

46 *Id.* en la pág. 956.

47 *Velázquez Velázquez v. ELA*, 135 DPR 84, 90-91 (1994) (citas omitidas).

48 *Aner Investment Corp. v. J.P.*, 148 DPR 241, 249 (1999).

49 *Id.* (énfasis suplido) (énfasis omitido).

50 *Velázquez*, 135 DPR en las págs. 91-93. (Rebollo López, opinión disidente).

ELA y Torres Marrero v. Alcaldesa de Ponce, se ha establecido la norma en cuanto a la académica y la madurez de estas causas de acción.⁵¹ En *Amador Roberts v. ELA*, el Tribunal Supremo reconoce que el fundamento tras la acción de expropiación a la inversa es la inacción del Estado en cumplir con la garantía constitucional de una justa compensación. Es decir, que esta acción existe como remedio al titular en aquellos casos en los que el Estado, estando en posesión de una propiedad, no insta una acción de expropiación forzosa.⁵² Sin embargo, expresa el caso que:

Una vez presentada una acción de expropiación forzosa a la inversa, nada impide que el Estado, en el ejercicio de su poder de dominio eminente, opte por iniciar una acción de expropiación forzosa (“expropiación forzosa directa”) sobre la propiedad en controversia En tal caso, “el pleito de expropiación a la inversa se torna académico” y procede su desestimación.⁵³

No obstante, es imperativo destacar que la mera presentación de una acción de expropiación forzosa directa no tiene el efecto automático de tornar académica la acción a la inversa. Aquellos reclamos y controversias dentro de la propia acción a la inversa que no sean atendidas por la acción directa continuarán siendo justiciables. De otro lado, en *Torres Marrero v. Alcaldesa de Ponce*, el Tribunal aclaró que no es prematura una acción de expropiación a la inversa presentada mientras la propiedad se encuentra en reserva de uso por el Estado.⁵⁴ En estos casos, el reclamante no tiene que esperar a que transcurra el término de ocho años establecido en la Ley Núm. 46 de 12 de marzo de 1903, conocida como la *Ley General de Expropiación Forzosa*, sino que una vez ocurra la incautación procede la causa de acción.⁵⁵ En síntesis, el TSPR históricamente ha sido consistente en su reconocimiento de la acción de expropiación a la inversa a un titular afectado por una limitación de su propiedad por parte del Estado sin que medie justa compensación. Cuando en dicha reclamación el único remedio reclamado sea de daños y perjuicios, la acción tendrá un término prescriptivo de un año. Esta causa de acción podrá ser presentada antes de que transcurra el término legislativo para que una propiedad se halle en reserva para ser utilizada luego para un fin público. No obstante, si luego de presentada la acción a la inversa, el Estado presenta una acción de expropiación forzosa directa que disponga de todas las controversias presentadas en la acción original, esta se tornará académica.

B. Hechos

Los señores Eddie Alberto Ortiz Zayas y Ada Irma Mateo Ortiz (en adelante, “matrimonio Ortiz Mateo” o “petitionarios”) arrendaron un bien inmueble de su propiedad al Departamento de Justicia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (en adelante, “De-

51 *Torres Marrero v. Alcaldesa de Ponce*, 199 DPR 493 (2017); *Amador Roberts v. ELA*, 191 DPR 268 (2014).

52 *Amador Roberts*, 191 DPR en la pág. 279 (citando a *ELA v. Northwestern Const.*, 103 DPR 377, 383 (1975)).

53 *Amador Roberts*, 191 DPR en la pág. 282 (citando a *Pamel Corporation v. ELA*, 124 DPR 853, 858 (1989)).

54 *Torres Marrero*, 199 DPR en las págs. 509-10.

55 *Ley General de Expropiación Forzosa*, Ley Núm. 46 de 12 de marzo de 1903, 32 LPR § 2926 (2017).

56 *Ortiz Zayas v. ELA*, 211 DPR 772, 779 (2023).

partamento de Justicia” o “recurrido”). Antes de terminar el contrato de arrendamiento, el recurrido le notificó al matrimonio Ortiz Mateo que no tenía intención de renovar el contrato de arrendamiento por un periodo prolongado de tiempo.⁵⁶ A raíz de lo anterior, las partes otorgaron un nuevo contrato de arrendamiento que vencía en abril de 2017.⁵⁷

Previo al vencimiento del contrato, el Departamento de Justicia les informó a los peticionarios que no podía desalojar el inmueble antes de la fecha convenida. Por tal razón, las partes extendieron el contrato de arrendamiento hasta el 30 de junio de 2017.⁵⁸ No obstante, el recurrido ocupó la propiedad arrendada por treinta y un meses, a pesar de las gestiones del matrimonio Ortiz Mateo dirigidas a la desocupación del local. Así las cosas, los peticionarios presentaron una demanda de desahucio en precario contra el Departamento de Justicia en la que solicitaron el desalojo y entrega del inmueble en cuestión.⁵⁹ Luego de poner al matrimonio Ortiz Mateo en posesión del local arrendado, el recurrido solicitó la desestimación de la demanda de desahucio en precario, remedio que concedió el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, “TPI”).⁶⁰

Posteriormente, los peticionarios presentaron una demanda sobre expropiación forzosa a la inversa. Arguyeron que durante treinta y un meses el recurrido, a pesar de sus requerimientos, ocupó el inmueble sin pagarle justa compensación.⁶¹ Por su parte, el Departamento de Justicia solicitó la desestimación de la demanda porque sus alegaciones no justificaban la concesión de un remedio. A su entender, la acción de expropiación forzosa no era aplicable en este caso porque es incompatible con las leyes que regulan la contratación gubernamental y con los principios de sana administración pública.⁶²

En este contexto procesal, los peticionarios presentaron una moción de sentencia sumaria parcial y una oposición a la moción de desestimación.⁶³ En respuesta, el TPI denegó la moción de desestimación y declaró ha lugar la solicitud de sentencia sumaria parcial. Determinó que el Departamento de Justicia ocupó el local de los peticionarios luego de vencido el contrato de arrendamiento y a pesar de los requerimientos de entrega de la posesión de aquellos. Razonó que el matrimonio Ortiz Mateo fue privado del uso de su propiedad, por lo cual se activó el remedio de la expropiación forzosa a la inversa y el derecho a una justa compensación.⁶⁴ Inconforme, el recurrido presentó una petición de *certiorari* ante el Tribunal de Apelaciones (en adelante, “TA”). En ella, sostuvo que la sentencia parcial impugnada era contraria a derecho porque constituía un “desembolso de fondos públicos por un periodo de tiempo en el cual no existió un contrato entre las partes”.⁶⁵

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, el TA revocó la sentencia recurrida, desestimando con perjuicio la demanda de expropiación forzosa a la inversa. Decidió que no hubo ocupación porque el recurrido obtuvo la posesión del inmueble mediante

57 *Id.*

58 *Id.*

59 *Id.* en la pág. 781.

60 *Id.*

61 *Id.*

62 *Id.* en las págs. 781-82.

63 *Id.* en la pág. 782.

64 *Id.* en las págs. 782-83.

65 *Id.* en la pág. 783.

un contrato de arrendamiento con el matrimonio Ortiz Mateo. En todo caso, concluyó que la ocupación de la propiedad por treinta y un meses obedece a que los peticionarios no presentaron oportunamente la acción de desahucio en precario.⁶⁶

En desacuerdo, el matrimonio Ortiz Mateo acudió al Tribunal Supremo de Puerto Rico y solicitó que se revocara la sentencia del TA y que se mantuviera en vigor la sentencia sumaria parcial del TPI.⁶⁷ En apoyo de su contención, reiteró sus argumentos previos.⁶⁸

C. Decisión y análisis

El TSPR acogió la posición del matrimonio Ortiz Mateo y en consecuencia revocó la sentencia del TA, reinstalando, a su vez, el dictamen emitido por el TPI.⁶⁹ Cónsono con lo anterior, devolvió el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos y expresamente ordenó establecer la justa compensación a los peticionarios, el matrimonio Ortiz Mateo.⁷⁰

Para fundamentar su determinación, el TSPR consideró pertinente contestar la siguiente pregunta: “¿cuándo se entiende que el Estado ha expropiado una propiedad y, por ende, está obligado a compensar a su propietario?”⁷¹ Esto ocurre cuando el Estado incauta u ocupa físicamente un bien.⁷² En otras palabras, cuando su ocupación genera la “privación o interferencia sustancial en el dominio o el disfrute de una cosa”.⁷³ Bajo dicho supuesto, “la compensación es obligatoria, aunque ese uso sea temporal”;⁷⁴ ello independientemente de “si el propósito gubernamental perseguido era de gran importancia o si el impacto económico causado al dueño de la propiedad es mínimo”.⁷⁵ De modo que la “compensación comprenderá el valor de uso de la propiedad durante el tiempo en que el Estado privó al dueño de todo uso productivo de ella”.⁷⁶

Con dicho propósito en mente, se instituyó la acción de expropiación forzosa a la inversa que constituye “el remedio que tiene el dueño de una propiedad afectada u ocupada físicamente por una entidad del gobierno que no ha iniciado el trámite judicial para adquirir dicha propiedad, y tampoco ha pagado la justa compensación”.⁷⁷ Ahora bien, presentada la acción de expropiación a la inversa, corresponde al Estado elegir entre expropiar el bien o liberarlo, además de indemnizar al dueño por el tiempo en que la propiedad estuvo incautada.⁷⁸

66 *Id.* en las págs. 783-84.

67 *Id.* en la pág. 784.

68 *Id.*

69 *Id.* en la pág. 777.

70 *Id.* en las págs. 777-78.

71 *Id.* en la pág. 787.

72 *Id.*

73 *Id.* en la pág. 788 (énfasis omitido) (*citando a* ELA v. Northwestern Const, Inc, 103 DPR 377, 384 (1975)).

74 *Id.* en la pág. 787.

75 *Id.* en la pág. 788.

76 *Id.* en la pág. 790 (*citando a* Culebra Enterprises Corp. v. ELA, 127 DPR 943, 947 (1991)).

77 *Ortiz Zayas*, 211 DPR en la pág. 792 (énfasis omitido) (citas omitidas).

78 *Id.* en la pág. 793 (citas omitidas).

El TSPR considera que la presente opinión viene a llenar un vacío existente en nuestro ordenamiento jurídico, tanto en la normativa sobre contratación gubernamental, como en la acción de desahucio. Así pues, nuestro más alto foro establece la siguiente doctrina:

La tolerancia del arrendador a la permanencia del Estado en una propiedad, luego de vencido el contrato de arrendamiento, no constituye una incautación física que active el derecho constitucional a la justa compensación por expropiación. Por ello pautamos que, es desde que el arrendador solicita formalmente que se desocupe el inmueble –si el arrendamiento ya ha vencido– y el ente gubernamental omite o se rehúsa a desalojarlo, que ocurre una ocupación por parte del Estado que activa la valorización de la justa compensación. Lo anterior es así, pues, es en ese momento en que el Estado, en contra de los deseos de los propietarios, limita el uso y disfrute del derecho a la propiedad privada.

Dicho ello pautamos también que, de persistir la negativa del Estado a desocupar el inmueble, el arrendador deberá ser diligente y acudir a los tribunales con premura para vindicar su derecho propietario.⁷⁹

Finalmente, para evitar inconvenientes, el TSPR endosa con aprobación la pauta dictada en *Vicar Builders v. ELA*:

[P]uede[n] preverse en el contrato de arrendamiento, pactando de antemano bajo qué condiciones se extendería el arrendamiento, por cuánto tiempo adicional y cuál será el canon a pagar. Incluso, y sin pretender ser exhaustivos, las partes cuentan con la alternativa de incluir cláusulas penales en sus contratos para evitar que una parte se vea afectada ante el incumplimiento de la otra.⁸⁰

A nuestro entender, la opinión analizada es correcta en derecho. Esto es así, porque es consistente con la norma de expropiación forzosa establecida en la *Ley General de Expropiación Forzosa* y la jurisprudencia interpretativa del TSPR sobre el particular.

Debemos añadir que la opinión es *novel* porque contesta una interrogante que afecta la *Ley General de Expropiación Forzosa*, su jurisprudencia interpretativa, las normas de contratación gubernamental y el procedimiento de desahucio. Esto, a saber: ¿se puede indemnizar al dueño de un inmueble cuando el contrato de arrendamiento con el ente gubernamental venció y este último sigue ocupando la propiedad? La respuesta es afirmativa. Veamos cómo se configura la norma bajo este supuesto.

Como cuestión de umbral, para presentar una reclamación de expropiación forzosa a la inversa, el contrato de arrendamiento entre el dueño y el Estado tiene que estar vencido. Cumplido este requisito, corresponde al arrendador hacer una solicitud formal de desalojo al arrendatario gubernamental. ¿Qué es una solicitud formal? El TSPR no contesta esa pregunta. Cónsono con las normas de contratación gubernamental,⁸¹ opinamos que esa

79 *Id.* en las págs. 801-02 (énfasis omitido).

80 *Id.* en las págs. 802-03 (*citando a* *Vicar Builders Development, Inc. v. ELA*, 192 DPR 256, 269-70 (2015)).

81 *Ley de Registros de Contratos*, Ley Núm. 18 de 30 de octubre de 1975, 2 LPRA § 97 (2017).

solicitud debe ser por escrito, aunque no necesariamente suscrita ante notario. Ello obedece a que el documento que contiene la reclamación formal de desalojo debe acompañar la demanda de expropiación forzosa como prueba de que se configuró la ocupación. Así, el dueño tiene una causa de acción contra el Estado.

Ahora bien, si el ente gubernamental omite o rechaza el desalojo, ocurre la ocupación. Desde ese momento, el titular tiene derecho a instar una demanda de expropiación forzosa. Esta pauta jurisprudencial exhorta al dueño de la propiedad a ser diligente y a “acudir a los tribunales con premura”,⁸² más aún cuando la mera incautación física del bien no justifica que se conceda una justa compensación.⁸³

El llamado a la diligencia alcanza la etapa precontractual ya que, conforme a *Vicar Builders v. ELA*, el TSPR incentiva al titular del bien arrendado a incluir en el contrato de arrendamiento —entre otras— cláusulas que regulen su extensión, los cánones a devengar durante este período y cláusulas penales.⁸⁴

No albergamos duda alguna sobre la procedencia de esos llamados a la diligencia del dueño del bien inmueble arrendado. Sin embargo, la regulación de la figura no está completa sin un recordatorio al Estado de cumplir cabalmente con sus obligaciones contractuales. En nuestra opinión, en un caso como el examinado —en que la conducta del Estado forzó a los dueños a iniciar un pleito que se pudo haber evitado— los tribunales de instancia deben ejercer su discreción e imponer los honorarios por temeridad, que a la luz de las circunstancias particulares del caso correspondan.⁸⁵

Finalmente, con el insumo de *Ortiz Zayas v. ELA*, procede enumerar las situaciones en las que al presente se puede entablar una acción de expropiación forzosa a la inversa: (1) ocupación física; (2) incautación de derecho real; (3) restricciones a la propiedad por vía de reglamentación, y (4) ocupación del bien arrendado luego de haber terminado el contrato sin haberse presentado la acción de expropiación forzosa.

CONCLUSIÓN

De modo general, estimamos y reiteramos que las conclusiones presentadas por el TSPR son consistentes con lo anteriormente resuelto por el foro. Un recorrido del tracto jurisprudencial de las controversias presentadas demuestra que el análisis del Máximo Foro recoge, tanto en *Consejo de Titulares* como en *Ortiz Zayas*, la normativa jurisprudencial en materia de los conceptos de adquirente involuntario y expropiación forzosa a la inversa.

En *Consejo de Titulares*, el TSPR tuvo la oportunidad de expresarse sobre el concepto de adquirente voluntario por primera vez desde la puesta en vigor de la nueva ley de propiedad horizontal.⁸⁶ Si bien la nueva ley puntualiza los conceptos al definir lo que es un adquirente voluntario e involuntario, el Tribunal Supremo extendió la norma vigente previo a la Ley al ordenamiento actual. Es decir, no solo el legislador reitera la distinción de

⁸² *Ortiz Zayas*, 211 DPR en la pág. 802 (énfasis omitido).

⁸³ *Id.* en la pág. 801.

⁸⁴ *Vicar Builders v. ELA*, 192 DPR 256, 269-70 (2015).

⁸⁵ R.P. CIV. 44.1, 32 LPRA Ap. V (2021).

⁸⁶ Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley Núm. 129-2020, 31 LPRA § 1921b (2015 & Supl. 2023).

los tipos de adquirentes en virtud de la nueva pieza legislativa, sino que el Máximo Foro, de igual modo, declara que la norma a estos efectos permanecerá inalterada ante el panorama legislativo actual.

Sucede similarmente en *Ortiz Zayas*, en el que entendemos que —a la luz de lo resuelto en *Vicar Builders*— el TSPR concede el remedio apropiado disponible a un ciudadano cuando una entidad gubernamental continúa en posesión de un inmueble luego de culminado un contrato de arrendamiento válido. No empece a que en *Vicar Builders* se rechaza la posibilidad de aplicar la doctrina de la tácita reconducción, el ciudadano tiene la alternativa de instar una acción de expropiación forzosa a la inversa. Mediante *Ortiz Zayas*, el TSPR esencialmente amplifica la norma ya existente en cuanto a la expropiación forzosa a la inversa y aclara que el concepto de la expropiación a la inversa aplica igualmente en el contexto de un arrendamiento.