

1. *Jurisprudencia civil del Tribunal Supremo de Puerto Rico.*—Agosto 1989, mayo 1990.

Numerosa, abundante y rica, todo ello relativamente al trabajo total del Alto Tribunal, la serie de Sentencias sobre la materia, cuyo análisis queda limitado aquí, por razones de la interna división del trabajo convenida en y con la Facultad participante, a Parte General, Derechos reales y obligaciones y contratos. Aunque haya de hacerse alguna *algarada* en el ámbito inmobiliario registral por las concatenaciones propias de una académica división.

Conviene analizar las Sentencias en su concreción, si no todas, sí las pertinentes; sin perjuicio, en su caso, de un enfoque más general cuando así se justifique.

A) SIMULACIÓN EN LOS NEGOCIOS JURÍDICOS

Dos decisiones, casi simultáneas, se refieren a este interesante tema, las recaídas en *Elena Díaz v. Francisco Aponte et. als.*, de 15 de diciembre de 1989 (CA 89-101) y en *Luz María Martínez v. Wilfredo Colón*, de 19 de diciembre de 1989 (CA 89-103).

En el primer caso, se trata de la impugnación de una venta simulada, cuya finalidad era, claramente, frustrar los derechos sucesorios de un hija extramatrimonial concebida por el vendedor otrora, cuya filiación nunca fue reconocida y hubo de ser constatada judicialmente. La venta tenía por finalidad, es obvio, convertir en humo el patrimonio tangible del vendedor y causante. Incidentalmente, cabe consignar, que hubo incluso falsificación de documentos privados de recibo de pago, por alteración de las fechas.

Digo esto último, porque la decisión se inicia con un cita de mi compañera en la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid, María de la Careaba, joven que promete mucho profesionalmente, acerca de la distinción entre el fraude y la simulación como figuras totalmente ajenas. Cita que se refuerza con otra de un autor claramente muy querido por el Tribunal Supremo (lamentablemente): Cariota Ferrara y su obra *El negocio jurídico*, expresión del mayor cúmulo de errores, conceptuales, de expresión y de estructura que he leído en muchos años.

Obsérvese la cita que se hace de Cariota Ferrara: "...la simulación solamente es simulación y no se deja calificar, y el fraude puede ser sólo el fin concreto que induce a simular y que se encuentra fuera de la simulación. Por lo demás, el negocio simulado, en cuanto no es requerido en su contenido ni en su resultado, no puede realizar el fraude, sino sólo servir de instrumento con el que crear aquella situación aparente que, engañando a los terceros, lo hace prácticamente posible..."

Claramente, la expresión transcrita no es sino consecuencia del magnífico despiste que el jurista italiano ha sufrido siempre entre causa y motivo. Lo que es su problema. Lo preocupante para nosotros es si tal confusión puede hacerla propia el Alto Tribunal, ya que cuando se cita es porque se comparte el criterio (o para combatirlo si se rechaza, lo que no se hace en la decisión).

Comencemos por analizar las palabras de Cariota Ferrara:

"... la simulación solamente es simulación y no se deja calificar..." Calificar supone atribuir la famosa "naturaleza jurídica" a los acontecimientos sociales. Simulación es un concepto técnico jurídico, luego calificación. Por tanto, la simulación es simulación porque así se califica, se deje o no.

"... y el fraude puede ser solo el fin concreto que induce a simular y que se encuentra fuera de la simulación..." Naturalmente, si separo motivo de causa y elevo aquél a función causal, aparte de confundir lo irrelevante por subjetivo con lo trascendente por objetivo y típico, lo que hago (lo que hace Cariota Ferrara) es un simple galimatías. Fraude será el resultado de frustrar la norma; el negocio simulado, el instrumento para ello. De ahí, que sea una simpleza absoluta decir: "... El negocio simulado, en cuanto no es requerido en su contenido ni en su resultado" (?), "no puede realizar el fraude, sino sólo servir de instrumento con el que crear aquella situación aparente..." Lo mismo que decir revólver y disparo son distintos, el revólver no puede efectuar el disparo, solamente es el instrumento para disparar...

Los negocios son medios para conseguir fines. Y el ordenamiento reclama, que los medios sean conformes al orden jurídico. Para conseguir cualesquiera fines particulares los individuos disponen de los medios que el Derecho pone a su alcance, que, actuados jurídicamente, ven convertirse *ex-iure* en efectos jurídicos las intenciones prácticas. Naturalmente, cuando el uso de aquellos medios tiene o persigue fines ilícitos, el uso de tal medio es negado en su eficacia. Por ello, un medio adecuado —el negocio jurídico— deja de serlo cuando persigue un fin ilícito; e ilícito es pretender un fraude a un sujeto (que, siempre, es fraude de la finalidad normativa) o pretender defraudar directamente a la Ley (que es otro sujeto en cuanto representa la voluntad colectiva: la entera sociedad).

Que pueda apreciarse la simulación en el plano simplemente subjetivo u objetivo, es dable a efectos sistemáticos; pero es como pretender separar dos caras de la misma moneda como realidades distintas e independientes; no tiene sentido alguno, porque la *moneda* se integran con las dos caras.

Que las Leyes pueden defraudarse de muchos modos, es cierto. Y no cabe identificar el fraude con la simulación, pues ésta no agota las modalidades de alcanzar aquél. Su diferencia es la correspondiente entre género y especie.

Me remito, pues, al comentario de Amorós Guardiola, sobre el artículo 6.4, del Título Preliminar del Código Civil (*Comentarios a las reformas del Código Civil*, Madrid, Tecnos, I, 1977, págs. 334 y ss.), destacadamente porque dicho precepto ha sido plena y literalmente recibido en el Anteproyecto de Reforma del Título Preliminar del Código Civil de Puerto Rico (art. 6.3), confeccionado por la Academia Puertorriqueña de Jurisprudencia y Legislación, correspondiente de la Española; y por las consecuencias que ello puede implicar.

Y conviene prestar atención al tema, porque la causa, siempre tema arduo y difícil (no empece su maravillosa y elemental sencillez), se complica en Derecho puertorriqueño con la impráctica *consideration*. Y no es, que los tribunales no capten la causa —que lo hacen siempre—, sino que se enredan maravillosamente cuando pretenden explicarla; la aprehenden, pero no la han aprendido.

Todo lo dicho viene a colación de la expresión judicial, "...que el fraude realmente adquiere categoría autónoma cuando consiste en un negocio *real*, no ficticio, dirigido a perjudicar a terceros. Por el contrario, en el supuesto de una compraventa simulada cuya intención es perjudicar a los acreedores o herederos de uno de los contratantes... el *negocio simulado es falso*" (énfasis original, pág. 479). Las palabras mismas señalan el error de pretender distinguir lo indistinguible: hay fraude si se trata de perjudicar a terceros; pero si se trata de perjudicar a acreedores (¿no son terceros respecto del contrato fraudulento y simulado?), hay simulación, y, además, falsa.

Esto es lo que se llama *conceptualismo*, tan negado y denigrado por el Alto Tribunal en sus expresiones, y tan constantemente mantenido por él en sus "construcciones jurídicas". Se ve, que Parson y Merton, calan hondo en el Derecho. Y nada que decir sobre el impecable fallo.

Pero todo lo dicho, con espíritu crítico (esto es, analítico) tiene su justificación respecto de la segunda decisión, en que el Tribunal, al escapársele la *causa* y confundirla con otros ingredientes, se lleva al fiasco de calificar como donación de inmuebles lo que es simple donación mobiliaria (dinero).

Aquí, se trata de una simulación relativa (se celebra un negocio que defrauda la norma, para ocultar otro, válido y verdadero), consistiendo la simulación de un fingimiento del precio (consta como cierta una suma inferior a la verdadera), y, *añade el Tribunal*, de partes: porque no fueron verdaderos compradores quienes asumieron tal función en la escritura (señores Colón y esposa), sino la madre del señor Colón y suegra de la esposa, que fue quien realizó realmente el pago y pactó verbalmente las condiciones con la vendedora.

Y aquí viene el cortocircuito judicial: quien fijó los términos y pagó fue la verdadera compradora, que quería donar el inmueble al hijo y a la nuera. Y hay que analizar si esa simulación (?) es plena o relativa, esto es si hay un negocio nulo sin más o un negocio simulado que encubre otro verdadero: la donación de inmueble. Y pasa el Tribunal a analizar los requisitos de la donación inmobiliaria, en concreto que se cumpla la tajante exigencia de efectuarse en documento público. Y, como la compraventa se efectuó, ciertamente, en tal documento, aparece la simulación (!?): la compra esconde una donación de inmueble, que es simultánea a aquella compra.

Ciertamente, es claro, que la madre y suegra de los compradores pagó el dinero y puso las condiciones materiales para celebrar el contrato. Los hijos y nuera se limitaron a firmar, esto es adherirse materialmente a un convenio prefijado por otros. La madre y suegra de los compradores pagó el precio. Y ése es expresión de lo donado.

Nunca hubo donación de inmueble, real o simulada, como pretende el Tribunal, que confunde ahora el negocio objeto de análisis, con el conjunto de circunstancias parafernales en que dicho contrato se desenvuelve y adviene a la vida. A efectos de la compraventa, es indiferente, que los compradores entreguen el dinero a la vendedora, o que ésta lo reciba de un tercero: cuando se financia por Banco, nadie dice, que el Banco es parte en el negocio (siendo quien entrega el dinero directamente a la vendedora), por lo que da igual ser Banco o madre: son compradores quienes aparecen en el documento y los restantes son terceros. La madre, sin duda, regaló el dinero del precio, y esto fue lo que donó; holgando, por lo tanto, analizar la validez de una donación inmobiliaria, que, además, en los términos en que el Tribunal se expresa, es imposible jurídicamente: pues aparece por hermenéutica conceptualista al pretender la compraventa como simultánea

expresión de donación. Invocar para ello el artículo 575 del Código Civil es, obviamente, no entender éste.

Y, por supuesto, todo ello implica una total incomprensión de la causa negocial, del contrato en sí y del conjunto de factores de todo orden en que los contratos se forman, nacen y se estructuran, que nada tienen que ver con el contrato mismo.

Y, nuevamente, nada que objetar al fallo, perfectamente correcto. Lo incorrecto —y esto es lo grave, pues es precisamente la función de la jurisprudencia— es su explicación, esto es la interpretación o fijación del significado de las normas. En otras palabras: el razonamiento del *juicio*.

B) PRESCRIPCIÓN

Con referencia a la quinquenal recogida en el artículo 1.866-3.º del Código Civil, la decisión recaída en *Banco de Ponce v. Barnés*, de 3 de febrero de 1990 (CA 90-24), nada que añadir, ni al fallo ni a la argumentación, oponiéndose el Tribunal a la jurisprudencia española (¡gracias a Dios!) y fundándose, ante una posible variedad de significados del artículo 1.866, en el criterio del *favor debitoris*, que conviene generalizar frente a las instituciones financieras, que tan cómodamente se despachan.

C) DERECHO A LA INTIMIDAD

Sostre Lacot v. Echlin de P.R., Inc. et als., de 29 de junio de 1990 (CA 90-97), tiene interés para mí por el cúmulo de expresiones del Tribunal que, como tantas otras veces, se manifiesta volcánicamente conceptualista, aunque enfrentándose a otras no menos volcánicas manifestaciones de conceptualismo de sentido inverso. Esto es, y en concreto, me refiero al hábito judicial de razonar jurídicamente dejando el Derecho de lado y recurriendo a hueca palabrería, que, por ello, nada significa en concreto.

Aunque el tema original del caso es un despido injustificado, en que surge un claro discrimen por razón de matrimonio, aprovecha el Alto Organismo para elucubrar acerca del matrimonio y la intimidad, en opinión disidente.

Vaya por delante, que la decisión mayoritaria, al aceptar un régimen empresarial, que prohíbe dar trabajo a matrimonios, es una franca discriminación por condición social; es más, atenta al estado civil, que es orden público; así como el derecho reconocido en múltiples declaraciones internacionales, que forman Derecho puertorriqueño al ser suscritas por los Estados Unidos a contraer matrimonio, etc.

Por consiguiente, no va mi juicio contra el sentir de la opinión, sino a algo más superficial, pero también importante: al modo de razonar jurídicamente eludiendo lo jurídico.

Y digo lo que digo porque resulta realmente muy difícil pretender defender el matrimonio como institución de orden público, socialmente trascendente, precisamente justificándole como expresión de la intimidad. Orden público es exigencia social; intimidad es esfera cerrada a la sociedad. Guardan, ciertamente, relaciones: salvaguardar la intimidad puede ser expresión de un orden público (respeto a la esfera personal). Pero mal puede aceptarse que dicha esfera perso-

nal justifique exteriorizaciones (que la niegan en cuanto tal), y que las exteriorizaciones justifiquen lo íntimo (*lapsus* fundamental en *Figueroa Ferrer v. ELA*, 107 DPR 250). Por el contrario, es comprensible, que habiendo eludido la jurisprudencia puertorriqueña determinar el contenido, al menos general, de la intimidad, se vea obligada la opinión disidente a planteamientos de política jurídica (por ello, extra jurídicos), como modo de enmarcar (aunque tampoco lo logra, ciertamente) tal derecho.

Y un breve apéndice: no deja de ser curioso que sean los jueces *conservadores* quienes afronten decisiones progresistas, mientras los *progresistas* se apuntan al conservadurismo. Me gustaría conocer qué diría aquí la famosa "psicología judicial".

D) DERECHOS REALES

¿Medianería?

Vélez Toro et als v. Latimer (CA 90-4), de 12 de enero de 1990.

Colindancia entre dos fincas manifestada por una línea de árboles, cuyas ramas se extiende sobre la propiedad de los actores, quienes reclamaron su derribo como estorbo público. El Tribunal de Instancia se amparó en el artículo 517, así como en el 528 del Código Civil, accediendo al pedido, disponiendo "arrancar los árboles que se encontrasen a menos de cincuenta centímetros de la colindancia de los predios de los demandantes así como aquellos arbustos o árboles mayores de seis pies de altura que se encuentren sembrados a menos de dos metros de distancia de dichas colindancias". Asimismo ordenó el Tribunal de Instancia "cortar las ramas o raíces de cualquier árbol sembrado en la propiedad del demandado que se extendieran sobre los predios de los demandantes, independientemente de la distancia a que se hallen sembrados".

En revisión, el Tribunal Supremo, sostiene esta última orden y anula la primera.

La prueba, unas fotos (cuya reproducción en la fotostática es nebulosa; y solamente una de ella permite ver cuatro o cinco troncos, alinean una pared divisoria. Este dato, si es cierto, puede significar la existencia de una medianería, sirviendo los árboles de mojones que indican la divisoria. Bajo esta perspectiva y con la debida salvedad, surge el comentario).

Por ninguna parte surge, además, la fecha en que se plantaron tales árboles. Personalmente, del campo sólo sé que es el lugar en que se erigen las ciudades; e ignoro, por consiguiente, respecto del tipo de árboles que eran los causantes del conflicto, su desarrollo vital, tiempo de crecimiento, etc. Pienso que noventa años no es mucho para un árbol frondoso.

Y el dato puede ser importante, en ausencia de referencia o alusión en la instancia y en revisión, ya que el invocado artículo 527 (invocando como justificación del fallo de instancia), previene el derribo de los árboles "que en adelante" se plantasen en infracción a lo previsto en el párrafo primero del citado precepto. Lo que llevaría, si los árboles que provocaron la contención se plantaron antes de entrar en vigor el Código Civil (y dejo de lado el tema de la eficacia de la edición de 1930), a ser improcedente el derribo.

Concluye el fallo en revisión, manteniendo la orden de cortarse las ramas o raíces, con independencia de la distancia de su siembra, que se extiendan sobre los predios de la parte demandante.

Curioso, que el propio Tribunal Supremo aprecia la incongruencia de la Sen-

tencia (se aduce estorbo público y se baja con los arts. 527 y 528 CC). Y curioso, que, por la prueba presentada (fotos), estime, que no ha lugar a sustentar la causa en el artículo 527. Pero es el propio Tribunal Supremo quien vuelve a incurrir en incongruencia, aplicado *ex-officio* el artículo 528, lo que justifica porque las fotos sí indican que algunas de las ramas de los árboles y arbustos se extendían a los terrenos de la parte demandante. Aunque nada se dice acerca de las raíces. Por lo que no entiendo, que se sustente la orden de cortar las raíces (que no aparecen en las fotos).

La inconsistencia del uso de los artículos 527 y 528 no deja de ser curiosa: la parte demandante aportó como prueba fotocopia de los respectivos artículos; que el Tribunal de Instancia y el Supremo consideraron no ser prueba. Pero, sin embargo, se aplicarán en todo o en parte en ambas instancias.

Como es frecuente con las decisiones del Alto Tribunal, de buena parte de los hechos nos enteramos por la opinión disidente, ya que la mayoría hace *mutis*.

Y en esta disidencia se plantea, inicialmente de modo adecuado, el carácter de los árboles como mojones. "Presunción" que la opinión no sustenta, y que carece de fundamento desde el momento en que los demandantes no se atribuyen la propiedad de los mismos; muy por el contrario, imputan el dominio a la parte demandada. Pero ahí sí nos enteramos, que los árboles eran frondosos y de grueso tronco, consistentes en mangos, teca, quenepa y otros.

También extraña en la disidencia la afirmación que "los árboles medianeros —dado el carácter de *servidumbre-comunidad* (*sic*; énfasis del original) que nuestro Código les brinda— pueden ser removidos unilateralmente por cualquiera de los vecinos".

Bueno, pues no. No es cierto, que los árboles sean, a la vez, servidumbre y comunidad, lo que es imposible por contradictorio. El Código sí previene que la medianería pueda ser expresión de comunidad o expresión de servidumbre; lo uno o lo otro; y quizá esto quiera expresarse. Pero en ningún caso admite la disposición por cualquier vecino. Si es servidumbre, el titular del fundo sirviente no puede actuar directamente, pues atenta contra la servidumbre; y si es medianería, hace falta la unanimidad en los actos dispositivos, como lo es acabar con los árboles. Y, si los árboles son mojones, menos aún que un colindante pueda actuar por su cuenta, pues es un delito (lo era, al menos, en el Código Penal coordinado con el Civil), alterar los lindes de los inmuebles.

No obstante, hay que reconocer, que fuera de tales expresiones, la opinión disidente capta mucho mejor las posibles hipótesis normativas, y adecúa los probables hechos a dichas hipótesis con mayor rigor que la opinión mayoritaria. De ésta hay que decir, que de y con su lectura, uno no se entera que ha ocurrido; de la disidente, que hay que tener cuidado con expresiones *generales*, que luego, o no se aplican, o no vienen al caso.

E) CONTRATOS

Banco Comercial de Mayagüez v. Registrador, de 15 de junio de 1990 (CA 90-78).

Se trataba de inscribir un contrato de arrendamiento en que la arrendadora, Taco Maker Co., cedía parte del terreno, en donde el Banco construiría una estructura y, al término del arriendo, lo construido por ausencia de los permisos de ARPE, al tratarse de una lotificación. Presentada posterior escritura de hipo-

teca que gravaba la finca, volvió a notificar el Registrador acerca de la posibilidad, que dicha hipoteca tuviese prioridad sobre el arriendo si no se cumplían los trámites administrativos. Posteriormente, el Banco sometió copias de las solicitudes de permiso de urbanización y de construcción del edificio aprobadas por ARPE. Notificó el Registrador la impertinencia de inscribir, por esconder el arriendo una auténtica segregación, no pudiendo admitir el derecho de construcción por no existir finca inmatriculada.

El Tribunal Supremo sostuvo la opinión del señor Registrador. Hay opinión disidente, que interesa analizar.

El primer problema que plantea el caso es la calificación que haya de darse al contrato de *arrendamiento* de un solar, con autorización para construir en él a cuyo término el titular del suelo incorpora al mismo lo construido. Esto no tiene nada de arrendamiento, sino de enfiteusis, en su modalidad superficiaria. La objeción del señor Registrador, tratarse de una segregación quizá no fuese pertinente; porque no lo es a efectos registrales en principio, y la noción administrativa de segregación (lotificación) es tan abarcadora que no matiza en lo absoluto.

El segundo problema es el fundamento jurídico del señor Registrador, el artículo 198.2 del Reglamento Hipotecario. Porque en el texto de Equity, no aparece tal precepto (solamente el art. 198.1), ni referencia alguna a posibles modificaciones. En todo caso, da la impresión, que la calificación registral contempla una teórica declaración de obra nueva (por construirse en el terreno *arrendado*), careciendo entonces de significado la invocación del teórico 198.2 (si es el art. 198.1, párrafo segundo), *que autoriza la toma de razón registral de más de una edificación en la misma finca*. Y, si lo que se invoca es la proposición última del último párrafo del artículo 198.1 ("... no podrá inscribirse contrato alguno que tenga por objeto sólo la edificación o parte de ella excepto que se inmatricule el edificio con sujeción a lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo", no parece pertinente, porque esa inmatriculación del edificio va referida, lógicamente, a las situaciones de propiedad horizontal. Si no es así, el artículo 198.1 sería un primor de contradicciones: se puede declarar la obra nueva, pero hay que inmatricular el edificio, que es, precisamente la obra nueva.

Y si las partes presentan un contrato, que permite la obra nueva, ninguna objeción existe a la inscripción de tal contrato realmente trascendente, a la espera de la obra nueva.

Por el contrario, si se trata de un derecho de superficie, procede su inscripción al amparo del artículo 39.1 del Reglamento Hipotecario; ello sin perjuicio de los correspondientes permisos de ARPE, que fue lo que nunca se presentó por el Banco. Siendo cierta la opinión disidente al indicar, que cuando el Registrador consideró la existencia de una segregación, confundió el concepto con el de lotificación. Aunque, si esto es cierto, se entiende menos aún invocar el artículo 198.2 (supuesto que sea el art. 198.1).

Mérida Ocasio v. Eastern Air Lines, de 5 de febrero de 1990 (CA 90-19).

Se trata de una certificación del Estado de Derecho expedida a solicitud de la Corte de Apelaciones del Primer Circuito, en que se requiere al Tribunal informe: a) si la falta de cuidado en el desalojo de pasajeros durante un aterrizaje de emergencia es un incumplimiento de contrato o un daño extracontractual, y b) plazo de prescripción de la acción, en su caso.

Sorprendentemente, concluye el Tribunal y certifica, que el daño es extracontractual y que el plazo de prescripción es de un año.

Para llegar a tan absurda conclusión el Tribunal viene en confundir las disposiciones integradoras de los contratos (esto es, la Ley entre otras normas) con los hechos y actuaciones a que la Ley vincula inmediata responsabilidad).

Curiosamente, el Tribunal sigue un *iter* respecto en su análisis, resultado, por ello, mucho más incomprensible el *cortocircuito* intelectual.

Comienza por analizar el contrato de transporte, con referencia a sus obligaciones principales, resaltando, vía artículo 1.210 del Código Civil, que junto a lo expresamente pactado, también los contratos vinculan "a todas las consecuencias que sean conformes a la buena fe, al uso y a la Ley". Y pasa a enumerar un conjunto de *Leyes*, que integran el haz de obligaciones del contrato de transporte, en concreto la abundante reglamentación federal. Y de ahí concluye el Tribunal, que "la obligación que tiene una línea aérea de operar en forma cuidadosa y segura surge de la propia reglamentación federal y no de una obligación contractual" (!?). En otras palabras, que el saneamiento no es parte del contrato de compraventa, sino consecuencia extracontractual, pues no surge de una obligación contractual, sino de normas legales.

El argumento para tal conclusión, plenamente extrajurídico, es de ordago: que esa diligencia la pueden reclamar, tanto quienes pagan como quienes viajan gratuitamente. O sea, que las obligaciones surgidas gratuitamente (v. gr.: en el préstamo civil por presuponerse gratuito), no son de origen contractual, sino legal. ¿Qué tendrá que ver lo uno con lo otro?

Transmutada así, la responsabilidad contractual en extracontractual (y no entro a considerar aquí el Convenio de Varsovia, que para el Tribunal Supremo parece que no existe), es claro el plazo de prescripción: un año. No dice el Tribunal por qué. Se limita a buscar el plazo más corto, ofreciendo una justificación que condena su tesis: los tratados internacionales y Leyes especiales que restringen la responsabilidad y fijan términos perentorios para la reclamación. Lo corto con lo corto... y los nenes con las nenas.

Dos graves errores manifiesta la Sentencia:

a) Desconocer qué es un contrato y su contenido, que en la mente del Tribunal parece ser, ya lo sinalagmático por oneroso, ya lo principal del haz de obligaciones. Pero no las obligaciones de todo orden que la Ley incorpora al contrato mismo.

b) Desconocimiento del Convenio de Varsovia, que regula el transporte aéreo, los plazos de interposición de reclamaciones y las cuantías máximas. Aparte, la legislación nacional complementaria, en lo que el Convenio deja abierto. Y, teniendo encaje por ahí el Código Civil, lo cual es muy dudoso, reconocer el contenido contractual y el correspondiente plazo de quince años para el ejercicio de la acción por incumplimiento (realmente cumplimiento deficiente o negligente, con inmediata moderación de culpa).

Y, dicho sea de paso, lo mismo cabe imputarle al Tribunal Federal, que también olvidó los Tratados internacionales, que le resolvían el problema.

2. *Jurisprudencia comentada: "Sucesión Cabassa vs. Ervin Rivera y Sucesión Cabassa vs. Generosa Ortiz". AUTOS ACUMULADOS.—Tribunal Superior.—Sala de Mayagüez.—Sentencia de 31 de agosto de 1989.*

Sucesión Cabassa insta dos demandadas de desahucio, con fundamento en que "la sucesión se encuentra indivisa desde hace años, y la única forma de poder dividir sus bienes es vendiéndolos". Se alegaba, asimismo, por la demandante, la inconstitucionalidad de la Ley de Alquileres Razonables.

Los hechos probados, según la Sentencia (que, en algún momento, son meras opiniones de parte), son los siguientes:

a) La sucesión Cabassa es propietaria en pleno dominio de dos inmuebles: uno, arrendado como local comercial a Ervin Rivera, y otro arrendado como vivienda a Generosa Ortiz. Ambos arriendos datan de muchos años atrás.

b) Las dos propiedades que se describen "son *parte* del caudal de la sucesión, el cual se halla indiviso desde hace varios años" (énfasis añadido).

c) "La parte demandante interesa retirar las propiedades del mercado de alquileres (eufemismo para sustraerlas del régimen de la legislación especial, porque lo que quieren, precisamente, es lo contrario: dirigir las al mercado libre) con el propósito de venderlas y liquidar la sucesión".

d) "Los demandantes no están en disposición, por entender que no le es económicamente razonable, de vender las propiedades de la sucesión separadas o individualmente. Al presente han recibido ofertas de 750.000 dólares por las propiedades para venderlas como una sola unidad. Estas ofertas están sujetas a que las propiedades sean entregadas sin inquilinos o arrendamientos" (escolio 4, S.).

En su "Discusión y conclusiones de Derecho", luego de justificar el trámite procesal, incluida la acumulación de acciones por darse identidad en las personas (?!), la Sala realiza un detallado análisis de la legislación especial de arrendamientos, que, como transcribe la Sentencia, tenía por finalidad establecer "la política del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en materia de inquilinato, en tanto constituya una emergencia pública el problema de la vivienda en Puerto Rico". Evidentemente, la cita está tomada de la *Leyes de Puerto Rico Anotadas*, edición privada que modifica los textos a su antojo, lo que explica el *lapsus* de que una Ley de 1946 fije la política de una forma estatal que nace en 1952. Se cita un texto *actualizado por* la editorial. Detalle que no tiene mayor importancia, salvo lo dicho en otras ocasiones: que es peligroso confundir los deseos editoriales, o sus opiniones, con el Derecho, sobre todo cuando la editorial interpreta los textos legales "actualizándolos".

La Sentencia estudia con detalle la *Exposición de motivos* de la Ley, que destaca el problema de la vivienda existente en Puerto Rico, y recogiendo los datos estadísticos de la propia Ley. La razón es que, oportunamente, se estudiará por el juzgador la permanencia o no de tales datos.

Entra luego la Sentencia en el estudio del texto normativo, destacando los criterios de competencia del control de alquileres (al día de hoy, 200 y 400 dólares de renta mensual, según se trata de arriendo de vivienda o local de negocio, respectivamente), llamando la atención sobre el régimen de próroga

obligatoria de estos alquileres. Analiza luego la opinión las causas legales de desahucio, concluyendo que, en los casos que se fallan, la Ley impide provocar el desahucio, por inexistencia de causa legal para ello.

Resalta la Sala cómo fue enmendada la Ley, para admitir como causa de desalojo la necesidad del propio titular dominical (enmienda de 1948), causa originalmente inexistente y que provocó un pronunciamiento federal de inconstitucionalidad (*Rivera vs. E. Cobián China & Co., Inc.*, 181 F. 2d.974), por estimar el Circuito de Apelaciones que la ausencia de dicha causa atentaba contra el contenido mínimo esencial del derecho de la propiedad. De donde el Tribunal Supremo de Puerto Rico declaró la existencia de un "derecho fundamental" del propietario a retirar la propiedad del mercado de alquileres, esto es, sustraerla al régimen especial, por necesitarla para propio uso.

Y luego de un exhaustivo análisis de las jurisprudencias federal y local sobre el tema reconoce la Sentencia que no existe facultad del propietario para sustraer el inmueble del régimen especial con fines de venta, reclamándose en todo caso y para ello que el titular dominical carezca de otro local y necesita usar del arrendado. El dato parece adquirir relieve en la mente del Juez, quien destaca un paralelo: no disponer el propietario de otra cosa o local en que fijarse para sus necesidades. Concluye así el juzgador que la intención de vender no es causa de desahucio, lo que confirma el propio artículo 15 de la Ley especial, al subrogar al adquirente en la situación (obligaciones) del cedente.

Pasa posteriormente el Juez a analizar la Sentencia recaída en *Pizá vs. Sailles Travel Agency*, 114 DPR 33, 1983, en que el Tribunal Supremo revocó al Juez de instancia por haber requerido éste prueba de la buena fe al demandante propietario, en trámites de desahucio de local de negocio, prueba que, requerida por la Ley en caso de arriendo de vivienda, debe solamente presumirse, conforme con los principios generales del Derecho cuando de arriendo de local de negocio se trata, y toma en cuenta la Sentencia del Tribunal de Instancia mayagüezano la expresión del Tribunal Supremo que "la decisión o no de retirar una propiedad del mercado de alquileres es económica y... tal decisión tiene por base la consideración de lo que produce el local estando arrendado vis-a-vis lo que para el dueño puede implicar económicamente el uso que pueda darle. No puede perderse de vista que las disposiciones de la Ley de Alquileres Razonables que obligan a la prórroga del contrato constituyen limitaciones al derecho de propiedad del arrendador y no pueden tomarse livianamente (escolio 5, S.).

Y luego de resaltar que la opinión jurisprudencial es referible, pues, al ámbito de los arriendos de locales de negocios solamente, destaca el juzgador de instancia que es, además, una doctrina procesal (?) —la de la exigencia o presunción de buena fe—, en cuanto presunción que acompaña al favorecido por ella. De ahí que, concluyendo, rechaza la posibilidad de invocar válidamente la serie de causas de desahucio que señala la Ley especial.

El segundo planteamiento de fondo del juzgador de instancia va referido a la argumentación de la parte demandante acerca de la inconstitucionalidad de la Ley en concreto contra la exigencia de igual protección de las Leyes de rango constitucional. Que —alegan— se vería infringida al separar dos clases de propiedades: las alquiladas y sujetas al régimen especial de arrendamientos y las excluidas de la hipótesis normativa por igual criterio: la renta y su cuantía. Obviamente, y siempre luego de un estudio detallado, pone de manifiesto el Juez que la igual protección no impide distinto trato, según diversas hipótesis normativas, siendo la regla aplicable que el escrutinio judicial en temas socioeconómi-

cos es la del escrutinio mínimo, según confirman la jurisprudencia federal y local. No cabe, pues, poner en duda, la facultad del Estado para reglamentar la propiedad en tema de arriendos.

Posteriormente pasa la Sentencia a responder al argumento por la parte demandante que el efecto legislativo es provocar una expropiación sin justa compensación, deviniendo por ello en inconstitucional. Dice la Sentencia:

"La parte demandante plantea que la Ley de Alquileres Razonables viola su derecho al disfrute de la propiedad..."; y, en correspondencia, procede el Juez a estudiar el punto, concluyendo inicialmente que el poder expropiador del Estado, indiscutiblemente constitucional, tiene un límite: la justa compensación. Y con abundante apoyo de jurisprudencia federal señala cómo se ha estimado inconstitucional la disposición administrativa (además por mero reglamento) que *congela* el uso de un inmueble por razones de salud y seguridad públicas, aunque sin reconocer el derecho del afectado a reclamar al Estado. Asimismo, recoge la jurisprudencia norteamericana que proclama inconstitucional la privación permanente de la posesión en virtud de reglamentación estatal (imposición administrativa, también por mero reglamento, que obligaba a los propietarios de inmuebles a permitir la instalación del sistema de Cable TV). Y, en fin, recoge el juzgador de instancia la justificación judicial de aquel fallo: que el dominio atribuye el derecho a poseer, usar y disponer. Con lo que concluye: "Son ilegítimos los Estatutos que tienen el efecto de frustrar, si bien sea temporalmente, el uso de la propiedad por su propietario o si conllevan la privación permanente de la posesión de parte de la propiedad, por minúscula que ésta sea. Esto, desde luego, no contradice el poder del Estado para reglamentar. Pero la decisión de qué darle a su propiedad corresponde al dueño" (escolio 31, S.).

La Ley de Alquileres, por función de su prórroga automática, hace que "esta se repita indefinidamente sin término alguno" (escolio 31, S.), y como la Ley no tiene término de duración, se concluye por el juzgador, que "el arrendador de una propiedad cubierta por las disposiciones de la Ley se halla privado de la posesión de la misma, *por término indefinido*" (escolio 21, *in fine*, S.; subrayado del original).

Y como la Ley no permite al propietario retirar los locales del mercado, con referencia a los casos de autos, concluye el juzgador, que "bajo el esquema actual de derecho, los demandantes, simple y sencillamente, están impedidos indefinidamente de retirar la propiedad del mercado con el propósito de venderla y liquidar su sucesión" (escolio 32, S.). "Los demandantes sí pueden vender su propiedad sin entregar la posesión de la misma" (!), porque el nuevo propietario no podría instar a su vez el desahucio por falta de causa legal, por lo que "el Estatuto impide *en todos los casos* que el dueño de un local cubierto por las disposiciones de la Ley pueda recuperar y transmitir por venta la posesión de un inmueble. Más aún, como según las disposiciones de la Ley el derecho a la prórroga automática se extiende a los familiares y socios del inquilino en caso de muerte, esta prohibición resulta *perpetua*, en teoría, a la sola opción de estos últimos" (escolio 33, subrayado original).

De ahí, concluye el juzgador algo extrañado: "Cabe señalar que este impedimento —la *teórica*, luego no real, prohibición *perpetua*— no depende de que el comprador prospectivo contemple dejar la propiedad en el mercado de alquileres. De su faz, aun si el nuevo propietario desea la propiedad para dedicarla de buena fe a su 'uso propio', la venta contemplada no provee justificación para el desahucio. La Ley, por otro lado, prohíbe igualmente que la propiedad sea reti-

rada del mercado para venderla a un especulador o corredor de bienes raíces, quien la desea para propósitos de reventa. En estos casos y en los demás casos el propietario no puede transmitir directamente la posesión de su local, la cual le es negada indefinidamente" (escolio 33, S.). Y afirma: "Juzgamos que esta situación es constitucionalmente inícuo y constituye una privación de los derechos de propiedad de los demandantes... Ciertamente, los derechos a la posesión y a la enajenación de los mismos son componentes principales del derecho más amplio de propiedad" (escolios 33-34), confundiendo así el juzgador los derechos subjetivos con las facultades que los integran. Y, citando a PUIG BRUTAU, cuando afirma, como cualquier otro autor, que el dominio implica las facultades de usar, disfrutar y enajenar, y que el Ordenamiento de Puerto Rico no permite en general limitaciones a estos derechos accesorios (¿?!), concluye el juzgador, en los casos de autos, que al "prohibirle al propietario indefinidamente, como en el presente caso, que recupere y transmita la posesión de su local, la Ley de Alquileres Razonables interfiere con uno de los componentes fundamentales del derecho a la propiedad, privando efectivamente al dueño de su justa compensación... Más aún, tratándose de una sucesión, la Ley interfiere de forma sustancial con el derecho estatutario de los demandantes de liquidar su comunidad" (escolios 34-35, S.).

Continúa la Sentencia analizando los poderes estatales en caso de emergencia, pues como emergencia se justificó la Ley de Alquileres Razonables y, con prudencia y buen tino, no toma partido entre quienes estiman que la emergencia no existe, siendo fenómeno del pasado (obviamente, los defensores de la renta libre) y quienes consideran que, ínterin la Asamblea Legislativa no se pronuncie, al Juez no le compete emitir opinión respecto de la "sabiduría de las normas". Sensata posición del Juez ponente. No obstante, conviene recordar que, con motivo del plebiscito que se anuncia, la prensa daba cifras escalofriantes del estado de necesidad de vivienda adecuada en el país, afectando a más de un tercio de la población dicha carencia.

Y, perfilando el fallo, resume la Sentencia que "el esquema estatutario vigente priva a los demandantes del derecho de recuperar la posesión de sus propiedades para enajenarlas. Esta prohibición es por tiempo indefinido" (suprimiendo aquí el Juez su expresión anterior: *en teoría*), "so color de una emergencia que fue declarada hace más de cuarenta años...", aunque no corresponde a los Tribunales opinar acerca de tal emergencia (escolio 44, S.); pero, dado que la Asamblea Legislativa no ha aportado "otra justificación para la Ley, y tratándose de un Estatuto que de otro modo ocasiona un menoscabo sustancial a los derechos de los demandantes, resolvemos que la misma es inconstitucional..." (escolio 45, S.).

Concluyendo: "Repetimos nuestra conclusión de que la Ley de Alquileres Razonables, de su propia faz, tiene el efecto de privar a partes como los demandantes de su facultad de recuperar y transmitir la posesión de sus bienes, sin justa compensación. Cualquier Ley que tenga esa consecuencia sólo puede ser justificada mediante la existencia de una situación extraordinaria de emergencia, la cual, podemos añadir, debe ser periódicamente revisada por la Legislatura para poder justificar la subsistencia de la Ley. La Ley de Alquileres Razonables no satisface estas exigencias y es por ello inconstitucional" (escolio 48, S.). Con lo que, dicho sea de paso, el Juez ha tomado partido acerca de "la sabiduría" de la norma al reclamar a la Legislatura un comportamiento determinado que reitere regularmente el estado de emergencia.

COMENTARIO

Desde hace varios años, si no lustros, se manifiesta en Puerto Rico la tendencia a buscar la inconstitucional de la Ley de Alquileres, lo que también ocurre fuera. El argumento clásico estriba siempre en contemplar dicha legislación especial como resolutoria de un conflicto de dos *clases* sociales: inquilino y propietario. Con lo que el auténtico conflicto, entre componentes de una misma *clase*, queda disuelto, con gran satisfacción, naturalmente, del *sector clasista* triunfante.

Si se observa cuando surge la legislación especial de alquileres en los diversos países que la afrontan (con comienzos en la Inglaterra del siglo XIX, cuyos *cuadernos* fueron la base informativa de *El Capital*), se observará, por sus fechas, a qué interés responde congelar las rentas: frente a un sector social dinámico y poderoso, la burguesía industrial, se opone otro sector, residual, pasivo, el rentista pequeño burgués. En medio, la clase trabajadora, aferrada a abonar una renta de alquiler más o menos baja o alta, con el consiguiente efecto en los salarios: a mayor renta, mayor salario que permita sustentar una casa-habitación. En los comienzos de la revolución industrial fue frecuente, en el sector carbonero, la asunción por las empresas de la construcción de casa-habitación, por exigencias de la concentración impuesta por el modo de producción del momento. Pero, obviamente, acelerada la concentración por otros sectores industriales, que llevaron al rentista a edificar, llegó el momento para el empresario progresista de intentar —lográndolo— pasar los costos de la vivienda a otro sector: el rentista mismo. Naturalmente, cualquier criterio progresista es partidario de gravar las rentas —destacadamente las de un sector pasivo, que poco o nada aporta a una economía encauzada industrialmente—. Y así se evita, naturalmente, gravar el capital. Porque no debe olvidarse que el sistema capitalista nunca grava el capital (con independencia de en qué manos está), y gravarlo significaría tener que aumentar el salario para poder el obrero satisfacer una renta por la casa-habitación (con frecuencia *una* habitación sirve de casa). La "pelea" propietario-inquilino es la bambalina china, que permite ocultar la auténtica pugna de intereses. Posteriormente, cuando como consecuencia de la congelación de rentas, prórroga forzosa, etc. (también calificados de *derechos sociales* que, por cierto, poco importan cuando hay que arremeter contra ellos), el pequeño rentista y pequeño burgués deja de construir con vistas a percibir una renta, ha solido ser el Estado quien ha asumido la carga presupuestaria de facilitar vivienda (total realidad en el mundo arrasado por las dos guerras mundiales), ya permitiendo al sector privado enriquecerse con cargo al presupuesto público (caso, por ejemplo, de España), ya asumiendo directamente el mismo Estado la financiación, destacadamente en las economías en que la construcción es actividad residual (ejemplo típico de los Estados Unidos de Norteamérica, al menos hasta los años sesenta y pico).

Es entonces cuando surge el tema de la injusticia contra el rentista: obtiene poco. Y si respecto de la vivienda cabe una mayor justificación en beneficio de la congelación, ésta deviene en poco comprensible respecto del comerciante, que puede mantener un negocio altamente lucrativo (?), abonando una renta mínima. Con lo cual se olvida que aunque *el comerciante* concreto pueda estar en tal situación, *el comercio* aporta a la economía muchísimo más que el rentista, debiendo ser gravado mucho menos, destacadamente en *su capital* la base material de la empresa comercial.

No obstante, es notorio el impacto entre los rentistas. Y abundan ahí donde el capitalista es tímido, donde el empresario auténtico escasea. Vale, de nuevo, el ejemplo español y —me temo— el de Puerto Rico. Han sido en ambos países los rentistas quienes han protestado. En España, permitiendo un régimen libre a los nuevos alquileres, que ha llevado a una especulación inmobiliaria que imposibilita la casa-habitación a amplísimos sectores de la población, que ha devenido en beneficio de los vendedores de vivienda, y que no ha beneficiado, sino residualmente, a los rentistas (Real Decreto-Ley de Medidas Económicas de Urgencia, 1984, creo), al tiempo que ha sido un factor de especulación inmobiliaria fiscalmente alentada (la llamada "reforma Boyer", con lo que los bancos españoles se han convertido en mayores dueños de España). Y en Puerto Rico, intentando atacar judicialmente la Ley especial, quizá por la ausencia de energía para presionar a la Asamblea Legislativa, cuyos integrantes, obviamente, no representan en general los intereses rentistas; quizá por la lentitud de dicha Asamblea para analizar intereses de sectores minoritarios. Por el contrario, la extracción social de los Jueces refleja mucho mejor el sentir y los valores de la pequeña burguesía rentista.

Es simple opinión personal —me temo, que avalable estadísticamente—, pero estimo que hasta el Tribunal Supremo está preparado para arrumbar y derrumbar la legislación especial de alquileres. Y, posiblemente, la Sentencia que comento sea, como tantas otras, un caballo de Troya que se lanza para que el Supremo se pronuncie de modo definitivo. Ya es sintomático que un Juez liberal al máximo, mi muy estimado y respetado amigo don Hiram Torres Rigual, afirmase, en la opinión disidente del caso *Piza*, citado, acerca de la escasez o no de vivienda en Puerto Rico, que en el año 1974 existía en Puerto Rico una enorme cantidad de apartamentos vacíos... con olvido de la recesión de 1972-86, que puso en manos de bancos y financieras miles de apartamentos, por trámites de ejecución de Sentencia en garantía de préstamos hipotecarios, y que eliminó del mercado a millares, decenas de millares de compradores, al quedarse los mismos sin trabajo. No había, obviamente, pisos vacíos por exceso, sino anulación de la demanda por imposibilidad económica.

En todo caso, lo que importa ahora de la Sentencia es, sin poner en duda la autenticidad del pensamiento del juzgador y su esfuerzo en hilvanar un conjunto de argumentos económicos, aunque de escasa o nula enjundia jurídica, que no puede pretenderse hacer Derecho con criterios extrajurídicos. Porque, contra lo que dice no pretender la Sentencia —respetar la voluntad legislativa—, el recurso a criterios económicos no es sino un medio de sustituir los presupuestos fácticos de la Ley de Alquileres por otros presupuestos en que se basa el juzgador para dictar Sentencia. Esto es, se elude la Ley y se *legisla* literalmente bajo la excusa de una hermenéutica que se dice ser constitucional. Duras palabras, sin duda, que requieren ser probadas. A ello vamos.

La "moderna" tendencia jurisprudencial norteamericana, configuradora del Derecho como instrumento de control social, que convierte al Juez en sociólogo, para lograr en el Derecho norteamericano lo que Francia hizo con su Código Civil (modernizar el Derecho, suprimiendo el feudal y abriendo paso a un Derecho nacional, mercantil y capitalista), tiene gran arraigo en Puerto Rico (como no es para menos); y cada vez es más frecuente —en labor que alienta constantemente el Tribunal Supremo: ha sido el autor de la técnica en el ámbito local marginar las normas para escarbar en la *conciencia social* (con frecuencia una muy peculiar conciencia social), buscando otra distinta. Esto es, no se hace

Derecho, sino sociología o economía, que, por mor del propio Tribunal, se juri-difica, saltándose alegremente las fuentes formales del Derecho. Este sentido aparece muy bien marcado en la probable reforma del Título preliminar del Código Civil, que cita a la jurisprudencia como fuente formal del Derecho, inmediatamente después de la Ley, caso único en el mundo, pues, contra lo que se puede pensar, ningún sistema de Derecho autoriza a los Tribunales a ser fuente formal jurídica (y, curiosamente, citando como fuentes posteriores en jerarquía a la costumbre y los principios generales del Derecho, en enunciación ya innecesaria: pues si, luego de la Ley, el Juez es fuente, no hay necesidad de recurrir a ninguna otra... salvo que se permita al Juez no fallar, en cuyo caso es inútil su función).

El fenómeno explica así que un razonamiento jurídico esté regularmente ausente en los fundamentos de Sentencias y decisiones (*sic*), que es sustituido por una argumentación económica, sociológica, ¡cuando no psicológica! (en el Derecho, que es vida de relación). Con olvido, que la realidad social informe, qué duda cabe, al Derecho, pero no lo retroalimenta directa y pasivamente; sino que el Derecho selecciona la realidad social, sin reproducirla. Pero es que el propio argumento económico, sociológico o psicológico es, con frecuencia, interrumpido; porque, de continuarse hasta su fin último, puede llevar —y de hecho lleva regularmente— a conclusiones completamente antagónicas a lo que se pretende, que es la mejor prueba de la falsedad de un argumento. La excusa judicial siempre es la misma: "hago justicia de acuerdo con mi conciencia", olvidando que *su* conciencia solamente le interesa a él; que el Derecho es un conjunto de *reglas del juego*, que esa famosa conciencia modifica *a posteriori*, que es la negación de lo jurídico, pues el Derecho es Derecho cuando, *a priori*, advierte de las consecuencias de un comportamiento dado (principio de legalidad). Y se llega así a una jurisprudencia de sentimiento u opinión, que dejará muy satisfecho al juzgador, pero que frustra ciertamente la previsión normativa. Y, con frecuencia, la excusa que la Ley es vieja deviene en nadería: pues la Ley vieja se actualiza por vías de *interpretación jurídica*, no dejándola al margen. Y se llega, por ello, a la Sentencia cuyo razonamiento es un *flash* de afirmaciones, carentes de conexión entre sí, que no aguantan un análisis lógico (sea lógica forma, dialéctica, etc.). Esto es, a una afirmación fundada en el principio de autoridad, que elude la autoridad de los principios.

En la Sentencia que comento se da todo esto, me temo: el razonamiento jurídico es sistemáticamente soslayado por y hacia el argumento económico; quedando éste suspendido en un momento dado, pues de continuarlo hasta su fin obligaría a afirmar lo contrario. En suma, método escolástico en el sentido peyorativo del término.

Creo que fue en los *Grundrisse*, en su Prólogo, donde MARX indicaba que era en el pensamiento económico capitalista las relaciones de propiedad no eran sino expresión de las relaciones de apropiación. Esto es, que un título, el de dominio sirve como justificación o excusa para, llevándole más allá de sus legales fronteras, servir de base para apropiarse de los bienes de otros, que luego se engloban en ese dominio o propiedad. En cuanto relación de apropiación, se sirve abierta para el que la actúa (el famoso propietario); en cuanto relación de propiedad se enfrentan sus límites *para los otros*.

Jurídicamente, corresponde a MOLITOR (*Nueva problemática de la propiedad*, traducción de Navas, RDP, Madrid, 1954) el mérito de haber llamado la atención sobre dos formas de propiedad, dos conceptos diversos y antagónicos que, no

considerados con debida independencia por los autores, han funcionado como fuente de constantes y enormes confusiones (*ownership, property* en sus diversas manifestaciones del Derecho anglosajón, indican la confusión):

a) Un sentido estricto, que tiene su origen en el *dominium* del *ius civile* romano (extendiendo luego a la *proprietas* del Derecho pretorio), y que subsiste en todo tipo de Ordenamientos, como conjunto de posibilidades reconocidas a un sujeto sobre ciertas cosas, y, por ello, sujeto a unos límites definidos.

b) Un sentido amplio, de alcance puramente económico, que atribuye el carácter de propiedad a todo derecho privado de índole monopolística. Y como tal situación dominante se produce en el derecho subjetivo, dicho significado se extiende para calificar como propiedad a todo derecho subjetivo privado. Buen ejemplo del confusionismo lo tenemos en el artículo 281, del transportado desde Louisiana, Código Civil, que califica como propiedad al dominio, al uso, al disfrute, al usufructo y las servidumbres, y que ha sido usado en alguna ocasión por el Tribunal Supremo para culminar engendros pseudojurídicos.

Obvio es indicar que al Derecho sólo le importa el primer sentido, estricto y técnico.

Por ello, cuando pensando en el sentido amplio usamos del concepto estricto, sale a relucir la afirmación de MARX. Naturalmente que MARX dijese lo que dijo —con independencia de su acierto o de su error— es explicable. Que, sin embargo, se pretende decir —incluso, por falta de reflexión, sin quererlo— por quien, por su situación, vocación y expresión, rechaza MARX, es, al menos, síntoma de incongruencia. Y en un mundo como el actual, en el que hasta quienes se fingen socialistas (en *elogio* a los raptos del Partido Socialista Obrero Español) rechazan a MARX por antiguo, prefieren las ideas *anteriores* de MILL, RICARDO, etc. (pero incluso recortadas de las críticas negativas que estos capitalistas hacían del capitalismo), no tiene sentido ofrecerle a MARX la prueba gratuita y a la mano de sus asertos.

De todo esto hay, creo, en la Sentencia que hago objeto de estos comentarios. Corresponde ahora la carga de la prueba.

El hecho central que explica el pensamiento del juzgador es, indudablemente, la aseveración de la parte demandante, que no puede vender los inmuebles a un alto precio, con lo que (no toda la sucesión, sino una parte) no cabe dividir el caudal relicto en lo pertinente. Todo ello, porque no sería económicamente razonable. Peligrosa palabra, lo razonable, que se usa para justificar la sinrazón constantemente. Pero la parte demandante ha conseguido un comprador, que sólo compra *todo junto* y sin inquilinos. Como las cosas no lo permiten, al recurso: una sentencia judicial.

Yo no conozco ningún texto jurídico, Ley, Reglamento, costumbre, principio general de Derecho que garantice a alguien la razonabilidad económica. Y es natural que así sea. El Derecho funciona como la lotería (sobre todo en los Tribunales): permite la probabilidad, pero no asegura la posibilidad, esto es, el premio mayor. Son muchos los factores que han de incidir para que ello resulte así. Por consiguiente, que unos propietarios puedan conseguir o no el precio que pretendan es algo jurídicamente indiferente. Imaginemos que un propietario que desea vender en 100 millones, que no lo hace, porque Hacienda reclamaría el tipo del 65 por 100. ¿Diremos que la Ley de Contribuciones es inconstitucional porque impide al propietario usar del bien como quiere?

Por ello es falso, e incompleto, el argumento de la parte demandante —que el juzgador hace lo propio sin decirlo directamente—, que la sucesión sólo puede

dividirse si consiguen vender. Vender los inmuebles pueden venderlos cuando quieran, aunque el precio no haya de ser el que los vendedores ambicionan. Y como pueden vender, pueden dividir en todo caso; aparte, que si los dos inmuebles son una parte de caudal, pero no todo, pueden dividir el resto sin problemas (las particiones "a plazos" son frecuentísimas en el mundo de la vida y no crean mayores problemas). Y si pueden vender, tienen la libre disposición del dominio, que nadie se la quita.

Es importante no confundir el derecho de dominio o propiedad con su contenido económico. En Derecho importa el contenido jurídico, no el otro. Consideración que es relevante para enfrentar el argumento del juzgador acerca de una expropiación sin justa compensación. Pero sigamos el hilo de la argumentación judicial.

Inicialmente se reconoce al Estado el poder de reglamentación, con un sólo límite: no puede privar de la propiedad sin compensación. Lo que no se expresa en la Sentencia con suficiente intensidad es que expropiar significa *privar del título*, convirtiendo a otro en titular (inicialmente el ente público expropiador), todo ello *jurídicamente expresado*.

Los límites a ese poder, judicialmente declarados en interpretación constitucional, suelen ir referidos a normas que "interfieren directamente con la propia facultad de utilizar la propiedad, o con los otros atributos esenciales" (escolio 28, S.). En efecto, la Ley de Alquileres Razonables no prohíbe el alquiler; y el contrato de arrendamiento celebrado en su momento por *Cabassa* lo fue en ejercicio de su facultad dominical de *disfrutar*. Hay interferencia con aquella facultad cuando el Estado *congela* el uso de un bien, porque dicha medida administrativa suele ser el primer paso de expropiación, a la espera de culminarse el correspondiente proyecto de construcción, medida que suele tener por fin, cuando se usa sensatamente, evitar que el propietario pretenda cualesquiera alteraciones que lleven el justiprecio por exceso del valor real del inmueble, o evitarle dispendios que no serán objeto de compensación; y, naturalmente, si luego de congelar no se expropia, hay un daño manifiesto y sin justificación. Congelar, pues, sin más, es abuso de poder. Siempre en términos jurídicos, porque económicamente puede ocurrir que la congelación sea económicamente rentable al propietario (v. gr.: si el inmueble no es atractivo para los particulares en el mercado). Y siempre en términos jurídicos, porque quien tiene su propiedad congelada puede usarla y disfrutarla, lo que no puede es mejorarla, cambiar el uso o venderla.

Nada digamos si una disposición administrativa pretende que la propiedad de los particulares sirva de beneficio para que una empresa privada de Cable TV pretenda usar esa propiedad ajena sin compensación para, por instalación de sistemas, beneficiarse alegremente. Esto, aparte de ser una clara estafa del poder administrativo del Estado (que sirve de instrumento, con singular descaro a intereses particulares), no debe significar que pueda hacerse lo mismo en función del interés público. De ahí la Sentencia que se invoca por el juzgador en el caso de autos (argumento en *Loretto vs. TeleprompterManhattan CATV Corp.* 458 U.S. 419, 1981), que sería muy otra si, por ejemplo, se hubiese tratado de instalación de un sistema de luz realizado por el propio ente público. De donde extrapolar el argumento de tal Sentencia sólo expresa *desorientación* del juzgador de instancia al confundir, además, posesión y propiedad (posesión y apropiación), que importa del Derecho norteamericano y que está muy clara en el Código Civil de Puerto Rico, aunque no en aquel Ordenamiento.

Pero vincular posesión y propiedad tiene una ventaja: considerar que la pri-

vacación de la posesión es privación del título de dominio, por lo que se impone un límite a éste. Se trata, en suma, de identificar el cuerpo de una señora gruesa con su traje, imputando al sastre que la señora no puede ser delgada. Y si el límite no se compensa, hay expropiación sin justa compensación. Olvidando, además, que la expropiación es un *acto* administrativo, por lo que lo requerido para ella no es, no tiene que ser, *requerible* para la Ley formal. Y si hay privación sin compensación, hay inconstitucionalidad. Nadie ha dicho seriamente que el propietario que cede el usufructo carece de posesión, menos aún quien cede un contenido jurídico del dominio mucho más restringido, el uso por arriendo, porque el propietario tiene siempre la posesión mediata, y no tiene la inmediata porque él así lo quiso al desprenderse de ella.

Ya tenemos, siguiendo al juzgador, algunas conexiones: los límites no pueden privar del dominio, porque se trataría de expropiar, y en tal caso hay que indemnizar. Y hay limitaciones que expropia y no indemniza cuando se ve el dueño privado de la propiedad (posesión que siempre permanece con él). Obviamente, si resulta que la propiedad permanece en el titular dominical, ya no hay expropiación, ni necesidad de indemnizar porque no hay expropiación.

Pero es menester profundizar el argumento, hasta ahora flojísimo, para acreditar el alcance de esa privación de posesión-propiedad, íntimamente mezcladas. A ello se va.

La prórroga obligatoria, al repetirse *ad infinitum*, es indefinida, lo que hace surgir una limitación o *prohibición perpetua*, condenadas por la ciencia y la opinión. De ahí una privación perpetua de la posesión (inicialmente *en teoría*, luego de hecho en el momento del fallo; en realidad es una no prohibición, sino quimera del juzgador).

Claramente resalta una perspectiva del juzgador que es totalmente inadecuada: la relación dominical hay que verla en cada titular y respecto del concreto tercero que con el titular se relaciona (sea por inmisión, sea por contrato, etc.). Quien hoy es propietario, *sin estar privado de posesión alguna*, cede a un potencial adquirente aquello que tiene, y el adquirente adviene a igual posesión que tenía el cedente, esto es, tiene título y posesión mediata. Naturalmente, quien arrienda no puede pretender la posesión inmediata, pues de ella se deshizo; por lo que, con o sin Ley de Alquileres, no cede lo que ya dio. Quien arrienda cede un contenido jurídico de su derecho dominical (con su correspondiente flujo económico, ahora sí). Y no puede pretender cambiarlo a voluntad. No diríamos que el Código Civil expropia al propietario si éste pretende vender sin inquilino un inmueble durante la vigencia del contrato de arrendamiento inscrito. Y no hay que decirlo de la legislación especial, porque Registro y Ley aportan la misma publicidad: concreta la del Registro; genérica en función del inmueble y específica por razón de la renta, en la legislación. Luego nadie puede ignorarlo.

Y, obviamente, es indiferente que el propietario arrendador quiera poner fin al contrato para vender y partir o por cualesquiera otros motivos, porque en Derecho los motivos son irrelevantes salvo que sean ilícitos (sanción a la mala fe). Decir, pues, que tal hipótesis no se contempla en la legislación especial es no decir nada, salvo pretender una laguna... que el juzgador se va a encargar de llenar. Pero es que no la Ley especial, sino en su lugar legislativo adecuado, el Código Civil, sí se contempla la venta y la partición, aunque no el capricho peculiar de un sujeto, en este caso la sucesión Cabassa, con, además, un capricho falso: no se trata de que la sucesión no pueda partir porque no puede vender,

sino que *no quiere partir* en las condiciones en que podría vender. Lo que es muy distinto.

Paradójicamente —y es expresión del juzgador— la parte demandante sí puede vender la propiedad, pero sin entregar la posesión. Fenómeno asombroso en Derecho, que es totalmente negado por el artículo 1.462 del Código Civil. Luego no es cierto que los demandantes estén impedidos, indefinidamente, de retirar la propiedad del mercado con el propósito de venderla y liquidar la sucesión. Eso pueden hacerlo en cualquier momento; es muy sencillo: véndase más barato. Por ello, afirmar que los vendedores venden un pleito de desahucio, aparte de ser expresión muy fuerte en un técnico en Derecho (no se trata de cesión de créditos litigiosos), es falso: el adquirente no tiene, en primer lugar, por qué pretender desahuciar; y, seguidamente, no podría si no existe causa legal. Y es falso afirmar que el nuevo propietario no podría intentar un desalojo, porque sí es viable, si hay causa legal para ello, ya que la Ley especial se refiere al propietario que necesita del local para propio uso, cualquiera que sea el propietario. No alcanzo a ver claramente la intención judicial de separar un propietario actual de una cadena de adquirentes posteriores, como si éstos no fuesen propietarios y puedan invocar una causa legal de desahucio, salvo que sea para ese irse *ad infinitum*, aunque esto me parece un sin sentido. Es, al menos, extraño el deseo del juzgador del encadenamiento constante de circunstancias y conceptos jurídicos que hay que ver separados. La razón de tal sofisma es clara: desembarcar en la perpetuidad, esfuerzo que desdice el valor lógico del argumento. Por lo demás es indiferente afirmar que un inmueble sujeto a la Ley especial no puede ser entregado a un tercero para que especule con él, o a un corredor de bienes raíces; primero, porque ello no es un argumento jurídico; segundo, porque el propietario puede entregar el inmueble a quien desee. Que se especule o no, a mayor o menor precio, es factor coyuntural económico, no elemento jurídico.

De otro lado, confundir prórroga obligatoria con término indefinido es grave error. Todo arriendo tiene un plazo, regularmente un año. Que se prorrogue significa que el plazo se mantiene y surge la extensión preceptiva del contrato, lo que es muy distinto. Prueba de ello es que la prórroga no vincula al arrendatario. Y porque existe plazo es que hay prórroga obligatoria para el propietario.

Poca relación guarda la legislación especial de alquileres con un llamado derecho estatutario a liquidar la comunidad. Tan *estatutaria* es la Ley de Alquileres Razonables como el Código Civil; pero, además, la Ley de Alquileres es Ley especial y posterior, con lo que deroga al Código Civil. Pero es que, incluso, tampoco es así: la sucesión puede liquidar cuando quiera el caudal relicto; lo que no puede —y en nada depende de las Leyes ni del Derecho— es vender al precio pretendido, porque nadie le compra bajo ciertas circunstancias. Y afirmar que no es lícito mantener a una persona en el mercado cuando la misma no lo desea (entendiendo, por cierto, la expresión al revés: no puede ir al mercado porque la Ley le dificulta un alto precio), es una afirmación temeraria, porque constantemente las Leyes ponen restricciones y límites: no podemos importar productos japoneses sin pagar un impuesto (que sería también una expropiación de mi *propiedad sin* compensación), tenemos que contratar con Fuentes Fluviales, hay que comer calamares vendidos por Estados Unidos, etc. Llegados, ciertamente, al ridículo. Y confunde el juzgador el Derecho con una pretendida e inexistente voluntad individual soberana.

En resumen, es simple —aunque equivocada— la idea en que se pretende fundar la Sentencia: la prórroga obligatoria, porque impide disponer de un bien

a un determinado precio deseado, priva de la posesión, que es un contenido del dominio; privación que se transmite a los adquirentes posteriores, por lo que es perpetua; al expropiarse así el contenido del dominio en alguna o algunas de sus facultades esenciales, sin justa compensación, el legislador actúa inconstitucionalmente.

Tal mezcla de datos económicos con apuntes pseudojurídicos —que confunden los conceptos más elementales— me resultaría, incluso, indiferente. Pero llevemos el razonamiento al extremo. Si hay propiedad —que es lo que pretende decir la Sentencia— cuando el propietario se apropia del mayor contenido económico *deseado* de un bien, habrá que reconocer que cuando tal cosa no ocurre no hay propiedad. Y entonces hay que admitir que el propietario absentista, que no obtiene nada de su derecho, porque así lo quiere, está proclamando con su conducta que ha abandonado el dominio sobre el bien, por cuanto nada hace por percibir su contenido económico. De donde hemos de admitir la extinción del dominio *no por uso* y la calificación de tal bien como relicto. Lo que, además, sería referible al uso escaso de un bien con relación a su ofelinidad. Supongo que aquí el juzgador ha de pararse para reconocer un estricto concepto jurídico del dominio, haciendo descansar en el solo título su esencia, con irrelevancia hacia el hecho del abandono posesorio y del impacto económico negativo que tiene la dejación y dejadez del dueño, surgiendo como una muralla, que defiende al titular de actuaciones de terceros. Esto es, se habrá saltado de un extremo al otro para sustentar una noción amplia y económica de la propiedad fundada ahora en un sentido estricto.

Me temo que hemos de ser más sensatos, más congruentes. Pero destacadamente, cuando trabajamos el Derecho, hemos de intentar ser más juristas. Si no es así, de nada sirve una extensa y cuidadosa Sentencia que sólo pone de manifiesto una clara intención política, marginando las normas mediante el consabido recurso a un pretendido mandamiento constitucional, que no se articula, en su interpretación, con nada sensato.

EDUARDO VÁZQUEZ BOTE
Doctor en Derecho, Profesor, UPR