

¿Razonamiento jurídico o económico?

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 demandas 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 les 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, sentencia).

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 las *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. Detallé 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 trate de arriendo de vivienda o local de negocio, respectivamente), llamando la atención sobre el régimen de prórroga 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, sentencia).

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 socioeconómicos 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 de 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 debe darle a su propiedad corresponde al dueño" (escolio 31, sentencia).

La Ley de Alquileres, por función de su prórroga automática, hace que "ésta se repita indefinidamente sin término alguno" (escolio 31, sentencia), 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 31, *in fine*, sentencia; 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, sentencia). "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 retirada 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, sentencia). 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, sentencia).

Continúa la sentencia analizando los poderes estatales en caso de emergencia, pues cómo 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, sentencia); 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, sentencia).

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 satisfacen estas exigencias y es por ello inconstitucional" (escolio 48, sentencia). 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 inconstitucionalidad 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 *misa 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 la 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 esté), y gravarlo significaría tener que aumentar el salario para poder el obrero satisfacer una renta por la casa-habitación (con frecuencia una habitación que 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 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 la que los bancos españoles se han convertido en mayores dueños de España, aun más que con el franquismo). 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 comentó 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 Rígal, 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 sé 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 juridifica, 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 pueda 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 informa, 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 formal, 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 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 (extendido 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 confucionismo 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 a 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 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 frequentísimas 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, sentencia). 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. Teleprompter Manhattan 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 privación de la posesión es privación del título de dominio, por lo que 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 inmediata. Naturalmente, quien arrienda no puede pretender la posesión inmediata, pues de ella se deshizo; por lo que, con o sin Ley de Alquileros, 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 pulcridad: 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 ríe 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: vendase 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: desembocar 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. Llegamos, 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 dónde hemos de admitir la extinción del dominio *por no 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 cuidada 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