

Prolegómenos al Régimen de horizontalidad en Derecho puertorriqueño

SUMARIO: I. *La propiedad horizontal*. Consideraciones generales. Reseña de antecedentes. Derecho puertorriqueño: A) Código civil. B) Ley núm. 104, de 25 de junio de 1958 (Ley núm. 157, de 4 de junio de 1976). C) El artículo 330 del Código civil y la Ley de Propiedad Horizontal. Concepto de la propiedad horizontal. Diferenciación entre propiedad horizontal y figuras afines: A) Propiedad horizontal y propiedad de casas por pisos. B) Propiedad horizontal y copropiedad. C) Propiedad horizontal y superficie. D) Propiedad horizontal y urbanización. Naturaleza jurídica de la horizontalidad: A) En general, problemática de su naturaleza jurídica: *a)* Relevancia del elemento privativo. *b)* Relevancia del elemento comunitario. *c)* Función económico-social de la horizontalidad. B) En particular, Derecho puertorriqueño. Naturaleza jurídica de las relaciones de horizontalidad: A) Dualidad de aspectos a considerarse. B) Naturaleza de las relaciones derivadas de la titularidad dominical singular: *a)* Relaciones derivadas de la vecindad. *b)* Relaciones derivadas de la recíproca servidumbre. C) Naturaleza de las relaciones derivadas de la cotitularidad de los elementos comunes. Naturaleza jurídica de las obligaciones nacidas de las relaciones de horizontalidad. Procomunalidad.—II. *Constitución, nacimiento y adquisición de la propiedad horizontal*. La horizontalidad como régimen jurídico: A) Orden de prelación de Derecho privado: *a)* Ley de propiedad horizontal, Código civil y legislación hipotecaria. *b)* Normativa heterónoma y normativa autónoma. B) Orden de prelación especial. C) Juicio crítico que merece el orden de prelación. D) Ambito de aplicación. Constitución de la propiedad horizontal: A) El acto constitutivo. B) Título de constitución: *a)* Concepto. *b)* Carácter. C) Constitución. Prehorizontalidad. Modificación: *a)* Constitución y prehorizontalidad. *b)* Modificación. Nacimiento de la horizontalidad: A) Los elementos fácticos: *a)* El inmueble o edificio. *b)* Las características físicas del inmueble. *c)* Características jurídicas respecto del edificio. B) La anomalía del artículo 2, párrafo segundo, de la Ley. C) Los presupuestos normativos. Adquisición de la propiedad horizontal. Apéndice: Ley de Propiedad Horizontal.

I. LA PROPIEDAD HORIZONTAL

CONSIDERACIONES GENERALES

Con la denominación *propiedad horizontal* se hace referencia a «aquella figura jurídica que surge cuando los diferentes pisos o apartamentos (*) de una casa o finca pertenecen a diversos propietarios, constituyendo una forma especial de propiedad por razón de su objeto» (1). Tal denominación responde, realmente, a la modalidad que hoy va siendo más frecuente en todas partes: el dominio sobre plantas de edificación, superpuestas unas a otras. Pero no debe considerarse esa forma como exclusiva. Por ello, no faltan autores que prefieren la denominación, más adecuada en cuanto más abarcadora, de propiedad de casas divididas en pisos, siendo éstos concebidos en su significado más propio: construcción independiente dotada de comunicación directa o indirecta con la vía pública (2).

Como modalidad de cotitularidad, y en función de su íntima concatación con el problema de la vivienda, la propiedad horizontal ha alcanzado hoy una trascendental importancia. Tal relevancia puede ponerse de relieve, en el caso que ahora me ocupa, pensando que el incremento cuantitativo de los inmuebles que se construyen con previsión de su sometimiento al régimen de propiedad horizontal, es asombroso. En Puerto Rico, por ejemplo, los años 1971-1974 aprecian un aumento del 400 por 100 sobre el total de construcción existente en 1971 de inmuebles sometidos a horizontalidad. Se explica así la atención prestada al instituto.

RESEÑA DE ANTECEDENTES

Las originales formas de propiedad de casas por pisos parecen remontarse a viejos tiempos. Cita CRISTÓBAL MONTES, siguiendo a CUQ y RE-

(*) Aunque el término *apartamento* tiene, en Derecho, el significado técnico de desheredación simple, y en buen castellano es el vocablo departamento el aplicable, no es menos cierto que en Puerto Rico, así como en otras partes de Latinoamérica, se ha extendido el uso de la voz *apartamento*. Por ello, aquí se emplea, una vez salvada la inexactitud previamente, para mejor comprensión del lector.

(1) CRISTÓBAL MONTES, Angel: «La llamada propiedad horizontal», R. G. L. J., 1968 (separata); y en *Estudios de Derecho Civil*, Publicaciones de la Universidad Central, Caracas (Venezuela), 1970, págs. 39 y ss.

(2) *Ibidem*, pág. 18, nota. ESPÍN CÁNOVAS: *Manual*, II, pág. 242. FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO: *La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho español*, Madrid, 1973, 2.ª ed., págs. 141 y ss.

VILLOUT (3), precedentes anteriores en un milenio de la Era Cristiana, en Caldea y Egipto, pudiendo haber sido una forma muy extendida en los pueblos de Oriente (Siria, Asia Menor) (4).

Con relación a Roma, se ha discutido ampliamente por los autores si pudo tener allí realidad esta forma de propiedad. La razón negativa que se exhibe se hace descansar en el rígido criterio de accesión característico de la propiedad romana, conforme con el cual *superficie solo cedit; omne quod inaedificatum vel implatum solo cedit*. Pero, como cita GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ (5), suele hacerse referencia a un texto de Dionisio (6), que relata cómo, por consecuencia de la *Lex Icilia de Aventino*—que autorizó a los plebeyos a habitar dicho monte, por consecuencia de la insuficiencia económica de los autorizados—, debió imponerse la construcción de casas de múltiples plantas, adscritas a distintos lugares (7). Igualmente, se aduce el desarrollo de la ciudad de Roma, en que fueron frecuentes las casas de múltiples pisos, como hecho que impone el reconocimiento de la propiedad por pisos en Derecho romano; o, al menos, la difusión de un fenómeno muy similar mediante el reconocimiento de la superficie como derecho real (8). Es cierto que tal conclusión no es aceptada con tranquilidad y generalidad por los autores. Unos, basándose en textos de ULPIANO (9) y POMPONIO (10), entre otros, afirman el desconocimiento que tuvo Roma de la propiedad de casas por pisos; otros autores, más flexibles, aceptan la realidad de la propiedad de casas por pisos, si bien sin que

(3) CRISTÓBAL MONTES, *op. cit.* CUQ: «Etudes sur les contrats de l'époque de la premier dynastie babylonique», en *Nouvelle Revue Historique de Droit française et étranger*, 1910, en cita de CRISTÓBAL MONTES, *ibidem*, pág. 5, nota 1.

(4) Para información al respecto, FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, *op. cit.*, páginas 90 y ss.

(5) «Propiedad sobre pisos», en *Estudios de Derecho civil e hipotecario*, II, páginas 302 y ss.

(6) *Antiquitatum romanorum*, X, 32.

(7) Es el texto de Dionisio: *Hac oratione ab illo habita solus C. Claudius contradixit: at multi in eius sententiam inveniunt. Tandem S. C. factum ut plebi locus daretur. Postea, praesentibus, et auguribus, duobusque sacrificulis, votisque precibusque de more factis, centuriatis comitis, quae consules habuerant, lex est perlata quae existat in aerea columna inzisa, quam in Aventinum tulerunt, et in Dianae templo reposuerunt. Hac lege perlata plebeii convenerunt, folique aeras inter se sorte diviserunt, et ibi aedificare coeperunt, locum quantum quisque poterat occupantes. Nonnulli etiam duo simul, et tres, pluresve unas aedes collatis impendiis extruxerunt, aliis infimas aerum partes, aliis superiores sibi capientibus. Ita igitur totus ille annus in aedificiis exstruendis consumptus est.*

(8) Al respecto: CRISTÓBAL MONTES, *op. et loc. cit.*, págs. 9-19; GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, *loc. cit.*, págs. 304-306; FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, *op. cit.*, págs. 94 y siguientes.

(9) *D.*, 8, 4, *comm. pred.*, 6, 17; *D.*, 42, 17, *uti poss.*, 3 y 7, 19, etc.

(10) *D.*, 8, 2, 25, *de serv. praed. urb.* 21; *D.*, 41, 1, *POMP. ad sab.*, 28, 20.

su presencia signifique un reconocimiento y correspondiente regulación por el Ordenamiento romano (11).

Las legislaciones de orientación germánica no debieron tener problema alguno para aceptar la existencia de esa modalidad de dominio, por función de la concepción existente entre los germanos acerca de la propiedad, lo que permitió el desarrollo de la misma durante el medievo (12). Este influjo se hizo notar al generalizarse la construcción urbana, siendo aceptada por el *Code* en momentos posteriores (art. 664), de donde la tomaría el Código civil español [si bien existían precedentes españoles del fenómeno (13)]; la originalidad del cual estribó en que, separándose del Proyecto de 1851 y del mismo *Code*, incluyó el artículo 396 dentro de la comunidad de bienes, lo que autorizó a la jurisprudencia española a modelar la figura no como un caso de indivisión forzosa (como suele hacer la doctrina gala), sino como un supuesto de copropiedad.

DERECHO PUERTORRIQUEÑO

A) *Código civil*

El contenido del artículo 396 del Código civil español fue mantenido en el de Puerto Rico en el artículo 330 del Código civil, modificado por la Ley 421, de 13 de mayo de 1951, para actualizar la reglamentación del precepto, que quedó redactado en los siguientes términos:

«Si los diferentes pisos de un edificio o las partes de piso susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte de él, y además un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, sótanos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, ascensores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.

Las partes en copropiedad no son, en ningún caso, susceptibles de división y, salvo pacto, se presumen iguales.

(11) Ver FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, *op. cit.*, págs. 94-108, y las referencias allí incluidas.

(12) SOLMI: *Studi storici sulla proprietà fondiaria nel medioevo*, Roma, 1937; UNIV. DE CAMBRIDGE: *Historia económica de Europa*, III, *passim* y la bibliografía allí citada.

(13) ÁLVAREZ COSCOS: «El condominio de casas divididas por pisos en Santander», *R. D. P.*, 1928, en cita de MORET: «Estatutos», *A. A. M. N.*, XII, página 72.

Los gastos de reparación y conservación de los elementos comunes del edificio serán satisfechos, también salvo pacto, a prorrata por todos los interesados, según el valor de su parte privativa, y esta misma norma regirá para la adopción, por mayoría, de los acuerdos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio sólo es enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con la parte determinada privativa de la que es anejo inseparable.

Si el propietario de un piso o parte de él, susceptible de aprovechamiento independiente, tratare de venderlo, deberá comunicarlo, con expresión del precio, a los demás propietarios en el edificio, los cuales tendrán, respecto de extraños, preferencia para su adquisición, si dentro de los diez días siguientes al de la notificación formal del aviso, comunicasen al vendedor su voluntad de adquirir.

En caso de concurrencia con ofertas distintas, la venta se efectuará con el que haya ofrecido mayor precio, y si aquéllas fuesen iguales, será preferido el propietario del piso o parte de piso horizontalmente inmediato al objeto de la venta, quien podrá hacer lo dispuesto en los artículos 1.411 y 1.414 (14). En identidad de condiciones será potestativo del vendedor realizar la venta con cualquiera de los oferentes.

Ningún propietario podrá variar, esencialmente, el destino o la estructura de su piso sin previo acuerdo de la mayoría de los otros interesados.»

De conformidad con el precepto, inspirado en el criterio de libre disposición sobre el dominio singular de cada piso y de indivisión forzosa de las partes comunes, cabe distinguir el siguiente esquema, como es tradicional en la doctrina:

a) *Con relación a cada piso:* se reconoce el principio del dominio normal, atribuyéndose al propietario todas las facultades, que, sin embargo, le quedan restringidas así: 1.º Ningún propietario podrá variar, esencialmente, el destino o estructura de su piso, sin previo acuerdo de

(14) Artículo 1.411 del Código civil: «El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago».

Artículo 1.414 del Código civil: «No podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de los nueve días contados desde la inscripción en el Registro y, en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta. El retracto de comuneros excluye el de colindantes».

la mayoría de los otros interesados (art. 330, párrafo último, del Código civil). 2.º Se reconoce a los copropietarios el derecho de tanteo, y correspondientemente el de retracto, como limitación a la libre disponibilidad del titular del piso (art. 330, párrafo quinto, del Código civil).

b) *Con relación a las partes comunes:* quedan sometidas al régimen de indivisión, razón por la cual «las partes en copropiedad no son, en ningún caso, susceptibles de división y, salvo pacto, se presumen iguales» (artículo 330, párrafo segundo, del Código civil); «los gastos de reparación y conservación de los elementos comunes del edificio serán satisfechos, también salvo pacto, a prorrata por todos los interesados, según el valor de su parte privativa, y esta misma norma regirá para la adopción, por mayoría, de los acuerdos» (art. 330, párrafo tercero, del Código civil), y, finalmente, «el derecho de copropiedad (15) sobre los elementos comunes del edificio sólo es enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con la parte privativa de la que es anejo inseparable» (art. 330, párrafo cuarto, del Código civil).

El precepto, copiado del artículo 396 del Código civil de España, solucionaba, aunque de modo insuficiente, la situación anterior, que había planteado francamente el problema de determinar cuál era la naturaleza jurídica de esa forma especial de copropiedad. En su nueva redacción, el artículo 330 del Código civil adopta directamente la tesis de considerar la propiedad de casas por pisos como un supuesto de propiedad *pro diviso* (16), a la que se añade la propiedad *pro indiviso* de los elementos comunes, reorientándose, así, la interpretación tradicionalmente sustentada por la doctrina española y su jurisprudencia (17), que venían influ-

(15) Rectificó el legislador puertorriqueño la expresión usada en el artículo 396, 3.º, del Código civil español, que fue su modelo. El precepto español indica que «el derecho de propiedad sobre los elementos comunes de edificio sólo es "susceptible de disposición" conjuntamente con la parte determinada privativa». Naturalmente, la expresión adecuada es la española, ya que es imposible enajenar o gravar el derecho de copropiedad «conjuntamente con la parte determinada privativa»; el derecho de copropiedad es el que, colectivamente, pertenece a todos los titulares; los copartícipes pueden enajenar sólo su dominio y su cuota en la comunidad.

(16) Ver GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ: «La copropiedad *pro diviso*», en *Estudios*, II, págs. 353 y ss. MORET (*loc. cit.*, pág. 74) llama la atención sobre el cambio que GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ opera en sus dos artículos sobre el tema (*Estudios*, II, páginas 303 y ss., en que habla de propiedad sobre pisos y habitaciones, y páginas 353 y ss., en que alude a la copropiedad).

(17) La insuficiente reglamentación del artículo 396 del Código civil español original había planteado «el problema de la naturaleza jurídica de dicha propiedad para hallar normas complementarias. Dos direcciones fundamentales eran posibles: que se tratase de una simple copropiedad por cuotas o bien, con mayor complejidad, admitir junto a la copropiedad *pro indiviso* de los elementos comunes (ci-

yendo de modo manifiesto en la doctrina y jurisprudencia puertorriqueñas (18).

B) *Ley 104, de 25 de junio de 1958 (Ley 157, de 4 de junio de 1976)*

Aunque el fenómeno de la difusión de la construcción en altura es, en Puerto Rico, muy reciente (19), se había sentido—bien por las realidades, bien por previsión de futuro (lo que debe dudarse, pues sería la primera previsión de futuro sentida en la isla desde hace muchos lustros—la necesidad de facilitar el adecuado régimen jurídico para la construcción de edificios multipisos, susceptibles de adscribirse a una pluralidad de titulares. En función de ello surgió la Ley 104, de 1958, conocida con la denominación de *Ley de Propiedad Horizontal*, objeto de alguna

mientos, techo, etc.) una propiedad individual de los elementos privativos (los pisos).

«La mayoría de nuestra doctrina se inclinó por la primera solución, que también fue seguida por la jurisprudencia; pero no faltaron opiniones que negaran se tratara de verdadero condominio, en atención a que los elementos sobre los que recaía el principal aprovechamiento, o sea, los pisos, estaban divididos, recayendo tan sólo una comunidad forzosa sobre los restantes elementos (paredes maestras, medianerías, tejados, etc.).

»Los inconvenientes prácticos a que conducía la concepción mantenida por nuestros Tribunales, configurando la propiedad horizontal como un condominio, unido al interés creciente de fomentar dicha propiedad como medio de disminuir el problema de la escasez de viviendas, ha dado actualidad a la cuestión en nuestra Patria, igual que en otros numerosos países, por lo que hubo de dictarse la Ley de 28 de octubre de 1939, que reformó el artículo 396 del Código civil y algunos preceptos de la legislación hipotecaria, para atender a dichas necesidades, surgidas, sobre todo, por los daños sufridos durante la guerra por la edificación urbana y para favorecer la adquisición y gravamen de pisos.

»La Ley de 1939 tomó partido resueltamente por la opinión contraria al condominio, considerando que la llamada propiedad horizontal se distingue perfectamente de la copropiedad sobre un edificio. Así, dispuso el artículo 396, apartado primero, reformado, que “si los diferentes pisos de un edificio o las partes de piso susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, perteneciesen a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte de él, y además un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, fundaciones, sótanos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, ascensores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.”.

»Se sigue, por tanto, el criterio que ve en la propiedad horizontal una propiedad singular sobre cada piso, unida a una copropiedad individual sobre los elementos comunes del edificio con el predominio de aquélla sobre ésta» (ESPÍN CÁNOVAS: *Manual*, cit., II, págs. 242-244). Lo dicho es válido para Puerto Rico.

(18) Por todos, VELÁZQUEZ: *Derechos reales*, I, págs. 137 y ss., y las sentencias allí incluidas.

(19) El área metropolitana de San Juan disponía, en 1970, de 8.000 apartamentos. Entre 1971 y 1974 se edificaron cerca de 26.000.

enmienda (20) hasta la reforma decretada por la Ley 157, de 4 de junio de 1976, que afecta a 30 artículos de la Ley de Propiedad Horizontal y añade otros 13 a la misma.

La modificación última parece estar determinada por los inconvenientes no subsanados por el texto original. En concreto, la exposición de motivos de la ley reformadora indica que la ley modificada «carece de criterios objetivos para determinar el porcentaje de participación en los elementos comunes que corresponderá a cada apartamento, carece de normas para regir la administración del inmueble durante el período de venta de los apartamentos, carece de mecanismos que faciliten el rápido cobro de los gastos por concepto de cuotas especiales y a los titulares que ocasionen gastos excesivos, carece de una clara delimitación de los poderes y facultades que permite que un grupo reducido de titulares controlen la administración del inmueble. Estas limitaciones, unidas a la ausencia de un foro administrativo (?) ante el cual los titulares puedan plantear sus querellas han desalentado la compra de apartamentos en inmuebles bajo régimen de propiedad horizontal...». Superar tales inconvenientes es, pues, el fin de la reforma.

No me corresponde ahora emitir juicio sobre la reforma, que expreso en su lugar oportuno. Cabe, sin embargo, adelantar dos puntos concretos. Es el primero, que se observa en la redacción del texto, al menos en alguna de sus partes, una mejor expresión técnico jurídica, a la que no nos tiene acostumbrados el legislador, no empece que dicha mejora en el verbo se haga convivir con nuevos engendros jurídicos (21), y ese ritmo, asfixiante y cansado, derivado de un articulado larguísimo e inexpressivo con frecuencia, a la par que con «innovaciones» tan originales, que desfasan el ámbito propio del Derecho civil para montar un híbrido civil-administrativo completamente incompatible, que no logra, además, los fines perseguidos. Es el segundo, que, quizá por perseguir el legislador con la ley (con las leyes) la pretensión de resolver problemas concretos, y no cuestiones generales, se introduce en un casuismo como presupuesto normativo que deviene en confuso e innecesario; y, obviamente, se orquesta una intervención administrativa que desnaturaliza el instituto de la propiedad horizontal sin que, por esa intervención, se logre garantizar al consumidor un tranquilo disfrute.

La razón de ser, ya en concreto, de la ley de reforma del texto original la ignoro. En parte, se expresa en la exposición de motivos. Pero es

(20) Ley núm. 43, de 19 de junio de 1969, estableciendo inscripciones concisas para apartamentos uniformes, modificando el artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal entonces vigente.

(21) Por ejemplo, el artículo 2, párrafo segundo, según queda redactado por la Ley de reforma de 1976.

dable pensar que alguno de esos motivos haya tenido preferencia en la mente del legislador sobre los restantes. Creo que ha podido privar más, por ejemplo, intentar fomentar la venta de edificios, seriamente afectada por la inflación-recesión en que estamos inmersos, que la tutela de intereses del consumidor. Sí se sabe, que la ley de reforma parece ser sumamente espontánea, ya que alguna persona preocupada por el tema y único autor sobre la materia en Puerto Rico (siquiera escribiendo en inglés y para los Estados Unidos de Norteamérica) parece dar a esta reforma un valor meramente interino, pendiente de que se afronte en los Estados Unidos una Ley de Propiedad Horizontal.

C) *El artículo 330 del Código civil y la Ley de Propiedad Horizontal*

Al igual que se plantea en Derecho español, también en Derecho puertorriqueño es menester resolver, inicialmente, las relaciones existentes entre el Código civil y la Ley especial de Propiedad Horizontal.

El artículo 330 del Código civil, como norma de carácter sumamente general e introductoria de la propiedad de casas por pisos, parece ceder su posición a la Ley de Propiedad Horizontal. Refiriéndose a esta problemática en Derecho español, FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO estima que el Código civil, en este punto, queda limitado a establecer una norma de remisión, desde el momento en que el artículo 396 del Código civil de España, similar al artículo 330 del Código civil de Puerto Rico, determina que «esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales». No es esta, sin embargo, la solución aportada por la legislación puertorriqueña. De un lado, el artículo 330 del Código civil no establece remisión alguna a la legislación especial, y, por su parte, el artículo 47 de la Ley de Propiedad Horizontal, no afectada por la reforma de 1976, señala que «las disposiciones del artículo 330 del Código civil y del artículo 8 de la Ley Hipotecaria (22) serán aplicables única-

(22) Artículo 8 de la Ley Hipotecaria: «Cada una de las fincas que se inscriban por primera vez en los registros se señalará con número diferente y correlativo.

»Las inscripciones correspondientes a cada finca se señalarán con otra numeración correlativa y especial.

»Sin embargo, aparte de la inscripción anterior se podrá inscribir, como fincas independientes, los diferentes pisos o parte de pisos susceptibles de aprovechamiento exclusivo de un edificio ya construido o cuya construcción esté comenzada o meramente proyectada, cuando pertenezcan o hayan de pertenecer separadamente en dominio pleno o menos pleno a personas distintas, pero haciéndose siempre constar en dichas inscripciones el condominio que como anejo inseparable corresponde a cada titular de aquellos sobre los elementos comunes del edificio señalados en el artículo 330 del Código civil. La enajenación, gravamen o embargo de dicho condominio sólo podrá tener lugar conjuntamente con el dominio del piso o parte

mente a aquellos edificios cuyos pisos estén, a la fecha de vigencia de esta Ley (23), constituidos a virtud de los referidos preceptos legales. Los edificios mencionados en el párrafo anterior podrán, no obstante, ser sometidos al régimen establecido en esta Ley, previo cumplimiento con los requisitos del artículo 1 de esta Ley» (24).

Por ello cabe distinguir perfectamente dos regímenes distintos, el de la propiedad de casas por pisos, aplicable a los edificios existentes a la entrada en vigor de la Ley de Propiedad Horizontal, y que no se acogen a su normativa, a los que es aplicable el artículo 330 del Código civil, y los edificios acogidos al régimen especial de la Ley de Propiedad Horizontal, que se rigen por ésta.

Ciertamente, la generalidad de los términos en que queda redactado el artículo 330 del Código civil y su complementario artículo 8 de la Ley Hipotecaria pueden autorizar la afirmación de que su destino es dormir. Sin embargo, como la causa de esta afirmación radica en que, por la generalidad de la regulación contenida en el artículo 330 del Código civil y artículo 8 de la Ley Hipotecaria, quien desee evitar conflictos, dudas y, finalmente, pleitos se acogerá al régimen de la ley especial, si tomamos en consideración el sistema de construcción que existe en la isla, es dable, perfectamente, que, en un mercado oligopolístico, como el de la construcción, se pueda tener interés en imponer al consumidor un régimen característico de la comunidad de bienes al modo del Código civil. Si tal ocurriera, el artículo 330 del Código civil y artículo 8 de la Ley Hipotecaria podrían tener el destino de la bella durmiente: despertar al beso del príncipe.

CONCEPTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

No son muchas ni buenas las definiciones de la propiedad horizontal. Adentrándose FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO en el esfuerzo definidor, destaca cómo solamente cabe admitir tres definiciones sobre el instituto, en cuanto tales consideradas (25), pudiendo concluir con su propio con-

independiente de él, a que se refiere la inscripción» (texto redactado conforme a la Ley núm. 422, de 21 de mayo de 1951).

(23) Aprobada en 25 de junio de 1958, entró en vigor a los noventa días de su aprobación.

(24) Artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal (art. 2 de la Ley núm. 104, de 25 de junio de 1958): «Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al edificio o casa de apartamentos cuyo titular único, o titulares todos de la propiedad del mismo, si hubiere más de uno, declaren expresamente su voluntad de someterlo al régimen establecido en esta Ley, haciéndolo así constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad».

(25) PALAND la define como «la participación en la copropiedad de una casa ligada a la propiedad especial sobre un piso»; WETERMANN la considera como «la

cepto, al calificar la propiedad horizontal como una «propiedad especial, que constituida exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble» (26).

El concepto así elaborado parece ser admisible en Derecho puertorriqueño, si tomamos en consideración tanto la redacción de la Ley de Propiedad Horizontal original como el texto resultante de la reforma de 1976. Ciertamente, el carácter exclusivo sobre el apartamento o piso y la copropiedad sobre los restantes elementos comunes se deduce clara y tajantemente del artículo 8, conforme con el cual «el titular tendrá un derecho *exclusivo* a su apartamento y a una *participación* con los demás titulares en los elementos comunes del inmueble...» (27). La singularidad está sancionada en el artículo 4, al indicar éste que «una vez se haya constituido el inmueble en régimen de propiedad horizontal, los apartamentos expresados... podrán *individualmente* transmitirse y gravarse... con independencia total del resto del inmueble...» (28). Sin embargo, en punto al objeto preciso, cabe plantear la duda de si la propiedad horizontal se da solamente respecto de edificios.

En efecto, si observamos la redacción del texto original de la ley y el texto acabado por la reforma de 1976, pueden concluirse algunas diferencias, cuyo alcance debe ser concretado. Frente a la antigua redacción del artículo 2 de la ley («las disposiciones de esta ley son aplicables sólo al edificio o casa de apartamentos...»), el actual artículo 2 señala que «las disposiciones de esta ley son aplicables sólo al conjunto de apartamentos y elementos comunes...». Frente a la anterior redacción del artículo 3 («A los efectos de esta ley se entenderá por apartamento la construcción que ocupe todo o parte de un piso en un edificio de uno o varios pisos o plantas...»), el artículo 3 actual indica que «a los efectos de esta ley se entenderá por apartamento cualquier unidad de construcción, suficientemente delimitada, consistente en uno o más espacios cúbicos, cerrados, parcialmente cerrados, o abiertos, y sus anejos, si al-

composición de copropiedad sobre un inmueble, con un derecho especial sobre una vivienda que está en el edificio construido sobre la finca»; y BRAND-SCHNITZLER la conceptúa como «el gravamen de una finca, que consiste en que el titular del derecho está legitimado para habitar o para utilizar en otra forma una determinada vivienda, en un edificio construido o a construir en la finca gravada por este derecho, con exclusión del propietario» (en FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, *op. cit.*, páginas 124-125).

(26) *Ibidem*, pág. 142.

(27) Énfasis suplido.

(28) *Ibidem*.

gunos, aunque éstos no sean contiguos...». Frente a la primigenia redacción del artículo 4 de la ley («Una vez se haya constituido el edificio en régimen de propiedad horizontal...»), encontramos un actual artículo 4 conforme con el cual «una vez se haya constituido el inmueble en régimen de propiedad horizontal...». Frente a la original redacción del artículo 5, aludiendo a la transmisión o gravamen de un apartamento proyectado y no comenzado a fabricarse (?), para entender gravada la participación correspondiente «en los elementos comunes del edificio», el actual artículo 5 entiende gravada la participación «en los elementos comunes del inmueble».

Similares referencias al «edificio», de artículos como 9, 11, 12, 22, 24, 25, 26, 31, 32, 34, 36, 37, 39, 43, 44, 45, han sido sustituidas por los términos «inmueble» o «lo construido».

¿Por qué la sustitución de términos? Reformar una ley para cambiar un término, fundamentalmente (29), no parece labor muy sensata, si no hay alguna intención en ello (30). Es verdad que el legislador ha dejado escapar la reforma, desde el momento en que el artículo 18, así como el 47, que conservan su redacción original, sí aluden al *edificio*, imponiendo así una interpretación bajo la cual «lo construido» o el «inmueble», se convierten nuevamente en «edificio». Pero no alcanzo a comprender cuál pueda ser esa intención oculta que, inicialmente, puede asustar si tomamos en cuenta que uno de los fines de la reforma es frenar el desaliento en la compra de apartamentos; lo que nos llevaría a pensar que la sustitución del «edificio» por el «inmueble» pretende vender, como sea, aunque puedan multiplicarse los problemas al adquirente, cuya protección—que tanto dice el legislador que le preocupa—no aparece por sitio alguno en la ley. De otro lado, consciente de los intereses a que sirve el Estado, no me extrañaría que las «urbanizaciones» (o cualquier otra cosa), que son «inmueble» y lo «construido», se estableciesen bajo régimen de propiedad horizontal.

Es verdad que la modificación del artículo 3 es clara. Pretender dar sanción legislativa al error y ridículo jurisprudencial mantenido, y sustentado a porfía y contra ley, en la sentencia decaída en *Castle Enterprises, Inc. vs. Registrador*, de 19 de marzo de 1963, conforme a la cual la agrupación urbana no exige colindancia. Se comprende, pues, la afir-

(29) Los artículos reformados lo han sido solamente para sustituir el vocablo *edificio*. El resto de la reforma ha añadido disposiciones originales—de naturaleza administrativa—a que luego aludo.

(30) Escribe VÉLEZ TORRES (*Lecciones de derechos reales*, ed. mim., pág. 205) que «otra razón que explique el cambio de términos podría hallarse en la pretensión legislativa de usar el especial régimen jurídico para aplicarlo a las urbanizaciones, como se hace en España—en ausencia de legislación privativa—. Pero, con CHICO ORTIZ, creo que no es la mejor solución.

mación del artículo 3, acerca de los anejos, si algunos, «aunque éstos no sean contiguos». Pero si ésta es la intención, no se comprende la subsistencia, en el artículo 31 de la ley, de la exigencia de colindancia para la agrupación (31). No es menos cierto que estos *lapsus* del legislador, como son tan frecuentes, solamente permiten afirmar que ignora su propia ley; lo que hará que la jurisprudencia ponga el acento en el artículo 3 y se olvide del artículo 31 (que ya desconoció en la sentencia antes indicada). Por ello, aun admitiendo la agrupación de fincas urbanas no colindantes, queda siempre en el aire el porqué de una reforma que intenta suprimir el *edificio*, situando en su lugar el *inmueble y lo construido*.

Entonces, ¿hasta qué punto es admisible en Derecho puertorriqueño el concepto universal de la propiedad horizontal? Naturalmente, la propiedad horizontal presupone un *edificio*. Por exigencias lógicas de interpretación, ya he apuntado que ese presupuesto subsiste por la vía del artículo 18, que al mismo alude. Es legítimo, sin embargo, preguntarse si la jurisprudencia, siempre atenta a «los intereses de compradores y vendedores» (y, sobre todo, a los de éstos), lo entenderá así o admitirá una propiedad horizontal sobre propiedad vertical.

La pregunta encuentra también fundamento en el original párrafo segundo del artículo 2 de la ley, que en la reforma de 1976 queda redactado en unos términos sumamente curiosos: «El régimen de la propiedad horizontal podrá establecerse sobre bienes inmuebles que radiquen en terrenos poseídos a título de arrendamiento o de usufructo siempre que, mediante escritura pública al efecto, el arrendador o nudo propietario preste su consentimiento expreso para ello y renuncie a toda acción o reclamación que pueda éste iniciar contra los titulares en caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario o usufructuario original».

¿Cuál puede ser el alcance de admitir una propiedad sobre un arrendamiento o un usufructo? ¿Pretende el legislador introducir, después de su abandono por el Derecho inglés, la propiedad legal y la propiedad «en equidad»? Flaco servicio hace a su Ordenamiento jurídico. Porque no se trata, como ha expresado la crítica a este párrafo, de que qué propietario va a renunciar a sus derechos, sino que se encierra aquí un problema más serio, que demuestra, nuevamente, la suma ignorancia que tiene el legislador del Derecho que reforma (incluso, pienso, de su ignorancia en y para reformar el Derecho). En efecto, que un propietario

(31) Artículo 31, texto de 1976: «No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, las agregaciones de nuevos pisos o adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes...».

renuncie o no sería cuestión de ventajas económicas correspondientes que pudiera obtener o de ventajas de otra índole. Lo que aquí se encierra es una pretensión legislativa de modificar el derecho de propiedad tal, como lo regula el Código civil (lo que, personalmente, me resulta indiferente), para ofrecérselo con una característica ignorada en todas partes y en cualquier momento histórico. Una propiedad sin la característica de ser reintegradora de las facultades inherentes al dominio no es propiedad. Una propiedad, aunque sea horizontal, que puede descansar en un arrendamiento o en un usufructo, o no es propiedad horizontal, o no presupone un arrendamiento o un usufructo como base.

Puede pensarse que este párrafo está pensado para las viviendas construidas por el Estado, a bajo costo, que alquila o cede a personas «no privilegiadas» (esto es, a quien no tiene medios económicos, sin eufemismos) y que, por el confusionismo que impera en la legislación de tierras y normativa complementaria (incluidos los sabrosísimos Reglamentos del Departamento de la Vivienda), no pueden cederse por título de venta. Hipótesis bajo la cual lo que aquí se ocultaría es la transferencia de los gastos de mantenimiento hecha por el Estado a los arrendatarios y usufructuarios de parcelas y viviendas. Pero si éste fuese el fin, hay fórmulas mucho más claras, simples y sensatas para decirlo, que crear monstruos jurídicos. Piénsese en eso, pues el Ordenamiento jurídico puertorriqueño se está aproximando a pasos agigantados a un laboratorio *jurídico-frankensteiniiano*. Todo ello, aparte de que ese artículo 2, párrafo segundo, no esconde gran cosa en técnica jurídica, salvo un imposible, como habré de acreditar luego.

Entonces, ¿qué concepto dar de la propiedad horizontal? Si se agrega que es una propiedad especial, pues especial es la ley que la regula, ¿es viable el concepto elaborado por FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO? ¿Puede estimarse que se trata de una propiedad constituida solamente respecto de edificios? En su caso, y al amparo siempre del criterio que impone el artículo 18 de la ley, ¿es una propiedad, o es una cosa rara sobre arrendamiento o usufructo?

No puedo contestar la pregunta. Si lo intento con rigor técnico, he de dar por válido cualquier concepto doctrinal, por ejemplo, el de FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO. Pero si intento elaborar un concepto conforme con lo que el texto legal puede pretender, hay que olvidarse del rigor jurídico y cualquier cosa sería admisible. Cabe, no obstante, avanzar que el artículo 2 encierra solamente un derecho de superficie, y no una hipótesis de propiedad horizontal, y que, por mor del artículo 18, la propiedad horizontal reclama la presencia de un edificio. Por ello, el concepto doctrinal de la propiedad horizontal es aceptable aquí.

DIFERENCIACIÓN ENTRE PROPIEDAD HORIZONTAL Y FIGURAS AFINES

A) *Propiedad horizontal y propiedad de casa por pisos*

Al amparo del artículo 330 del Código civil y del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, cabe una propiedad de casas por pisos, caracterizada por una propiedad dividida sobre cada apartamento y una copropiedad sobre los elementos comunes, siendo dichos apartamentos susceptibles de disposición independiente, que implica la disposición sobre la cuota ideal de los elementos comunes. Obviamente, estamos ante similar fenómeno que la propiedad horizontal, siendo las diferencias las determinadas por el origen de la regimentación jurídica. Mientras que la propiedad de casas por pisos se produce en aquellos *edificios*, necesariamente, existentes antes de la publicación de la Ley de Propiedad Horizontal, que no se haya acogido al régimen especial instaurado por ésta, la propiedad horizontal va referida al *inmueble o lo construido*, también *edificio*, acogido al régimen de la ley especial. Ambas situaciones se caracterizan por ser propiedades especiales, diferentes, por tanto, de la copropiedad.

B) *Propiedad horizontal y copropiedad*

Hoy es claro que ninguna relación mantienen propiedad horizontal y copropiedad. Mientras que la propiedad horizontal atribuye un dominio exclusivo e independiente sobre cada apartamento, imponiendo una comunidad en los elementos comunes (es claro), la copropiedad reclama un concurso en la titularidad. Mientras que los elementos comunes en la horizontalidad excluyen la indivisión (art. 330, párrafo segundo, del Código civil; arts. 4, 5, 13 de la Ley de Propiedad Horizontal), en la copropiedad la indivisión no puede imponerse, sino temporalmente (artículo 334 del Código civil). Mientras que la copropiedad se extingue por el establecimiento del régimen de propiedad horizontal (art. 2 de la Ley de Propiedad Horizontal), la propiedad horizontal puede dar paso a una copropiedad por renuncia al régimen especial de todos los titulares (art. 34 de la Ley de Propiedad Horizontal). Mientras que la copropiedad es impensable con un solo titular, la propiedad horizontal puede darse con un titular nada más (art. 2 de la Ley de Propiedad Horizontal). Finalmente, mientras que es incompatible una copropiedad sobre una copropiedad, es perfectamente posible una copropiedad en propiedad horizontal, cuando un apartamento pertenece, *pro indiviso*, a dos o más

titulares (art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal). Y si queremos ser irónicos, mientras que resulta técnicamente impensable una copropiedad sobre arrendamiento o usufructo, el legislador parece pensar que sí es factible una propiedad horizontal sobre aquella relación de crédito o este derecho real (art. 2, párrafo segundo, de la Ley de Propiedad Horizontal).

C) *Propiedad horizontal y superficie*

Cualquiera que sea el concepto adecuado para fijar el derecho real de superficie (superficie, propiedad superficiaria, propiedad separada), la distinción es tajante, por cuanto superficie no es dominio, sino derecho real sobre cosa ajena. Es cierto que no resulta incompatible la propiedad horizontal con la superficie, pudiendo concurrir ambas situaciones, pero su concurso no las identifica; por el contrario, si concurren, son distintas. FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO se ha preocupado de determinar las situaciones de coincidencia, de las cuales aquí sólo interesa especialmente el concurso de superficie y propiedad horizontal (con omisión del concurso de propiedad horizontal y propiedad superficiaria, ya sea de singulares pisos, ya propiedad separada de pisos); ese concurso se produce «cuando el propietario del suelo constituye en favor de otro u otros el derecho a construir un edificio destinado a ser ocupado por pisos o locales». El interés de esta modalidad deriva de que ahí sí tiene encaje el artículo 2, párrafo segundo, de la Ley de Propiedad Horizontal, al pretender la posibilidad de la horizontalidad con separación del solar en que se produce la construcción. Para lograr lo cual no es necesario, ciertamente, renuncia alguna del propietario del solar, pues ya el reconocimiento de la superficie para erigir un edificio en horizontalidad es suficiente.

D) *Propiedad horizontal y urbanización*

Difícilmente puede confundirse la propiedad horizontal con la propiedad inherente al fenómeno de la urbanización, como forma ésta de construcción en extensión, por lotes o parcelas. Sin embargo, merece la pena tratar con algún detalle este tema, principalmente porque el tantas veces citado FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, por no destacar suficientemente sus diferencias jurídicas, casi identifica ambas figuras, en función de sus similitudes *económicas*. En efecto, señala el prestigioso autor que tanto en la propiedad horizontal como en la urbanización «existe una

clara *idea de horizontalidad*». La afirmación resulta algo sorprendente, porque, en la urbanización, lo que existe es *propiedad* vertical sobre el lote y, a lo sumo, una copropiedad en determinados elementos comunes. Que ambos fenómenos puedan calificarse de propiedades especiales sería admisible. En la doctrina española contribuye quizá al error la circunstancia de haberse usado de la legislación horizontal para amparar el régimen de las urbanizaciones, olvidándose esa práctica del viejo y tradicional régimen de las comunidades de tierras, con gran arraigo en la legislación colonial española para América (32).

Que desde el punto de vista del contenido económico, propiedad horizontal y urbanización puedan ser figuras similares o idénticas incluso, no significa que pueda autorizarse su confusión en el plano jurídico. La propiedad horizontal es eso, *horizontal*; la urbanización es propiedad *vertical*, con independencia de que las facultades *usque ad coelum ut ad inferos* puedan quedar limitadas, bien por convención particular al efecto, bien por disposiciones de policía administrativa. La circunstancia de que, con relación a los elementos comunes, pueda reglamentarse su uso, aunque aproxima—pero sólo formalmente—la urbanización a la propiedad horizontal, no las identifica; porque, en tal caso, tendríamos que hablar de propiedad horizontal allí donde existe una gestión colectiva, un uso colectivo, debidamente regulado.

En el caso de Puerto Rico, como quiera que la urbanización al modo europeo prácticamente se ha limitado, hasta donde estoy informado, a alguna situación concreta (33), lo que aquí se conoce como urbanización no es otra cosa que zona residencial en que la propiedad adquirida queda limitada al solar o lote, sin elementos comunes, pues los que debieron serlo, encintado, calles, etc., se adscriben al municipio, quien asume la carga de su mantenimiento. Esto es, un caso normal de propiedad vertical sujeta a los reglamentos administrativos correspondientes.

NATURALEZA JURÍDICA DE LA HORIZONTALIDAD

Si alguna institución jurídica ha sido objeto de completo análisis para fijar su naturaleza, llegándose a una proliferación de explicaciones en torno a ésta, tal institución es la propiedad horizontal. Abundan las tesis y abunda la discrepancia. Una razón que puede explicar tal situación

(32) Véanse ENJUTO FERRÁN: *Cuatrocientos años de legislación comunal en la América española*, Ed. Orión, México, 1945; OTS Y CAPDEQUI: *Historia del Derecho español en América y del Derecho Indiano*, Madrid, Aguilar, 1968, y las referencias incluidas en dichos títulos.

(33) Al parecer, Viñas del Mar puede responder a este tipo de urbanización. En igual sentido se expresa VÉLEZ TORRES: *Lecciones*, cit., págs. 180-181.

deriva del hecho manifiesto de ser la propiedad horizontal la negación del individualismo y, por ello, un atentado contra la propiedad napoleónica; y debe recordarse que esa propiedad es la recogida por buena parte de los Códigos civiles, si no todos, elaborados en el pasado siglo.

La dificultad parece derivar de la coincidencia de una parte privativa con una parte que no lo es, de aprovechamiento y titularidad común. Pero, asimismo, puede derivar de un conjunto de factores variables, referibles ya a cada legislación particular. Si, por ejemplo, un determinado cuerpo legal, el *Code*, pudo regular la propiedad de casas por pisos dentro de un capítulo destinado a servidumbres, no debe extrañarnos la conceptualización doctrinal de la propiedad horizontal como una modalidad de ese derecho real. Si se destina una ley especial a reglamentar la institución, decir que la propiedad horizontal es propiedad especial será la consecuencia inmediata (aunque queda en el aire en qué consiste, *esencialmente*, la especialidad misma).

Por ello, admitiendo que pueden concurrir múltiples factores localistas que marquen una pauta determinada que puede centrarse en un análisis previamente orientado, también creo que es dable—es más, resulta imperativo—un estudio de la figura cuyo eje sea aquello que parece ser común a la propiedad horizontal en casi todos los países (ese concurso de parte privativa y de parte común); sin perjuicio de estudiar, posteriormente, las particularidades de un Ordenamiento determinado, en este caso el de Puerto Rico.

A) *En general, problemática de su naturaleza jurídica*

La destacada bipolaridad que juega en la propiedad horizontal explica por sí misma los dos posibles enfoques que pueden ofrecerse ante la necesidad de determinar la naturaleza jurídica de la figura: *a)* mediante el destaque del aspecto o elemento privativo; *b)* mediante la captación como esencial del elemento comunitario.

a) *Relevancia del elemento privativo*

Pueden insertarse aquí una variedad de teorías, que se inician con la concepción de la propiedad horizontal como una servidumbre del dominio pleno, de conformidad con los patrones interpretativos existentes en los textos del *Digesto*, siempre referidos a hipótesis de servidumbres; y que se continúan con la elaboración del dominio (pleno, exclusivo, excluyente, usable y *abusable*) inherente a la codificación decimonónica.

BATTLE (34), en enumeración que recoge FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO (35), cita a DE LUCA, PARDESUS, COPPA ZUCCARI y FERRINI-PULVIRENTI como defensores de este criterio. Pero estas teorías, denominadas *antiguas* con razón, no se encuentran tan lejanas de su ángulo de visión de otras *modernas* que pretenden encajar la propiedad horizontal dentro del concepto del dominio. A esta orientación respondió la doctrina gala (PLANIOL-RIPERT, CAPITANT, etc.) estructurando la propiedad horizontal como una superposición de propiedades distintas y singulares, en concurso con una copropiedad; y, en general, buena parte de la doctrina española (PUIG PEÑA, BELTRÁN DE HEREDIA, VENTURA TREVESET, PÉREZ SERRANO), así como la jurisprudencia de ese mismo país, al menos hasta la Sentencia de 26 de noviembre de 1956, al admitir el carácter de propiedad especial, sin forjar la esencia de la especialidad, demuestran un enfoque del instituto delimitado por el concepto del dominio.

b) *Relevancia del elemento comunitario*

Sistemáticamente pueden englobarse aquí una variedad de teorías, cuyo denominador común es destacar el elemento comunitario; grupo de doctrinas que, al igual que ocurre cuando se trata de matizar la naturaleza jurídica de la comunidad de bienes, se escinden prontamente bajo cuatro enfoques distintos: el de la sociedad, la personalidad jurídica, la comunidad en sentido estricto y la copropiedad.

1. La teoría que concibe la propiedad horizontal como una sociedad parte de una confusión previa, al identificar sociedad y comunidad. Es sabido que la sociedad presupone una comunidad, como gustaban de decir los clásicos (36); pero lo que resulta muy discutible es invertir los términos para considerar que toda comunidad es sociedad. La posible confusión y el subsiguiente problema de distinción surge cuando los comuneros pactan por escrito las reglas a que ha de quedar sometido el conjunto de relaciones nacidas en el estado de indivisión; es decir, la dificultad surge cuando la sociedad se produce por un acto de puesta en común de cosas o derechos, ya que en eso estriba, precisamente, la esencia de la sociedad (37). Para intentar matizar se recurre a la *affectio societatis*; pero

(34) Al respecto, BATTLE: *La propiedad de casas por pisos*, 6.ª ed., págs. 37 y siguientes.

(35) *Op. cit.*, págs. 161 y ss.

(36) *Non est societas sine communione* (FABRO, sobre L. 24, ff. *Pro socio*); así BONELLI: «Il concetto di comunione e di personalità nella teoria della società commerciale», *Riv. Dir. Com.*, 1903.

(37) Artículo 1.556 del Código civil: «La sociedad es un contrato por el cual dos o más personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria con ánimo de partir entre sí las ganancias». La dificultad se refuerza en virtud de

este criterio ya no es propio de sociedades capitalistas, que son las sociedades modernas, razón por la cual algunos autores proponen como criterio de distinción el ánimo de lucro. Así lo hace CARNELUTTI (38), si bien su esfuerzo no es admisible, ya que la diferenciación entre comunidad y sociedad radica esencialmente en que la sociedad tiene personalidad jurídica (39), mientras que la comunidad carece de ella (40); aparte de otras diferencias de carácter incidental (41). Por ello, las sociedades sin personalidad jurídica suelen regirse por las normas de la comunidad de bienes (42).

2. La teoría que identifica la propiedad horizontal con la personalidad jurídica parte de un presupuesto que no puede admitirse, cual es confundir los órganos de administración del común, propios de la horizontalidad, con una entidad dotada de personalidad propia y separada de la inherente a los partícipes en la horizontalidad. Al menos hasta donde alcanzan mis conocimientos, el régimen de propiedad horizontal no nace al inscribirse en un registro de personas, sino al inscribirse en un registro de bienes, síntoma indudable de que no adviene al mundo persona algu-

lo previsto en el artículo 1.558 del Código civil: «La sociedad civil se podrá constituir en cualquier forma...».

(38) Principalmente en «Personalità giuridica e autonomia patrimoniale nella società e comunità», *Riv. Dir. Com.*, 1913.

(39) Artículo 106 de la Ley de Corporaciones: «Otorgado y radicado el certificado de incorporación y registrado... y pagados los derechos requeridos por la Ley, las personas que de tal modo se asociaren, y sus sucesores y cesionarios, constituirá, a partir de la radicación dicha, una entidad corporativa con el nombre que aparezca en el certificado...». Artículo 95 del Código civil: «El contrato de compañía, por el cual dos o más personas se obligan a poner en fondo común bienes, industria o alguna de estas cosas para obtener lucro, será mercantil cualquiera que fuese su clase, siempre que se haya constituido con arreglo a las disposiciones de este Código. Una vez constituida la compañía mercantil, tendrá personalidad jurídica en todos sus actos y contratos». Ver FERRARA: *Teoría de las personas jurídicas*, Madrid, Ed. Reus, s. f., principalmente capítulos III y IV.

(40) Artículo 327, párrafo primero, del Código civil: «El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcionado a sus respectivas cuotas». Artículo 333 del Código civil: «Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento y darla en arrendamiento, salvo si se tratare de derechos personales, pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se les adjudique en la división al cesar la comunidad, y el efecto del arrendamiento será conferir al arrendatario, durante el término del contrato, las facultades del condueño en orden a la administración y mejor disfrute de la cosa común».

(41) Ver VÁZQUEZ BOTE: *Derecho Civil de Puerto Rico*, II, págs. 244-245, Barcelona, 1973.

(42) Artículo 1.560 del Código civil: «No tendrán personalidad jurídica las sociedades cuyos pactos se mantengan secretos entre los socios y en que cada uno de éstos contrate en su propio nombre con los terceros. Esta clase de sociedades se registrará por las disposiciones relativas a la comunidad de bienes».

na, sino un régimen especial de carácter patrimonial. El hecho de que en algunos países, como Estados Unidos de Norteamérica, sea frecuente que la propiedad horizontal haya sido difundida por entidades cooperativas, las cuales, en cuanto entidades *per se*, son personas jurídicas, tampoco autoriza a confundir el sujeto con el objeto, de la misma manera que nadie confunde al titular con su patrimonio, para atribuir a éste la cualidad jurídica de aquél.

3. La teoría que configura la propiedad horizontal como una comunidad no es equivocada, desde el momento en que la propiedad horizontal es una modalidad de cotitularidad. Ofrece, sin embargo, este enfoque un fallo de equilibrio, ya que si hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece *pro indiviso* a varias personas, resulta obvio que la propiedad horizontal es eso, pero también es algo más, ya que la propiedad del piso o apartamento pertenece de forma privativa a su titular.

4. Y algo parecido cabe decir respecto de la teoría de la copropiedad. Siendo ésta una modalidad de comunidad, referible solamente a las cosas, en cuanto modalidad dominical precisa y determinada, resulta rígida para configurar el carácter de participación en el común, característico de la propiedad horizontal.

Y es que estas dos últimas teorías pierden el norte de un criterio de armonía o equilibrio, que debe tomarse siempre en consideración ante la horizontabilidad, bien señalado por BORREL al estudiar la propiedad de casas por pisos (43): que «las relaciones que ligan las partes de dominio común a las de dominio exclusivo no permiten aplicar íntegramente las reglas de la propiedad singular ni las de la comunal, sino que unas y otras están limitadas para que resulten armónicas». Es verdad que ese carácter armónico está influido por la orientación que la regulación positiva otorgue en cada país a la propiedad horizontal. A pesar de ello, debe considerarse la posibilidad de un consenso común, mínimo, acerca de la especialidad de esa propiedad.

c) *Función económico-social de la horizontalidad*

¿Qué fin o necesidad práctica satisface el Ordenamiento jurídico con el reconocimiento de la propiedad horizontal? La pregunta obtiene una respuesta casi constante en la historia: allí donde el suelo escasea (ya en sí mismo considerado, ya en función del valor que recibe al especularse con él y hacerse objeto económicamente escaso) surge la convivencia en edificios multipisos, si bien los expedientes jurídicos para ello parecen ser

(43) *El dominio según el Código civil*, Barcelona, 1948, pág. 245.

diversos (44). Pero, en todo caso, se trata de satisfacer necesidades individuales mediante una cooperación mínima que se impone. Con lo cual quiero poner de relieve que no se trata de lograr una actuación colectiva al modo tradicional germánico, sino una actuación *singular* que *sufre* un hacer colectivo. Jurídicamente cabría adelantar, en principio, que se busca difundir la propiedad individual mediante el método de acabar con la propiedad individualista, o, si se quiere, se trata de un modo de difundir el concepto preciso de la propiedad, con el deterioro de su concepto amplio (45). Primera nota que, además, autoriza excluir las similitudes entre propiedad horizontal y urbanización, por encerrar ésta una finalidad económico-social completamente distinta.

Aquella finalidad, satisfacer una necesidad individual (familiar, asimismo), se alcanza mediante una actuación colectiva (en cuanto fenómeno social que expresa la propiedad horizontal); de donde resulta claro que el aspecto comunitario de gestión de la horizontalidad está en función de la actuación particular. Por ello creo que la naturaleza jurídica de la institución está perfectamente captada, esencialmente, por BUGEDA LANZAS, en tesis que hace propia CRISTÓBAL MONTES (46), al calificar la horizontalidad como *una propiedad exclusiva sobre los diferentes pisos o apartamentos de un edificio, bajo un régimen necesario de aprovechamiento conjunto en los elementos comunes, los cuales, para viabilizarlo, permanecen en estado de indivisión forzosa*.

Por ello, las concepciones comunitarias germánicas (comunidad esencial, que autoriza un aprovechamiento individual) poco pueden explicar la propiedad horizontal (privatización esencial, que impone una actuación conjunta), aunque su peculiar estructura facilite aclarar el fenómeno, frente a las dificultades que el mismo ofrece ante la propiedad napoleónica, pero no ante el dominio, tal como lo elaboraron los romanos.

Ante lo dicho, y en general, estimo que la armonía propuesta por BORREL debe buscarse en el sentido indicado. De ahí que las explicaciones comunitarias y societarias tampoco tengan energía para explicar la horizontalidad, en cuanto que aquellas concepciones responden esencialmente a una actuación colectiva, en la cual se alcanzan logros individuales incidentalmente. Creo que debe partirse de la crisis del dominio napoleónico para considerar la horizontalidad como el esfuerzo de ese dominio por sobrevivir: supervivencia de intento que sólo expresa una auténtica realidad: que ha periclitado ante las nuevas formas económicas de producción.

(44) Un buen resumen en CRISTÓBAL MONTES, *loc. cit.*

(45) Ver VÁZQUEZ BOTE, *op. cit.*, págs. 103-104.

(46) BIGEDA LANZAS: *La propiedad horizontal*, La Habana, 1954, en cita de CRISTÓBAL MONTES, *loc. cit.*, pág. 20.

B) *En particular, Derecho puertorriqueño*

No se ha preocupado la doctrina de la problemática acerca de la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, descansando, como siempre, en las elaboraciones jurisprudenciales. Y la jurisprudencia, obsesionada siempre con el caso concreto, no ha efectuado planteamiento alguno de carácter general, limitándose a la solución, o pretendida solución, de particulares situaciones. Corresponde, pues, al intérprete intentar matizar esa problemática para precisar con exactitud si esa nota esencial antes apuntada es aplicable a la ordenación jurídica puertorriqueña.

Sin perjuicio de que, por el análisis en detalle, pueda acreditar afirmaciones iniciales, entiendo que puede responderse afirmativamente a la cuestión: la propiedad horizontal, ¿se presenta como una modalidad particular de propiedad sobre partes singulares bajo un régimen necesario de aprovechamiento conjunto de los elementos comunes?

Frente al texto original de la Ley de Propiedad Horizontal no cabe argumentar en contrario, pues el legislador se preocupa de matizar precisamente ese carácter ante artículos como los 3, 4, 8, etc., del citado texto, que solamente orquesta el régimen comunal en función del máximo aprovechamiento de las partes exclusivas. Y ante el texto de la reforma de 1976 cabe admitir que se acentúa tal carácter, según innovaciones determinadas que aparentando significar una seria limitación al beneficio o utilidad privativos, responden realmente al robustecimiento de dicha utilidad (47).

Es verdad también que el texto reformado que resulta en 1976 parece desnaturalizar en cierta medida aquella característica esencial inherente a la propiedad horizontal, si consideramos algunas disposiciones concretas (48). Sin embargo, esa desvirtuación encuentra su razón de ser en consideraciones que nada tienen que ver con la propiedad horizontal, entre otras, las siguientes: el exagerado individualismo de la sociedad (pautado al modo norteamericano, pero sin contraposiciones de balance), que opera en perjuicio de la individualidad y que hace reaccionar hacia un colectivismo insulso; la concepción puertorriqueña (posiblemente secuela de los tiempos coloniales españoles), de intromisión estatal en cualesquiera esferas, principalmente en aquellas en que el Estado y su presencia resultan socialmente irrelevantes, pero no en las otras adecuadas a ello; la tendencia a la administrativización de todas las actividades, como

(47) Véase, por ejemplo, el artículo 14; el artículo 38-B, párrafo último, proposición última.

(48) Véase artículo 39, párrafo segundo; artículo 41, y el capítulo V en su totalidad.

solución—falsa—a los problemas surgidos por el norte que asume el Estado, orientado al servicio de particulares intereses (lo que provoca una amplia gestión iuspublicística de aparente interés general). Quizá influyan algunos factores meramente circunstanciales (lentitud de la vía judicial ordinaria, convencimiento de que la acumulación administrativa es menos lesiva, etc.).

Si lo dicho es exacto, se pone de relieve el desacierto de la concepción, tan generalizada, que atribuye la denominación de *condominio* a la construcción vertical; que, si la estimamos peyorativa, ajusta perfectamente con la concepción social isleña, que no gusta de este tipo de construcción y que se extasia ante la parcela, como frontera que separa del mundo exterior (abhorrecible y aborrecido) (49); que no es sino expresión esencial de la crisis de cooperación social que actualmente impera en el país (50). No cabe otra razón para comprender cómo una particular manifestación económico-social es denominada por su accidente, con omisión de su esencia. Se comprenden con ello las palabras de FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, cuando escribe que, «consiguientemente, si ello es así, parece evidente que al predominar lo principal sobre lo accesorio, esta institución debe reconducirse a la propiedad y no al condominio» (51).

Luego si la horizontalidad no es sino una modalidad de propiedad, que en mucho se asemeja a la ordinaria, pero que difiere de ésta por esa necesaria actuación colectiva y la imposibilidad de deslindar la propiedad de los elementos comunes, queda entonces explicado su carácter de especial, que la aproxima mucho más a las modalidades de comunidad de tierras típicas de la América colonial. que a las tradicionalmente denominadas propiedades especiales (aguas, minas, intelectual, etc.). Porque, así en la propiedad horizontal como en los antiguos regímenes de comunidad terrera, la comunidad es una incidencia del dominio normal: se pertenece a la comunidad; se tiene título sobre ella, en tanto en cuanto se reside en la villa, y la propiedad de la casa de ésta, al transmitirse, transmite el derecho al uso en tierras comunales (52). Propiedad con

(49) Para la comprensión del fenómeno, LEWIS, Gordon K.: *Puerto Rico. Libertad y poder en el Caribe*, Río Piedras, 1970; para la influencia norteamericana, HOFSTADTER, R.: *El anti-intelectualismo en la vida norteamericana*, Madrid, Tecnos, 1969.

(50) La reforma de 1976 dedica buena parte de su articulado a imponer la cooperación (?!). Sobre este absurdo, BETTI: *Teoría general de las obligaciones*, I, *Prolegómenos*, Madrid, Ed. Revista de Derecho Privado.

(51) *Op. cit.*, págs. 181-182.

(52) FONT, José María: «Derecho», en *El legado de España a América*, Madrid, Ed. Pegaso, I, págs. 353 y ss.; PARRY, J. H.: *El imperio español de Ultramar*, Ed. Aguilar, Madrid, 1970. KONETZKE, R.: *América latina*, II, *La época colonial*, en *Historia Universal siglo XXI*, Madrid, 1974. SOTELO, I.: *Sociología de América latina*, Madrid, Tecnos, 1972. En concreto, para Méjico, OLMEDA, M.: *El desarrollo de la sociedad mexicana*, II, Madrid, 1969.

comunidad por función del uso es, pues, la naturaleza de la horizontalidad.

Esta nota comunitaria en función del uso o aprovechamiento, se resalta sensiblemente en la reforma de 1976, en que, como ha de verse, el legislador—en mi opinión, acertadamente—ha distinguido la *cuota* o expresión de titularidad en los elementos comunes y la *participación*, que no se define en función de aquélla, sino por el aprovechamiento efectivo que se obtiene en el elemento comunitario.

Se comprende así el entramado de relaciones jurídicas surgidas en la horizontalidad, que reclama su precisión jurídica.

NATURALEZA JURÍDICA DE LAS RELACIONES DE HORIZONTALIDAD

A) *Dualidad de aspectos a considerarse*

Si, según lo expuesto, la titularidad en horizontalidad ofrece dos vertientes perfectamente distinguibles, la inherente a la titularidad derivada de la propiedad ordinaria y la correspondiente a la cotitularidad en los elementos comunes, es menester distinguir ambos aspectos en su propia naturaleza jurídica, ya que esas dos esferas generan derechos y obligaciones correspondientes.

B) *Naturaleza de las relaciones derivadas de la titularidad dominical singular*

Después de reconocerse por los autores la titularidad única y exclusiva en la porción singular, la doctrina discrepa en cuanto al matiz que debe atribuirse al carácter inabsoluto de la titularidad dominical, que crea una serie de obligaciones y limitaciones en el propietario en horizontalidad cuya naturaleza se discute. La discrepancia se centra en precisar si esas restricciones tienen carácter propio y peculiar de atribuible a la servidumbre o medianería, o se trata, por el contrario, de limitaciones derivadas del régimen de vecindad; sin faltar quienes, como RIZZI (53), las hacen derivar de la copropiedad misma.

De los diversos criterios, en la doctrina de habla española parece tener aceptación la tesis de GRECO (54), quien se inclina por configurar la naturaleza de las relaciones del titular singular como adscritas a la

(53) *Il condominio negli edifici*, Bari, 1960, 5.ª ed., pág. 7.

(54) «De la propiedad», en *Comentarios del Codice civile dedatto a cura di magistrati e docenti*, III, pág. 125, en cita de FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO.

servidumbre y a las relaciones de vecindad. Ciertamente, tal criterio presupone una serie de relaciones de diversa naturaleza, derivadas de las propias situaciones fácticas que engendra, o puede engendrar, la titularidad dominical en la horizontalidad. De ahí que, de aceptarse para el Derecho puertorriqueño la orientación doctrinal, legal y jurisprudencial a que corresponde aquella configuración, conviene distinguir cuáles obligaciones o limitaciones se imponen a los titulares de apartamentos por función de sus relaciones de vecindad y cuáles derivan del consentimiento de servidumbres legalmente impuestas.

a) *Relaciones derivadas de la vecindad*

Varias son las disposiciones de la ley que establecen una serie de obligaciones características de las relaciones de vecindad. Así, el artículo 14 determina, en su párrafo segundo, que «cuando el estacionamiento fuese elemento común, ningún titular podrá hacer uso de un espacio con capacidad para acomodar más de un automóvil, si ello priva a otro titular del disfrute efectivo de tal elemento común» (55). Por su parte, el básico artículo 15 fija una serie de limitaciones características de la vecindad, como no producir ruidos o molestias ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los vecinos; no usar el apartamento para fines contrarios a las leyes, a la moral o a las buenas costumbres; ejecutar las obras de reparación, modificación, limpieza, seguridad y mejoras en el propio apartamento, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás, ni cambiar la forma exterior de las fachadas, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto; observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares. El propio artículo 42, en tema de impugnación de los acuerdos del Consejo de Titulares, remite al Tribunal para que decida «conforme... a las normas de buena convivencia». De otro lado, el artículo 17 autoriza a cualquier titular a efectuar obras urgentes y necesarias de reparación, seguridad o conservación, repitiendo contra los demás el pago proporcional del gasto debidamente justificado. Frecuentemente, se cita la imposibilidad de llevar a cabo tales decisiones unilaterales como fiel exponente de una limitación por razón de vecin-

(55) La *Guía de la Propiedad Horizontal*, del Departamento de Asuntos del Consumidor, en su pág. 11, al referirse a este artículo 14, lo interpreta así: «Si el estacionamiento es un área comunal y no hay uno para cada apartamento, entonces el primero que llegue tiene derecho a estacionarse (art. 14)». No parece que sea éste el sentido del artículo 14, que puede tener mucho mayor alcance, o menor, según casos, del fijado por dicho Departamento. Lo que es claro es que el artículo 14 no tiene un significado tan simplón.

dad, olvidando que desde el otro plano susceptible de ser examinado ese criterio de actuación es donde realmente surge la obligación impuesta por la vecindad, desde el momento en que el propietario tiene que consentir actuaciones de un cotitular, cuyo fin es precisamente robustecer la convivencia vía la atención del inmueble. Por ejemplo, TORRALBA SORIANO (56), refiriéndose a esta norma en la ley española, destaca que la prohibición de la ley de que un cotitular efectúe obras de reparación, seguridad, etc., en los elementos comunes, le está señalada sencillamente porque carece de legitimación para ello, al ser un mero cotitular, criterio que comparto para excluir esa disposición como contentiva de relaciones de vecindad; pero la ley puertorriqueña, por el contrario, al legitimar excepcionalmente a un cotitular para ir más allá de sus propias y normales facultades, sí parece imponer una tolerancia de convivencia a los demás cotitulares, que vienen obligados a pasar por dichas obras (repiñéndose contra ellos el pago proporcional) en cuanto benefician a la colectividad.

b) *Relaciones derivadas de la recíproca servidumbre*

Actualmente está superada la tesis que impedía ver servidumbre en la horizontalidad, por aplicación errónea en su ámbito del aforismo *nemi-ni res sua servit*, ya que no se trata de contemplar relaciones de servidumbre en los elementos comunes, sino entre los apartamentos individualmente considerados, independientes y distintos entre sí y atribuidos a diverso titular.

No establece la Ley de Propiedad Horizontal ninguna servidumbre concreta, lo cual es perfectamente aplicable, desde el momento en que este especial régimen intenta individualizar al máximo el disfrute de una colectividad sobre un objeto. Cabe, sin embargo, concebir, aparte de cualesquiera servidumbres legales aplicables y otras de origen autónomo que puedan pactarse, una gama amplia originadora de servidumbre respecto de parte del inmueble y de diversos propietarios, la existencia de los elementos comunes de carácter limitado, destinados a cierto número de apartamentos con exclusión de los restantes, debiendo entonces éstos tolerar la existencia de aquéllos, no existiendo razón alguna que impida configurar su existencia como propia de la servidumbre (cfr. art. 12 de la ley).

(56) «Las obligaciones derivadas de la situación de propiedad horizontal», en *Documentación Jurídica*, núms. 7-8, julio-diciembre 1975, págs. 611 y ss.

C) *Naturaleza de las relaciones derivadas de la cotitularidad de los elementos comunes*

¿Puede admitirse que estas relaciones derivan de la vecindad? FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO (57) así lo afirma. Cabe, no obstante, plantear alguna objeción. En efecto, la vecindad supone e implica la individualidad, la separación, con proximidad. Y, es claro, en cuanto a los elementos comunes no existe separación, sino concurrencia. Las limitaciones u obligaciones impuestas por la ley en tema de elementos comunes pueden encontrar su justificación no en la convivencia, sino en la ausencia de legitimación plena en que se encuentra cada cotitular, lo cual implica, correspondientemente, un no poder actuar o venir obligado a responder. No parece, por ejemplo, que la responsabilidad del titular de un apartamento, por daños efectuados por terceras personas que lo ocupen, derive de relación alguna de vecindad, sino sencillamente de la propia cotitularidad, que hace responsable a quien mal actúa (art. 1.802 del Código civil), siendo la peculiaridad afirmar una responsabilidad inicial del titular «sin perjuicio de las acciones directas que procedan contra» los auténticos actores (art. 15, f), de la Ley de Propiedad Horizontal). Este es el criterio que parece admitir TORRALBA SORIANO (58), centrando en la propia naturaleza de la copropiedad la ausencia de legitimación correspondiente en cada titular aislado.

NATURALEZA JURÍDICA DE LAS OBLIGACIONES NACIDAS
DE LAS RELACIONES DE HORIZONTALIDAD

El criterio doctrinal de que las obligaciones derivadas de la horizontalidad se corresponden con la naturaleza propia de las obligaciones *propter rem*, que es tesis casi general en la doctrina y jurisprudencia españolas, sería perfectamente admisible en Derecho puertorriqueño, desde el momento en que la Ley de Propiedad Horizontal fija las obligaciones por ser precisamente titular de un apartamento el sujeto obligado; hecho que genera automáticamente un comportamiento exigido y exigible, así respecto de los elementos comunes como con relación al uso y disfrute de los elementos privativos. Así se deduce claramente del artículo 15, que refunde de manera general las obligaciones de los titulares, y también de otros preceptos dispersos en el texto legal, cuales el artículo 14 (uso de estacionamiento), 15-A (obligación de comunicar los datos per-

(57) *Op. cit.*, pág. 190.

(58) *Loc. cit.*, págs. 134-135.

sonales del titular o cualquier adquirente posterior del apartamento), 20 (distribución de beneficios proporcionados por el inmueble), 8 (contenido del derecho sobre la parte privativa y las comunes), etc.

El legislador puertorriqueño llega incluso más allá, pues pretende establecer una obligación *propter rem* permanente, incurriendo en un absurdo o en el ridículo, todo ello por una deficiente redacción del artículo 39, párrafo segundo. Establece el precepto, después de consignar en su primer párrafo la obligación de contribución a los gastos generales del inmueble, que «ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes ni por abandono del apartamento que le pertenezca». La proposición primera de este párrafo segundo es clara, por cuanto reafirma el carácter *ob rem* de las obligaciones en la horizontalidad; pero la proposición segunda, literalmente entendida, implica un absurdo, pues nadie puede pretender que quien abandona un apartamento se halle obligado, desde el momento en que el abandono provoca la constitución del objeto en *res nullius*, desligándose el titular de su cosa, cesando, pues, los derechos sobre la misma y no generándose obligación alguna posterior.

Ciertamente, no debió ser intención legislativa la expresada. Posiblemente, el legislador pensaba en un propietario que agobiado por sus obligaciones para con los cotitulares por impago de las mismas, encuentra más positivo económicamente hacer dejación del apartamento que afrontar esas obligaciones. Pero para conseguir la vinculación de su responsabilidad, el párrafo segundo del artículo 39 es innecesario, pues si las obligaciones son anteriores al abandono, éste no las afecta y la responsabilidad sigue enervada; aparte que un abandono en tales circunstancias podría configurarse como opuesto al artículo 4 del Código civil, que sanciona la nulidad de lo efectuado en perjuicio de tercero. Y como esta solución está perfectamente regulada en el Derecho vigente, hemos de pensar en otro alcance del precepto, y el único que se me ocurre es su significación literal: que el titular de un apartamento, aunque lo abandone renunciando a sus derechos, sigue obligado: *perpetuatio obligationis*. En verdad, tal conclusión es un absurdo, si no una idiotez.

De otro lado, no cabe pensar que el precepto pretende asegurar a la comunidad la percepción de sus créditos ante un titular moroso, que prefiere renunciar a sus derechos antes que cumplir sus obligaciones, pues o el apartamento abandonado es ocupado, en cuanto *nullius*, por un tercero, quien automáticamente se subroga en el lugar del anterior titular (art. 41 de la Ley de Propiedad Horizontal), o el apartamento puede ser objeto de ejecución.

El problema se complica más todavía ante la redacción del artícu-

lo 41 y sus relaciones con ese abandono previsto en el artículo 39, aspecto éste que no debo considerar ahora, pero sí cabe avanzar, como explicación, la orientación que posiblemente preocupó al legislador: garantizar muy concretos intereses e, incidentalmente, los de los condóminos. Sin olvidar otro factor: el modo de financiación de la construcción, que lleva al legislador a involucrar problemas jurídicos típicos de la horizontalidad con consideraciones financieras que debieron regularse en legislación aparte.

PROCOMUNALIDAD

Desde que la visión de MONET dio vida a la existencia de intereses particulares susceptibles de existir en la horizontalidad, sin correspondencia con este régimen especial (59), un reducido número de estudiosos se ha preocupado de una figura jurídica cuya denominación, con carta de naturaleza, se concreta en la *procomunalidad* o *departamento procomunal* (60).

¿Qué es la procomunalidad? La titularidad *pro indiviso* que tienen los titulares en la horizontalidad sobre un piso o apartamiento.

En el Derecho español, se apunta la existencia del apartamiento procomunal al amparo del artículo 4 de su propia ley (61). En la ley puertorriqueña cabe admitir su existencia al amparo de diversos preceptos, en concreto: artículo 13, en relación con el artículo 7 de la ley. Establece el artículo 7 que «cada apartamiento puede pertenecer en comunidad a más de una persona»; indica el artículo 13: «los elementos comunes, generales y limitados, se mantendrán en indivisión forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad. Cualquier

(59) MONET, Antón: «Estatutos de propiedad horizontal», A. A. M. N., XII.

(60) SAPENA TOMÁS: «Naturaleza y disposición de pisos y locales *pro indiviso* en propiedad horizontal», R. C. D. I., núm. 482. MONET: *Problemas de técnica notarial ante la nueva Ley de propiedad horizontal*, Publicaciones en el Centenario de la Ley del Notariado, Estudios de Derecho Notarial, I, Madrid, 1962. También DE LA CÁMARA: «Modalidades de constitución de los regímenes de indivisión de la propiedad urbana», ponencia al IX Congreso Internacional del Notariado Latino, en colaboración con SOTO BISQUERT y GARRIDO CERDÁ; IDEM: *Insuficiencia normativa de la Ley de Propiedad Horizontal*, C. E. H., *Curso de conferencias sobre propiedad horizontal y urbanizaciones privadas*, Madrid, 1973, págs. 33 y ss.; RUBIO, E.: «Consideraciones en torno al departamento procomunal», R. C. D. I., número 507.

(61) Artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal de España: «La acción de indivisión no procederá para hacer cesar la situación que regula esta Ley. Sólo podrá ejercitarse sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios».

pacto en contrario será nulo». Y ambos preceptos, relacionados con el artículo 31, conforme al cual: «... las agregaciones de nuevos pisos o adquisiciones nuevas de terrenos colindantes, efectuadas por la totalidad de los titulares para que formen parte de los elementos comunes del inmueble...», y todos ellos relacionados con el artículo 32-A, según el cual, «a menos que la escritura matriz, el Reglamento del inmueble o la Administración de Reglamentos y Permisos específicamente *lo prohíban*, los apartamentos y anejos podrán ser objeto de división material, mediante segregación, para formar otra u otras unidades susceptibles de aprovechamiento independiente...» (énfasis suplido). Es obvio que en la mente del legislador no parecen caber más que dos modalidades de elementos: los privativos y los comunes. Pero no es menos claro que la combinación de los artículos expuestos permite perfectamente la existencia de un apartamento *pro indiviso*, que no es elemento común, del cual sean titulares los que forman la horizontalidad. Pero que el apartamento o inmueble procomunal no es elemento común, es manifiesto con sólo comparar su concepto con la enumeración de los elementos comunes que enumera el artículo 11 de la ley, enumeración en la cual ni aparece por lado alguno el elemento procomunal, que puede tener perfecta realidad en función de la libertad de pactos, y por no prohibirse en la ley.

Un artículo, el 20, parece concebir también el elemento procomunal como elemento común, al indicarse que «las ganancias comunes del inmueble se distribuirán entre los titulares de los apartamentos de acuerdo al porcentaje que represente cada uno en el valor de la totalidad de los apartamentos en el inmueble». ¿Significa esto que todo elemento procomunal está adscrito al régimen de comunidad? Ciertamente, no. El artículo 20 ofrece una regla general pensada ante la dualidad *elementos privativos-elementos comunes*, para ser la absurda conclusión de que todos los titulares de un inmueble adquieren un piso, que dedican a la obtención de rentas, adquisición que se efectúa por partes iguales, no coincidentes con las cuotas, y que por función del artículo 20 recibirían los ingresos en proporción no a su participación en la procomunalidad, sino en la consideración a su cuota.

El legislador, pues, no ha conocido la procomunalidad, pero por ello mismo no la impide. En la realidad existe, siendo numerosos los edificios que, en sus plantas bajas principalmente, mantienen apartamentos a los que los titulares en la horizontalidad atribuyen un destino crematístico. Y es realidad asimismo la aportación colectiva para construir un edificio, del que los diversos aportantes reciben un piso o apartamento, dejando *pro indiviso* otros varios. La procomunalidad, pues, es vida y es legal-

mente factible. El problema estriba en qué tratamiento debe recibir ante la regulación de la Ley de Propiedad Horizontal.

DE LA CÁMARA (62) plantea tres aspectos fundamentales: *a)* determinación objetiva de la procomunalidad; *b)* relación entre la titularidad procomunal y la cuota de horizontalidad; *c)* régimen de administración-disposición aplicable.

Con relación al ámbito objetivo estima, al igual que las conclusiones del I Simposio sobre Propiedad Horizontal, celebrado en Valencia en 1972, que debe tratarse siempre de un piso o apartamento independiente, que en vez de ser privativo de un solo titular pertenece *pro indiviso* a toda la colectividad en horizontalidad.

Respecto de la relación entre titularidad procomunal y cotitularidad horizontal, plantea serias dudas acerca de pretender una proporción en la comunalidad que venga fijada *ob rem* por la participación que implica cada elemento privativo, concluyendo la posibilidad de que en el título constitutivo se adopte cualquier criterio determinante. Opinión acertadísima, pues la procomunalidad puede existir concurriendo una mayoría de titulares de la horizontalidad, como todos ellos. En el primer caso, pretender una adjudicación *ob rem* (único criterio que parece tener en mente el legislador puertorriqueño), puede significar imponer como cierto un hecho falso. En el segundo caso, ahí precisamente es donde merece distinguirse, pues es la hipótesis en que cabe confusión entre el régimen de procomunalidad y el de horizontalidad. En efecto, es dable un apartamento procomunal, cuya titularidad se adscriba a quien sea titular en la horizontalidad (63), y es dable un apartamento procomunal sin conexión *ob rem*. En tal caso, será el título constitutivo el determinante de la calificación.

Ahora bien, si el título constitutivo no es expresivo al respecto y no matiza suficientemente la naturaleza de la procomunalidad en relación con la horizontalidad, ¿qué criterio usar para determinar si la titularidad procomunal es *ob rem* o no? Si nos acogemos al espíritu de la Ley de Propiedad Horizontal, podemos observar que el carácter común lo atribuye a elementos comunes que sirven a la función y buen uso del edificio, lo cual no tiene por qué existir en tema de procomunalidad. Este carácter de la comunidad se deduce claramente de una variedad de preceptos, cuales el artículo 11 (que no impone carácter común a sóta-

(62) *Insuficiencia normativa*, cit., loc. cit., págs. 48 y ss.

(63) Pueden verse sobre esta doble vertiente del problema las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de España de 4 de noviembre de 1968 (y el comentario de AMORÓS GUARDIOLA en *R. C. D. I.*, núm. 472, páginas 764-775) y de 20 de diciembre de 1973 (y el comentario de CARRETERO GARCÍA en *R. C. D. I.*, núm. 502, págs. 635 y ss.).

nos, azoteas, patios, jardines, porterías, no teniendo que ser aplicable la cuota) y el espíritu de los artículos 12 (elementos comunes limitados); 16; 17; 18; 27, párrafo segundo; 37, f); 38, e); 38, g); 42, párrafo cuarto; 43. El primer criterio determinante sería, pues, si ese apartamiento responde o no a esa función y utilidad generales del edificio, y de no existir tal nota, debe tomarse en consideración que en la propiedad horizontal lo común es un *accidente necesario*, que acepta el legislador para conseguir fines individuales. Lo que me lleva a estimar, pues, que la duda debe resolverse por el rechazo de la adscripción *ob rem*, calificando el piso o apartamento de procomunal y no de elemento común (64).

Y, finalmente, DE LA CÁMARA, en punto a régimen jurídico, se inclina por aplicar la normativa del Código civil en tema de copropiedad, que es en lo que resulta, efectivamente, la procomunalidad (destacadamente como solución en Derecho puertorriqueño, que incluso acepta la divisibilidad, siendo la indivisión una mera posibilidad, conforme al artículo 32-A de la ley). Y como es dable que el apartamento procomunal se ajuste en lo demás al régimen de la propiedad horizontal, cabe entonces plantear, en el típico caso de duda (departamento procomunal que pertenece a todos los titulares en la horizontalidad sin adscripción *ob rem*), si al mismo se aplica, así en su administración como en su disposición, la normativa prevista en la ley.

En Derecho puertorriqueño, la negativa se impone. Porque no es lo mismo la titularidad horizontal que la titularidad procomunal. A ésta deben serle aplicables las reglas de administración y disposición de copropiedad, no del régimen especial, por cuanto estamos ante situaciones completamente dispares, no empece una identidad subjetiva y una similitud objetiva. Y como quiera que las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal están pensadas solamente para los elementos comunes, no cabe hacerlas extensivas a algo que no es sino procomunalidad.

II. CONSTITUCION, NACIMIENTO Y ADQUISICION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

LA HORIZONTALIDAD COMO RÉGIMEN JURÍDICO

Se habla, y no sin razón, del *régimen de propiedad horizontal*, expresión con la cual se hace referencia a un conjunto normativo especial

(64) ¿Qué decir, si no, en la hipótesis del artículo 11, d), en caso de que tal se estipule? En igual sentido, VENTURA TREVESET: *Derecho de propiedad horizontal*, Barcelona, 1961, págs. 130 y ss.

que contempla y regula el fenómeno de la horizontalidad como objeto peculiar y propio. Ciertamente, la normativa puertorriqueña sobre la materia no es abundante ni tan completa como la que existe en otros países. Sin embargo, conviene no olvidar que en el Ordenamiento puertorriqueño buena parte de esa normativa está disfrazada en las disposiciones administrativas y en los propios actos de la Junta de Planificación (65). Naturalmente, en estas páginas he de limitar mi examen al aspecto iusprivatístico, pero no impide ello admitir la existencia de esa esfera iuspublicística como factor integrante de dicho régimen.

Existe, pues, un conjunto normativo, autónomo y heterónomo, que tiene como objeto peculiar la propiedad horizontal. Ese conjunto normativo es, a su vez, abarcador, comprendiendo: *a)* como *normativa autónoma*, los convenios expresamente dirigidos a constituir la propiedad horizontal, susceptibles de contemplarse a la luz de las disposiciones negociales de Derecho privado y, en concreto, del Código civil, y también, como secuela de esos convenios, si bien con origen legal impuesto necesariamente, los estatutos o *reglamentos* de régimen interior de la propiedad horizontal; *b)* como *normativa heterónoma*, las disposiciones del Código civil y de la propia Ley de Propiedad Horizontal, en lo que tienen de imperativo, las normas administrativas de policía y los actos de la Administración. La esfera de ese conjunto de disposiciones se extiende tanto a los aspectos simplemente formales (vgr.: la necesidad de constituirse en documento público debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, el régimen de la propiedad horizontal), como a aspectos sustantivos (vgr.: fijación del uso por destino del inmueble, fijación de cuotas proporcionales de cada apartamento sobre los elementos comunes, etc.).

La variedad de normas existentes reclama, pues, precisar su prelación. Pero este problema, que puede estimarse general, ofrece en Derecho puertorriqueño algunas peculiaridades, en función de la administración tan especial que nos ofrece la Ley número 157, de 1976, cuyo capítulo V, expresando, creo, una grave confusión entre la supervisión de las ventas por la Administración y la propiedad horizontal, deja la puerta abierta al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para reglamentar cualquier aspecto, entre una serie de ellos sumamente abarcadores. De donde debe deducirse que esa intervención administrativa opera una prioridad jerárquica que, sin perjuicio de reconocer o rechazar su excelencia, significa, al menos, confusionismo.

(65) Ver mi trabajo «Régimen jurídico de la planificación en Puerto Rico», *Rev. Der. Esp. y Am.*, núm. 19, segunda época, 1968; con mayor extensión, «Significado auténtico de la planificación democrática», *Rev. Der. Prtño.*, núms. 34-35-36, 1969-70, págs. 619-738.

Por ello se explica en Derecho puertorriqueño, más incluso que en otros Ordenamientos jurídicos, la importancia de determinar un orden de prelación normativo, que, por lo dispuesto en el capítulo V de la ley, trasciende el problema de la jerarquía pura de las normas, al plantearse dicha prelación con carácter de especial, por las materias contempladas en dicho capítulo V, en función de las cuales privan las normas administrativas sobre otros cuerpos legales. Así, conviene distinguir, para orientarse, dos situaciones de prelación: *a)* la estricta de Derecho privado; *b)* la especial por la materia, que iuspublicita tal jerarquía.

A) Orden de prelación de Derecho privado

a) Ley de Propiedad Horizontal, Código civil y legislación hipotecaria

No surge en Derecho puertorriqueño el problema que FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO afronta para el Derecho español, es decir, la aparente dicotomía entre los artículos 326 y 330 del Código civil (66), ya que, por virtud de lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, Ley número 104, de 25 de junio de 1958, el régimen de la propiedad de casas por pisos corre por vías distintas del régimen de la horizontalidad. En efecto, desde el momento en que el artículo 47, no modificado por la reforma de 1976, determina que «las disposiciones del artículo 330 del Código civil y del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, serán aplicables únicamente a aquellos edificios cuyos pisos estén, a la fecha de vigencia de esta ley, constituidos a virtud de los referidos preceptos legales. Los edificios mencionados en el párrafo anterior podrán, no obstante, ser sometidos al régimen establecido en esta ley, previo cumplimiento con los requisitos del artículo 2 de la misma»; consiguientemente, en Puerto Rico hay que distinguir dos regímenes diversos: *a)* la propiedad de casas por pisos, a la cual es aplicable íntegramente el Código civil, y *b)* la propiedad horizontal, que se rige por su ley especial.

Por consecuencia, la primera norma con preferencia absoluta viene representada por la legislación especial, a la cual complementará el Código civil, por virtud de lo dispuesto en el artículo 12 de este último cuerpo legal (67). Naturalmente, el artículo 46 de la Ley de Propiedad Horizontal vigente, que invoca como legislación complementaria a la Ley Hipotecaria y su Reglamento, lo son también, pero hemos de admitir que

(66) FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, *op. cit.*, págs. 124 y ss., con relación a los artículos 392 y 396 del Código civil español.

(67) Artículo 12 del Código civil: «En las materias que se rijan por leyes especiales, la deficiencia de éstas se suplirá por las disposiciones de este Código».

exclusivamente en el ámbito meramente registral. Porque en la hipótesis de discrepancia entre Ley Hipotecaria y Código civil, priva éste sobre aquélla, según queda consignado en tema de la especialidad (68).

Conforme con lo dicho, la jerarquía de las fuentes resulta ser:

1.º Ley de Propiedad Horizontal de 25 de junio de 1958, según ha sido modificada por la Ley de 1976.

2.º Código civil, como norma supletoria.

3.º Ley Hipotecaria y su Reglamento, como normativa complementaria.

b) *Normativa heterónoma y normativa autónoma*

Por cuanto la Ley de Propiedad Horizontal tiene preferencia sobre el Código civil, y en éste el artículo 330 no es aplicable al régimen de propiedad horizontal, sino a la propiedad de casas por pisos, ¿qué eficacia tiene el orden de prelación fijado en el artículo 326 del Código civil, aplicable a cualquier modalidad de comunidad?

El artículo 326 del Código civil se remite, «a falta de contratos o disposiciones especiales», a las normas del propio Código civil en materia de comunidad de bienes, para suplir cualquier laguna normativa. Pero como la Ley de Propiedad Horizontal reclama prioridad sobre el Código civil, resultará que el artículo 326 solamente sería aplicable en ausencia de contratos u otras disposiciones especiales que no sean la Ley de Propiedad Horizontal o normas que son invocadas por la propia ley, y que, en este sentido, gozan de preferencia, por ella misma asignada.

¿Qué requeriría, pues, una posible aplicación del artículo 326 del Código civil? Inicialmente, que la Ley de Propiedad Horizontal no sea aplicable—lo que, por sus múltiples lagunas, no es problema que se produzca frecuentemente la hipótesis—; que tampoco fuese aplicable la legislación que dicha ley llama para suplirla, y en el plano del más puro Derecho privado—pero solamente en este plano—, la Ley de Propiedad Horizontal no se autocomplementa con normativa alguna. Correspondientemente, se aplicaría, en general, el Código civil y, de modo particular, el artículo 326. A tenor de éste, la norma inmediatamente posterior en jerarquía lo sería el pacto entre partes (en concreto, la escritura constitutiva del régimen de propiedad horizontal y estatutos incluidos en ella), y con posterioridad, disposiciones especiales. Ciertamente, estas disposiciones especiales pueden ser tanto disposiciones autónomas como

(68) Ver mis *Elementos de Derecho hipotecario*, págs. 57 y 58, en que se plantea el problema con la solución legislativa correspondiente.

heterónomas; las autónomas, no parece que tuviesen existencia sensata, de no existir ya la escritura de constitución de la horizontalidad o los estatutos, por lo que tales disposiciones especiales serían simplemente otras normas heterónomas aplicables a la propiedad horizontal.

Y aquí surge la cuestión problemática. Porque esas normas especiales serían el conjunto de disposiciones heterónomas de carácter marcadamente iuspublicístico que se aplican a la propiedad horizontal, que debieran ceder ante un pacto en contra de las partes. Pienso, y me refiero, concretamente, a ese cúmulo de *normas* emitidas por la Junta de Planificación, a sus reglamentos, ignorados por casi todos, que, no empece estar situados legalmente en último lugar, se aplican con absoluta preferencia por los organismos administrativos que les dan vida.

Ya en otro lugar (69) he planteado cómo la alegría jurisprudencial al aceptar todo poder delegado como posible y aceptable, no empece la profundidad ilegal formal del mismo, crea el problema de someter toda la estructura del Estado de Derecho al capricho administrativo, cuando no a la explicable ignorancia jurídica de un funcionario técnico. Aquí cabe volver a apuntar igual problema en tema particular de propiedad horizontal.

En efecto, la Ley de Propiedad Horizontal, hecha excepción de prioridades otorgadas al Departamento de Asuntos del Consumidor en aspectos concretos—aunque sumamente abarcadores—, prioridades que, por la propia jerarquía de la Ley de Propiedad Horizontal, preceden; hecha esa excepción, repito, no cabe asumir otra prioridad en la aplicación de las normas. Sin embargo, sí se alude en el texto legal a «otras disposiciones especiales», que, por el mecanismo del artículo 326 del Código civil, serían aplicables sólo en defecto de norma particular o autónoma, aunque la finalidad de esas disposiciones especiales estribe precisamente en ofrecerse con mayor jerarquía que los pactos particulares. Piénsese, a título de ejemplo, en la invocación del artículo 32-A, a la Administración de Reglamentos. Esta Administración, que ha asumido las antiguas funciones que, en tal actividad, tenía la Junta de Planificación, actúa sujeta a su propia ley. Pero en tema de propiedad horizontal es claro que puede surgir un conflicto de competencias legislativas, en cuyo caso, por lo pautado en la propia Ley de Propiedad Horizontal (ley especial y con prioridad absoluta sobre otras leyes), las disposiciones emanadas de esa Administración quedarían supeditadas a la ausencia de pacto entre los particulares sobre determinado aspecto.

Si estoy en lo cierto resulta ahora el siguiente orden jerárquico:

(69) *Significado auténtico de la planificación*, cit.

- 1.º Ley de Propiedad Horizontal de 1958, según fue modificada en 1976.
- 2.º Código civil, como norma supletoria general.
- 3.º Ley Hipotecaria y su Reglamento, como normas complementarias.
- 4.º Artículo 326 del Código civil, que supone: a) convenios particulares; b) otras disposiciones especiales, entre las cuales debemos incluir toda norma heterónoma susceptible de aplicarse al régimen de horizontalidad, no incluida en las disposiciones anteriores.

B) *Orden de prelación especial*

No siempre, sin embargo, aquel orden jerárquico es susceptible de aplicarse. El artículo 49 de la Ley de Propiedad Horizontal de 1976 fija una preferencia especial de los reglamentos que puedan emitirse por el Departamento de Asuntos del Consumidor, relativos a: 1.º Creación de un registro de apartamentos en ese Departamento, como exigencia previa a la publicidad o venta de dichos apartamentos. 2.º Garantía de veracidad al consumidor potencial adquirente de un apartamento. 3.º Establecimiento de criterios de publicidad que dote de información precisa y completa de fácil comprensión por el consumidor. 4.º Establecimiento de derechos necesarios al arrendatario de un inmueble sometido con posterioridad al régimen de horizontalidad, para evitar el desahucio, aumento de renta o perturbación con fin de desalojo, sin ofrecimiento de oportunidad real de comprar o de término razonable para el desalojo. 5.º Establecimiento de plazos razonables para que el vendedor original de un apartamento responda por vicios o defectos. 6.º Protección del interés de adquirentes de apartamentos durante el período de administración del titular que somete el inmueble al régimen de horizontalidad.

La preferencia de tales posibles disposiciones administrativas se limita, sin embargo, a edificios sometidos o susceptibles de someterse a horizontalidad, destinados a vivienda, que formen parte de un plan conjunto de promoción y venta de no menos de diez apartamentos, hecha excepción de las antes citadas situaciones 3.ª y 4.ª, en cuyos casos la competencia reglamentaria aludida se establece en toda venta de apartamento dedicado a vivienda.

Asimismo, se rechaza esa competencia reglamentaria en ventas judicialmente ordenadas o las realizadas por los gobiernos (obviamente, el local y el federal).

Consiguientemente, el orden de jerarquía de las normas, ya en términos completos, es:

- 1.º Ley de Propiedad Horizontal.
- 2.º Reglamentos del Departamento de Asuntos del Consumidor, relativos a los puntos indicados y en las situaciones e hipótesis consignadas —cuando fueren aplicables a la horizontalidad.
- 3.º Código civil, como supletorio, en general.
- 4.º Ley Hipotecaria y su Reglamento, como normas complementarias.
- 5.º Artículo 326 del Código civil y, por su virtud,
- 6.º Contratos particulares y
- 7.º Otras disposiciones especiales.

C) *Juicio crítico que merece el orden de prelación*

No puedo, es claro, felicitar al legislador por el confusionismo que introduce en un aspecto tan relevante como el de la jerarquía normativa, que es tema para aportar claridad y no oscuridad. Se pudo elegir un método más claro y eficaz para conseguir lo mismo, distinguiendo tajantemente qué es propiedad horizontal y su régimen jurídico, y qué es publicidad, legislación especial de alquileres, etc. No se ha hecho así y por ello el juicio respecto del legislador debe ser otra vez negativo.

Cabría felicitar al legislador por haber introducido una nueva nota de *ius cogens* en este tema, en cuanto con ello puede pretenderse frenar o reducir una serie de abusos tradicionales y característicos en la venta de apartamentos. Pero, personalmente, sigue sin satisfacerme el método seguido. Que la Administración intervenga como *paterfamilias* en rencillas entre parientes, presupone que la Administración sea imparcial, y como no lo es, es preferible una normativa que por sí sola ilustre la solución de los conflictos: el poder del Estado no es garantía de la justicia para el consumidor, si ese poder se inclina hacia el lado opuesto. De hecho, hubiese sido preferible una verdadera Ley de Propiedad Horizontal, sin sesgos administrativizadores, completa y acabada, que remitirse a una potestad reglamentaria; de la misma manera que ante un hambriento, lo que debe hacerse es proporcionarle alimentos, no pretenderle mejorar la semilla en próximas cosechas. Otorgar un cheque en blanco a la Administración, cuando ésta se preocupa, en tema de horizontalidad, en evitar que se desaliente la venta de inmuebles (E. de M. de la Ley), no será el mejor modo de proteger la diversidad de intereses particulares o de evitar conflictos en la horizontalidad, destacadamente con relación a los más débiles, social y económicamente. Buena prueba tenemos ya, al acceder el Departamento a suspender su reglamentación, hasta que la «crítica constructiva» de la Asociación de Libre Empresa y demás grupúsculos interesados en aumentar las ventas de apartamentos se expre-

sen, lo que, en buen castellano, no es sino la cancelación de aquel pretendido cheque en blanco.

De otro lado, la prelación de fuentes nos indica la amplitud que puede alcanzar el régimen de horizontalidad, al menos si aceptamos por horizontalidad esa mezcolanza que el legislador refunde dentro del concepto (al darle cabida en la ley de la especialidad). Ahora bien, tal amplitud supone, para analizarla en todos sus detalles, introducirse en el Derecho administrativo, Derecho que aún está, en Puerto Rico, en fase de formación científica, en el cual late con mayor intensidad la política que el Derecho (lógicamente, con el consiguiente detrimento de éste). Se explica así que limite mi examen a la esfera estricta del Derecho privado.

D) Ambito de aplicación

La Ley número 104, de 25 de junio de 1958, se ha dicho ya, dejaba aparte de su propio régimen, a la propiedad de casas por pisos existentes al amparo del artículo 330 del Código civil, reclamando para sí toda situación de copropiedad que surgiese luego de la entrada en vigor de la ley y por ello de cualquier edificio de nueva construcción en que se presentase esa copropiedad, o edificios en copropiedad, ya existentes, que se abocasen al régimen de la horizontalidad.

La Ley de Reforma de 1976, se limita simplemente a reinsistir que su ámbito de aplicación se extiende a todo inmueble sometido a propiedad horizontal, cualquiera que fuese el momento en que se efectuase dicho sometimiento (art. 53, párrafo primero), otorgándose al respecto el plazo de un año para la correspondiente adaptación de las escrituras constituidas y estatutos o reglamentos a lo dispuesto en la Ley de Reforma (art. 53, párrafo segundo). Caso de no acogerse los particulares a este plazo de adaptación, las cláusulas y disposiciones escrituradas, estatutarias o reglamentarias opuestas a la nueva ley se entenderán ineficaces, pudiendo cualquier titular solicitar la adaptación antes indicada ante los Tribunales (art. 53, párrafo segundo, proposición última).

CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

A) El acto constitutivo

Dos requisitos se establecen en la ley para constituirse un inmueble (verdaderamente, un edificio) en propiedad horizontal: *a)* una expresión de voluntad al respecto; *b)* constatación de esa voluntad expresada en el Registro de la Propiedad.

Se ha discutido en la doctrina jurídica la naturaleza del título acreditativo de la propiedad horizontal. Regularmente, la razón de la discusión ha solido derivar de la parquedad con que la mayoría de las leyes existentes sobre horizontalidad reseñan el título constitutivo de la propiedad horizontal. No es éste, sin embargo, el caso de la ley puertorriqueña, que expresa con suma claridad que la propiedad horizontal solamente se origina mediante un *acto documentado*. Acto jurídico, pues, es la naturaleza del fenómeno constitutivo de la propiedad horizontal, que atribuye título a la misma.

En efecto, no es dable admitir la tesis que, desde un plano simplemente formalista, configura la propiedad horizontal como un mero proceso de formalización, en sí mismo determinante del régimen especial, ya que esa mera formalidad es rechazada por el artículo 2 de la ley, que reclama una expresión de voluntad, que se impone bajo la forma concreta de *declaración*, con exclusión, pues, de los comportamientos (70). Hay formalismo, sí, porque el acto, como todo acto, lo reclama, y porque la ley previene una formalidad *ab solemnitate*. Pero ese formalismo no es sino la exteriorización de una realidad: la voluntad del sujeto dirigida a un fin concreto.

Tampoco cabe aceptar la tesis negocial para definir la constitución de la horizontalidad, ya que, aunque la ley no excluye el negocio como modalidad, también es cierto que considera suficiente un acto jurídico para que surja el régimen especial que se implica. Este carácter, suficientemente actual y eventualmente negocial del título constitutivo, está claramente determinado en el citado artículo 2 de la ley, al indicar el mismo que el régimen puede aplicarse al conjunto de apartamentos y elementos comunes «cuyo *titular único* o titulares todos declaren expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen establecido en esta ley» (énfasis suplido).

La fórmula, evidentemente, presupone la posibilidad de acceder a la horizontalidad mediante negocio jurídico; pero reclama simplemente un acto para lograr ese fin. Que ese acto sirva como regla de solución de conflictos de intereses o no es algo que no resuelve la ley—y hace bien—, remitiéndose a los particulares y a sus situaciones vitales. La norma estima, pues, suficiente el acto, pero reclama del mismo una constatación registral: «... haciéndolo constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad» (art. 2, párrafo primero, *in fine*, de la ley).

La distinción tiene interés, interés que resalta FERNÁNDEZ MARTÍN-

(70) Sobre la distinción, VÁZQUEZ BOTE: *Derecho Civil*, I, vol. 2.º, págs. 202 y ss. Para una exposición de las diversas teorías, FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, *op. cit.*, págs. 225 y ss., y las referencias allí incluidas.

GRANIZO (71), en función de que por el acto *nace* la propiedad horizontal, mientras que la documentación *constituye* el régimen especial. En otros términos, cabe hacer nacer la propiedad horizontal sin necesidad de documentación especial alguna (eficaz, pues, *inter partes*, conforme con el art. 1.230 del Código civil, en relación con el art. 1.231 del mismo cuerpo legal) (72). Pero los efectos típicos y propios de la horizontalidad solamente se alcanzan con la documentación en escritura pública y la ulterior registración. Con la registración surge el régimen especial, a partir de cuyo momento «los apartamentos (...) podrán individualmente transmitirse y gravarse y ser objeto de dominio y posesión y de toda clase de actos jurídicos *inter vivos* o *mortis causa*, con independencia del resto del inmueble de que formen parte, y los títulos correspondientes serán inscribibles en el Registro de la Propiedad...» (art. 4 de la ley). A partir de ese momento, el acto constitutivo se convierte en verdadero título constitutivo de la propiedad horizontal (73).

B) *Título de constitución*

a) *Concepto*

El acto constitutivo, debidamente documentado en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad, genera el título constitutivo de la propiedad horizontal. Es a partir de ese momento que el titular puede ejercitar los derechos característicos de este régimen especial frente a terceras personas, quedando sometido al haz de obligaciones inherentes a la horizontalidad.

Omite el legislador la referencia al título constitutivo. En diversos artículos se alude al titular o titulares, y solamente el artículo 4 hace referencia a los «títulos correspondientes» a los apartamentos en horizontalidad. Con ello evita, ciertamente, el problema que FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO apunta para el Derecho español (74), en el sentido de que no

(71) *Op. cit.*, págs. 227, nota 249.

(72) Artículo 1.230 del Código civil: «Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez». Artículo 1.231 del Código civil: «Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez». Al respecto, mi trabajo «Forma de los contratos», *Revista Notarial de Buenos Aires*, núm. 802, 1972, páginas 823 y ss. También «Sobre el artículo 1.279 del Código civil», *R. G. L. J.*, diciembre 1970, núm. 6, segunda época, tomo LXI, págs. 825 y ss.

(73) Ver mis *Elementos de Derecho hipotecario*, cit., págs. 354-355.

(74) *Op. cit.*, págs. 221 y ss.

es dable pretender un concepto del título constitutivo legalmente determinado, correspondiendo completamente al intérprete su precisión. De otro lado, es más claro el artículo 2 de la ley que el texto de su homónima española, lo que facilita sensiblemente la labor hermenéutica.

¿Es dable distinguir un *título constitutivo estricto* y un *título constitutivo amplio*? FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO plantea la cuestión (75) aludiendo al conjunto de requisitos mínimos que deben constar en la escritura pública constitutiva de la horizontalidad (supuesta la inscripción subsiguiente), frente a la posibilidad de ampliar el conjunto de datos informativos, que la ley remite a los pactos particulares. Con ello da la impresión de que se pretende actualizar, en tema de propiedad horizontal, una distinción ya superada por la doctrina moderna, entre elementos esenciales y naturaleza (76), sin más trascendencia que ser una distinción escolástica. Desde un punto de vista práctico y técnico jurídico, es suficiente con matizar cuáles son los requisitos mínimos necesarios para que surja la propiedad horizontal, con independencia, dentro de una teoría general, de cualesquiera otros, que, en el caso concreto, devendrán esenciales, como los presupuestos normativos. De ahí el acierto del legislador al redactar el artículo 22 en términos tales, que deja la puerta abierta a los interesados para fijar libremente lo relativo a la administración del inmueble, y «cuanto más se refiera al inmueble y sea de interés hacerlo constar», ello con sujeción, claro es, a otras restricciones fijadas directamente en la misma ley o en disposiciones complementarias.

De aquí que el contenido mínimo necesario queda circunscrito al artículo 22 (77).

b) *Carácter*

De lo indicado se deduce que el título constitutivo no puede ser analizado a la luz de la dicotomía *acto legal-acto convencional*. Que su naturaleza de acto jurídico es tal resulta por el hecho de que el legislador no impone la propiedad horizontal en caso alguno. Aquí, como es norma en Derecho privado, el legislador se limita a prevenir los supuestos para que la intención particular pueda ser eficaz jurídicamente; pero se remite a los mismos particulares y a la intención y voluntad de éstos para que surja la horizontalidad o no. Tal afirmación debe sustentarse incluso ante las facultades que el capítulo V de la ley otorga a la Administra-

(75) *Op. cit.*, págs. 235-236.

(76) Ver VÁZQUEZ BOTE: *Derecho civil*, I, vol. 2.º, págs. 192 y ss.

(77) Ver artículo 22, *a, b, c, d, e*, en el apéndice.

ción para intervenir en determinados casos en situaciones previas al nacimiento de la propiedad horizontal (cfr. art. 49).

Ciertamente, pretender distinguir hoy en día lo convencional de lo legal, partiendo de la base de que aquello tiene su origen en la voluntad particular y esto en la de la ley, como si entre voluntad particular y ley no hubiese relación alguna, es ignorar el comportamiento del Derecho respecto de la realidad social (78). Menos acertado resulta confundir la tipicidad legal con la tipicidad social, porque la tipicidad social sólo es jurídicamente eficaz cuando el Derecho la acepta en cuanto tal. Y querer traer a colación estos pseudoproblemas en tema de naturaleza del título constitutivo es, cuando menos, perder el tiempo en puntos que, así tratados, no llevan a parte alguna (79).

Acto jurídico, insisto, es el título constitutivo, sin perjuicio, ciertamente, de que en múltiples ocasiones pueda ser negocio jurídico. Lo que no significa atribuir diversa naturaleza a un mismo fenómeno, sino adscribirle, en cada caso, a su tipo concreto. En aquellos casos en que la propiedad horizontal se determina por el solo titular, quizá pueda existir, en el caso concreto, negocio jurídico; pero, inicialmente, solamente existe un acto. Por el contrario, en aquellas situaciones en que un conjunto de copropietarios constituyen propiedad horizontal sobre el inmueble, es manifiesta la presencia de un negocio jurídico. Bien entendido que ese negocio jurídico no esconde un posible contrato previo a la constitución de la propiedad horizontal, sino que es un negocio directamente dirigido a constituirlo (80).

C) Constitución. Prehorizontalidad. Modificación

No existe en Puerto Rico como problema lo que, para el Derecho español, se apunta por el siempre citado FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, acerca de las situaciones fácticas de «horizontalidad», que, por no estar jurídicamente documentadas, no quedan sujetas al especial régimen jurídico. No existe el problema porque o dichas situaciones encajan perfectamente en la normativa del artículo 330 del Código civil o, de tampo-

(78) BETTI: *Teoría general del negocio jurídico*, Madrid, Ed. Revista de Derecho Privado, págs. 39 y ss.

(79) Véase FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, *op. cit.*, págs. 237-243.

(80) FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, *op. cit.*, pág. 242, nota 263, b), parece dar por sentado que no hay negocio constitutivo de propiedad horizontal. Acierta al afirmar que la propiedad horizontal puede surgir por acto (que él califica de *real*, fáctico; calificativo que sobra, pues todo acto considerado jurídicamente es *real*) o por negocio. Pero me parece que, por seguir muy de cerca las tesis que parece criticar (en concreto, la de MONEDERO GIL), se pierde con ellas.

co quedar afectados por ellas, nos encontraríamos ante una situación normal de comunidad, siendo de aplicación los artículos 226 a 340 del Código civil. La solución viene así impuesta por el artículo 2 de la ley especial, que solamente reclama competencia cuando el titular único o los titulares todos de un inmueble «declaren expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen establecido» en dicha ley. Por tanto, si tal voluntad no se expresa, no existe propiedad horizontal, sino propiedad de casas por pisos o comunidad de bienes.

El citado estudioso se muestra renuente (81) a la aplicación de la normativa de la comunidad de bienes, «ya que lo esencial en esta 'situación de hecho' no es la copropiedad sobre los 'elementos comunes', sino la propiedad privativa sobre los pisos y locales». No es serio el argumento. Porque en situaciones de hecho en que no cabe acreditar propiedad privativa alguna (para lo cual es menester ajustarse a las exigencias jurídicas concretas), es necesario buscar el tipo legal más adecuado y próximo a la intención práctica, y válida esencialmente, de las partes. Y salvo intentar aplicar el criterio de cuotas de horizontalidad—lo que no se justifica—solamente resta aplicar los criterios legales, es decir, los de la comunidad de bienes o los de la propiedad de casas por pisos.

Así las cosas, el acto de constitución de propiedad horizontal puede efectuarse en cualquier momento, ya que la ley no establece impedimento alguno y, por el contrario, favorece ampliamente la difusión del régimen especial (art. 47, párrafo segundo).

Este acto constitutivo tiene carácter complejo, así objetivamente como, en cuanto posible, subjetivamente. Es un acto objetivamente complejo desde el momento en que, para que surja el régimen especial (título de la horizontalidad), la ley reclama la expresión de una voluntad al respecto del o de los interesados; que esa voluntad se manifieste documentalmente en escritura pública, y que esa escritura se inscriba en el Registro de la Propiedad. Y es un acto que puede presentarse como subjetivamente complejo (en terminología de GASPARRI) si siendo varios los titulares del inmueble, todos menos uno o algunos emiten su declaración correspondiente en escritura pública e incluso proceden a inscribir, si bien la eficacia de estas manifestaciones, documentaciones e inscripción quedan supeditadas a la emisión de la debida expresión de voluntad del o de los interesados que no han intervenido (espíritu del art. 533 del Código civil).

El titular único o los titulares todos, unánimemente de acuerdo en este caso, deben entonces proceder a documentar el acto, culminándose éste con la inscripción.

(81) *Op. cit.*, pág. 246.

a) *Constitución y prehorizontalidad*

A) Es frecuente que la persona llamada a constituir el régimen de horizontalidad, persona física o jurídica, reclame de los futuros titulares en propiedad horizontal algunas ventajas económicas o de diversa índole, cuya garantía no suele ser de contenido y alcance reales, sino meramente obligaciones. Los promotores de inmuebles, constructoras, financiadoras, suelen encontrarse en una posición real, económica y jurídicamente más cómoda que el conjunto de compradores individuales. Como quiera que su garantía estriba en recibir el título de horizontalidad, y ese título sólo les será entregado mediante el transcurso de un lapso de tiempo, durante éste las cantidades entregadas a cuenta no quedan garantizadas. De más está indicar que, siendo el mercado inmobiliario de carácter marcadamente oligopolístico, el consumidor, adquirente o comprador se encuentra en inferior condición.

Esta situación, que la doctrina argentina ha difundido con la denominación de *prehorizontalidad*, genera múltiples problemas. En algunos países se reclama de los promotores la apertura de cuentas bancarias especiales, debidamente aseguradas por el propio banco o terceros, que garantizan al consumidor, para el caso de no advenir a la horizontalidad por causas ajenas al mismo, la devolución, al menos, de las sumas entregadas (siquiera el consumidor sufra ya la pérdida inherente a la inflación); otros países regulan seguros especiales al efecto. ¿Cuál es la solución que aporta la Ley de Propiedad Horizontal?

Dos son las soluciones que patrocina la ley. La primera, de carácter formal jurídico, se contiene en el artículo 5 del texto legal, a cuyo tenor: «en los casos de transmisión o gravamen de un apartamento proyectado y no comenzado a fabricar, se entenderá adquirida por el nuevo propietario o gravada la participación que corresponda al transmitente o, en su caso, al deudor en los elementos comunes del inmueble en proyecto y el derecho que tenga a que se le construya el apartamento, entendiéndose subrogado el adquirente en el lugar y grado de aquél, a todos los efectos legales.» Digo que la solución es formal jurídica porque puede surgir la situación que impida actuar la aparente eficacia del artículo 5: piénsese, simplemente, que el apartamento proyectado nunca se construya, por quiebra del constructor, etc. Piénsese, igualmente, que siendo normal la construcción con financiación ajena, el financista adquiere refacción de lo construido o hipoteca del solar y de las mejoras que en él se hagan mediante pactada extensión objetiva, aparte de la legal. Con lo cual el consumidor no tiene posibilidad de invocar el artículo 5, pues precisamente dicho artículo opera contra él. De otro lado, ¿qué garantía real puede ofrecer un apartamento proyectado?

La segunda solución se fija en el artículo 49, al otorgar facultades delegadas al Departamento de Asuntos del Consumidor para «proteger los intereses de los adquirentes de apartamentos durante el período de la administración el titular que somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal...» (art. 49, f). Será, pues, menester esperar a ver cómo el indicado Departamento asume la protección de esos intereses, lo cual, ciertamente, podrá realizarse mediante los clásicos Reglamentos administrativos que nada dicen, debiendo recurrir, en cada caso, a decisiones particulares y concretas.

No se aporta, pues, solución alguna a estas situaciones de prehorizontalidad. En todo caso, el consumidor deberá esperar que le den la solución, sin poder prevenir él mismo la garantía de sus derechos. No critico la situación, a la que llegamos como consecuencia del abuso que los impulsores de esta modalidad de edificación han instaurado. Pero sí es de lamentar, nuevamente, que el Derecho privado sea limitado en su eficacia, para remitirla al Derecho público. Porque esto no significa sino que, en última instancia, los intereses privados quedan pendientes de una orientación política.

B) Lo que sí aporta la ley, frente a su antiguo texto, es el procedimiento que debe seguirse para que el titular único actúe la aparición del título de horizontalidad. Pero también en esto es incompleta la ley, pues omite toda regulación en la fase de transición de la prehorizontalidad a la horizontalidad, y parte del presupuesto que, inscrito el inmueble bajo el régimen especial, lo que se produce es una simple transferencia del título a cada uno de los componentes de la horizontalidad y por parte del titular único.

A aquella situación alude el artículo 36-A, aplicable, ciertamente, tanto a las situaciones en que existe un único titular físicamente considerado (persona física o persona jurídica) como cuando existen varios titulares en situación de prehorizontalidad. Establece el precepto una pauta similar a la vigente para los promotores de sociedades anónimas en múltiples países: «El titular o los titulares que sometan el inmueble al régimen de la propiedad horizontal asumirán la administración inicial del inmueble, con todos los poderes y deberes que esta ley confiere e impone, y los que el Reglamento confiera e imponga al Director o a la Junta de Directores, al Presidente y al Secretario...» De este párrafo se deduce que el legislador supone la existencia de la horizontalidad, pendiente la transmisión de cada apartamento a su adquirente. Con ello queda garantizada la irresponsabilidad de tales promotores, quienes, obviamente, en el contrato de venta se encargarán de obtener el respectivo consentimiento del adquirente para

todo lo hecho. Es curioso cómo allí donde se explica el paternalismo el legislador lo elude, y allí donde no hace falta, lo impone meticulosamente.

Como se ha de ver inmediatamente, no se crea que el precepto reclama una actuación conjunta de los titulares adquirentes de los apartamientos para sumir las responsabilidades, derechos y deberes de los promotores de la horizontalidad; no. La actuación colectiva está prefijada en la ley solamente para el hecho formal del traspaso de la administración del inmueble. Nada más.

«El traspaso de la administración se efectuará—continúa el párrafo primero del artículo 36-A—: 1.º Tan pronto los titulares elijan a las personas que estarán al cargo de la administración en una reunión extraordinaria que podrá ser convocada en cualquier momento por cualquiera de los titulares de los apartamientos inscritos como filiales, o; 2.º Tan pronto los titulares elijan a las personas que estarán al cargo de la administración en una reunión extraordinaria que podrá convocar el titular que sometió el inmueble al régimen de propiedad horizontal una vez se haya segregado y enajenado (*sic*) más de la mitad de los apartamientos suficientes para que al sumar los porcentajes de participación atribuibles a éstos, el resultado exceda al cincuenta y uno por ciento. En la reunión en que los titulares habrán de elegir a las personas que ocuparán los cargos directivos, el titular o los titulares que hasta este momento hayan estado a cargo de la administración deberán entregar al Consejo de Titulares los libros de cuentas de la comunidad debidamente auditados y certificados por un contador público autorizado independiente, así como todos los fondos de la comunidad que tengan en su poder. Ningún contrato otorgado durante el período en que la administración del inmueble estuvo a cargo del titular que sometió el mismo al régimen de propiedad horizontal vinculará al Consejo de Titulares, a menos que los titulares, por voto mayoritario, ratifiquen dicho contrato. Este artículo se interpretará restrictivamente en protección de los derechos de los titulares.»

El precepto es largo, reiterativo, farragoso, confuso, incompleto y, además, deja la puerta abierta para una irresponsabilidad del titular o titulares promotores de la horizontalidad. En efecto, bastará que se vendan apartamientos equivalentes al 51 por 100 de las cuotas proporcionales para que el promotor de la horizontalidad (normalmente, persona jurídica) consiga, vendiéndose a sí mismo bajo otra personalidad un apartamiento; obtener la mayoría necesaria, convocar en forma anómala, aprobar lo hecho y... seguir vendiendo.

¿Hasta qué punto podrá impedir el párrafo último del precepto una frustración de los legítimos intereses de los consumidores? Me temo que su eficacia no será tan conveniente como sería menester, pues para ello

habría que introducir en el texto de la ley, por vía de interpretación, una auténtica garantía, lo que no aparece por parte alguna ni, presumiblemente, preocupó al legislador. Por poner un ejemplo concreto, que sí pensó el legislador: ¿cómo se solucionará el conflicto entre un inquilino a quien el titular promotor de la horizontalidad le alquiló el apartamento con la norma contenida en el párrafo tercero del artículo 36-A, acerca de la ineficacia de los contratos celebrados por el promotor en la horizontalidad, y con la previsión del artículo 49, *d*), otorgando al Departamento de Asuntos del Consumidor facultades para proteger a los inquilinos, aparte de la ley de alquileres razonables? Porque el arrendamiento es acto de administración (ciertamente, que fuera de las facultades inherentes al Consejo de titulares) y, como contrato, encaja en la hipótesis, tan inocente, del artículo 36-A.

Es claro que el legislador no ha visto aspectos más relevantes de la prehorizontalidad e incluso los de la horizontalidad con *prehorizontalidad fáctica* (por llamarlo de algún modo).

C) De otro lado, y ya desde el punto de vista formal, ¿cómo debe actuar el titular único o titulares varios para constituir el título de horizontalidad, en el caso de venta de un edificio no sometido a la misma? La hipótesis no ofrece problema alguno, por cuanto se actuará como en cualquier situación normal de venta, procediendo a efectuar la oportuna declaración de sujeción al régimen especial, documentándola debidamente y procediendo a su registración.

Pero es frecuente en la práctica la compra de apartamentos en edificios no construidos sino proyectados. ¿Cabe entonces la constitución en horizontalidad? La duda se presenta ante el artículo 5 de la ley, que se refiere a la transmisión o gravamen (*sic*) de un apartamento proyectado y no comenzado a fabricar. Dejando de lado el lapsus del legislador, que alude a una figura no conocida en el Ordenamiento (gravamen sobre cosa inexistente), y que se aplica fácilmente por suponer simplemente la *extensión objetiva* futura de un derecho real (refacción o hipoteca, normalmente), debe concluirse que no existe en la ley base alguna para aceptar que es posible la horizontalidad, considerada como título constituido y existente, en apartamentos proyectados. Cualquier formalización jurídica de tal fenómeno—y nunca mejor denominado—solamente puede considerarse como una contratación de futuro, sin carácter real alguno, luego sin posibilidad de hablar en este caso de régimen horizontal debidamente constituido. A esta conclusión se llega no solamente por vía del artículo 2, que presupone la existencia física de los apartamentos, sino en base al artículo 8, en el que, contrastando sus párrafos primero y segundo, se determina con suma claridad, que una cosa son los cálculos y proyecciones,

y la expresión y existencia de la propiedad horizontal otra muy distinta. Y, finalmente, el propio artículo 28, que, al tratar de la inscripción en detalle, indica, respecto de las obras proyectadas y comenzadas, la necesidad de que se declare su terminación en escritura pública e inscripción en cada folio de finca filial. Solamente esta declaración inscrita puede autorizar que se hable de constitución del título de propiedad horizontal. Todo ello se explica porque, como se deduce de la regulación en tema de inscripción, la registral tiene, en punto a horizontalidad, carácter necesario de su eficacia real.

b) *Modificación*

La ley contempla varias situaciones que implican la modificación del título constitutivo, si bien no es prolija en la determinación del procedimiento para ello, en orden a la eficacia de la modificación misma. Incluso cabe aceptar que, precisando en algunas modalidades el trámite correspondiente, en otras lo da por supuesto o lo ignora.

Varias son las situaciones que implican modificación del título.

1) *Modificación del título por modificación de los porcentajes o cuotas.*—Salvo la afirmación legislativa de que el porcentaje o cuota «tendrá carácter permanente» (art. 8, párrafo segundo)—lo que el mismo legislador reconoce, en otros preceptos, no ser cierto—, nada hay en la ley que impida modificar el título por consecuencia de modificarse los porcentajes. La intangibilidad de éstos, tan radicalmente proclamada en el artículo 8, párrafo segundo, proposición primera, es, inmediatamente, decantada en la proposición siguiente del mismo párrafo, que condiciona meramente la modificación a la anuencia de los titulares: «salvo lo dispuesto en el artículo 32-A para casos de segregaciones o agrupaciones, el mismo no podrá ser variado sin la anuencia de los titulares que representen la totalidad de apartamentos en el inmueble» (art. 8, párrafo segundo, proposición segunda). Consiguientemente, las cuotas pueden modificarse siempre que concurra el consentimiento de todos los titulares o... sin él.

El artículo 8 hace excepción, para modificar los porcentajes, del artículo 32-A. La excepción es relativamente comprensible, porque ese artículo se dedica, precisamente, a determinar la posibilidad de modificarse los porcentajes por consecuencia de segregaciones, divisiones y agrupaciones de apartamentos. La excepción debe referirse a que, mientras el artículo 8 reclama el consentimiento de todos los titulares, el artículo 32-A se conforma con el de los afectados y el del Consejo de Titulares. Es verdad que, según el artículo 21, la referencia a la Junta de Titulares «se enten-

derá la totalidad de ellos», pero no debe olvidarse que la Junta se compone según *quorum*, lo cual significa que no es imprescindible la presencia de todos.

Por tal circunstancia, cabe distinguir tres modalidades que permiten alterar los porcentajes: *a)* mediante el consentimiento de todos los titulares que representen la totalidad de los apartamentos, tratándose de «construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones o realizar obras que afecten a la seguridad, solidez y conservación del edificio» (art. 18), o «por agregaciones de nuevos pisos o adquisiciones de porciones de terrenos colindantes» (art. 31), o en «segregaciones de porciones de terreno común, transmitidas por la totalidad de los titulares (art. 32); *b)* mediante el consentimiento de los titulares afectados y el de la Junta de Titulares en decisión tomada con *quorum* suficiente, por división de apartamentos y anejos, mediante segregación, para tomar otra u otras unidades susceptibles de aprovechamiento independiente, o para su agrupación, sin alterar los porcentajes correspondientes a los otros apartamentos y titulares, y *c)* por convención negocial al respecto en que intervengan y consientan únicamente todos los titulares.

2) *Modificación del título por realización de obras que alteren los porcentajes.*—En donde deben englobarse las hipótesis *a)* y *b)* señaladas antes. Ciertamente, debe concretarse que, si no siempre, sí casi siempre las obras que contempla la ley generarán una alteración de los porcentajes: *a)* si se agregan nuevos pisos (dejando de lado la hipótesis de procomunidad), el prorrateo de los elementos comunes sufre automáticamente una modificación; *b)* la agregación de colindancias como elementos comunes, aunque no tendría que modificar los porcentajes, provoca regularmente tal alteración, por virtud de las pautas elegidas por el legislador para fijar esos mismos porcentajes *permanentes*, sin perjuicio de que, por razones de simplificación, pueda estimarse la inalterabilidad como solución más práctica (82).

3) *Modificación, parcial o relativa, del título, por división o agrupación de un apartamento o varios, para formar varios o uno.*—Es la hipótesis contemplada en el artículo 32-A. Caben aquí dos situaciones diversas. Que esa modificación, por relativa, altere solamente los porcentajes de los apartamentos afectados, siendo entonces suficiente el consentimiento de los correspondientes titulares, y el de la Junta de Titulares; o que resulten afectados todos los porcentajes, en cuyo caso la modificación no sería relativa, sino absoluta, y sería exigible el consentimiento de todos los titulares que representen la totalidad de los apartamentos del inmueble.

(82) Cfr. artículo 8 de la Ley, acerca de la determinación del valor porcentual.

4) *Modificación del título por alteración de su contenido formal.*—

De manera muy general se refiere a esta posibilidad el artículo 36, al requerir la inserción «en la escritura de constitución» del reglamento para la administración del inmueble «y toda enmienda a los mismos». Estas modificaciones formales quedan sometidas al criterio de la mayoría de dos terceras partes de los titulares (art. 37, párrafo último). Resulta este porcentaje de dos tercios un poco extraño, ya que pueden ser muchas las decisiones tomadas por esa mayoría (que nada impide sea una auténtica minoría) que sean perjudiciales para muchos, sin posibilidad alguna de recurso, dados los términos en que se hace vinculante la decisión mayoritaria.

NACIMIENTO DE LA HORIZONTALIDAD

La propiedad horizontal, como cualquier derecho de contenido real, reclama una situación fáctica que explique las consecuencias económico-sociales predeterminadas en la norma jurídica. FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO (83) distingue a este respecto entre unos elementos fácticos y una presuposición legal. Aquéllos vienen determinados por la existencia de un edificio, terminado o, al menos, iniciada su construcción, dividido en pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia o un elemento común del edificio o a la vía pública, que pertenezcan a diversos propietarios; ésta se concreta en el otorgamiento del título constitutivo.

Distingue así, realmente, el citado estudioso la existencia de la propiedad horizontal de su legitimación jurídica. La existencia deriva de unos hechos innegables (edificio, etc.); la legitimación jurídico-especial: la horizontalidad, cuyo efecto es ser los apartamentos, potencialmente, objetos individualizados e independientes del tráfico.

Iguales conclusiones pueden afirmarse en Derecho puertorriqueño, si bien es menester precisar algunas diferencias de detalle, que hacen incompatibles las situaciones puertorriqueñas y, casi, universal, provocando, en verdad, dos sistemas jurídicos diametralmente opuestos en la forma.

A) *Los elementos fácticos*

a) *El inmueble o edificio*

Indiqué anteriormente que la reforma de 1976 ha sustituido la palabra *edificio* por el término *inmueble* o *lo construido* en casi todos los artícu-

(83) *Op. cit.*, págs. 257 y ss.

los de la ley, pero no en todos: subsiste en el artículo 18 la expresión edificio, lo que permite reconducir a este concepto los aparentes homónimos (?), aquellos dos vocablos. Por ello, puede afirmarse que el primer elemento fáctico para que nazca la propiedad horizontal es, ciertamente, la existencia de un edificio.

Ahora bien, mientras que en casi todos los países se reclama que el edificio sea una realidad (que esté terminado en su estructura o, al menos, comenzado), solamente es Puerto Rico, con Brasil (84), el país que admite un edificio proyectado como fundamento fáctico de la propiedad horizontal. Así lo acepta expresamente el reformado artículo 8 de la Ley Hipotecaria y lo ratificaba el artículo 26 de la anterior Ley de Propiedad Horizontal (85) y lo sustenta el nuevo texto de 1976 en su articulado (artículos 5, 9, 28).

Sin embargo, no debemos engañarnos por tal novedad, ya que ese edificio proyectado, que parece latir constantemente como un factor de la horizontalidad, resulta, a la hora de la verdad, que no es sino una simple expresión, desafortunada, sin trascendencia alguna, ya que el fundamental artículo 27, no alterado en la modificación de 1976, afirma totalmente, en su párrafo tercero, que «mientras las obras no estén comenzadas sobre el suelo del respectivo apartamento, no podrá inscribirse éste como finca filial o independiente».

Es verdad que el artículo 8 de la Ley Hipotecaria dice lo contrario, pero, siendo la ley reformadora de este precepto del año 1951 (86) y la Ley de Propiedad Horizontal primigenia de 25 de junio de 1958, debe estimarse que ese artículo 8 de la Ley Hipotecaria no es norma complementaria de la horizontalidad, sino que está expresamente derogado por el legislador para el régimen especial; siendo, pues, susceptible de aplicarse solamente a la propiedad de casas por pisos proyectados (!), en tanto en cuanto lo autorice el Código civil.

Consiguientemente, lo único que cabe plantear es: ¿puede ser objeto de inscripción un edificio proyectado sin poder ser objeto de hoja independiente los apartamentos de ese mismo proyecto? Si la respuesta es positiva, es claro que la inscripción del edificio proyectado sólo es susceptible de inscripción como finca matriz. Y esa inscripción matriz está, es claro, correspondiendo al solar, que es la única realidad. Todo lo demás no será otra cosa que humo... y trabajo para el Registrador, a la vez que

(84) Ley de Propiedad Horizontal del Brasil (art. 9) de 1964, modificada en 1965.

(85) La Ley era contradictoria en sí misma. Definía el apartamento como «la construcción», pero admitía un apartamento que no fuese tal al aceptar el proyectado como real (art. 5).

(86) Ley núm. 422, de 13 de mayo de 1951.

confusionismo registral, ya que en el Registro podremos dar cabida a un cúmulo de descripciones y planos que no responden absolutamente a nada y que ninguna eficacia real tienen (87).

A esta conclusión llegan las leyes de muchos países por el sencillo procedimiento de impedir el acceso de meros proyectos al Registro.

La única razón que puede explicar esta contradicción del texto legal, salvo error por mi parte, puede hallarse en dos factores: a) uno, de carácter ajeno al Derecho, cual es el modo de financiación de la construcción; b) otro, más jurídico, pero no más técnico-jurídico, cual es la incidencia del seguro de títulos norteamericano (88).

En efecto, como la financiación de la construcción es, sólo inicialmente, de capital local, vendiéndose inmediatamente las hipotecas a entidades norteamericanas, éstas tienen asegurada su inversión en función de varios factores: 1.º El *motgage* norteamericano tiene eficacia real desde la fecha de la escritura, esté o no registrado en los archivos inmobiliarios, surgiendo así, en el marco puertorriqueño, como una hipoteca tácita al modo del siglo XVIII; 2.º Ese *mortgage* está garantizado por un seguro de valor; 3.º Es verdad que si un apartamento proyectado no se construye, no habrá ejecución; pero, como los Tribunales norteamericanos tienen entonces la última palabra, el inversionista norteamericano difícilmente asumirá riesgos reales; 4.º Mientras esto llega, y como los apartamentos suelen construirse, la banca y las financieras locales lanzan—en hipótesis del edificio proyectado—sumas fabulosas de humo, que les sirven, sin embargo, contablemente para determinar su magnífico estado financiero; 5.º Finalmente, es obvio que la única hipoteca existente sobre el solar permite convencionalmente la extensión objetiva. Y como quien financia la construcción solamente paga las obras que están certificadas en su término, total o parcial, a la hora de la verdad no hay apartamento o edificio proyectado, y sí una hipoteca que no cubre, naturalmente, el valor total real del solar, sino parte del mismo.

Este proceso, que es normal en cualquier parte, se complica formalmente en Puerto Rico, quizá por la tendencia del legislador a pensar que con sólo poner en una ley sus intenciones, éstas se convierten en realidad. La única realidad es el confusionismo que así se genera.

Por tanto, puede concluirse que es necesario el edificio como realidad para que pueda darse la propiedad horizontal. Ya se trate de un edificio

(87) La tesis de que el Registro de la Propiedad debe reflejar la realidad inmobiliaria parece, pues, sustituirse por el concepto del Registro como un globo que más se hincha cuanto más se le pone aire... hasta que estalle.

(88) Ver mi trabajo «El denominado seguro de títulos. Ventajas e inconvenientes de su adopción en el Derecho español», *Revista Notarial de Buenos Aires*, número 828, págs. 7 y ss.

terminado, en cuyo caso es completamente susceptible de ser sometido al régimen especial, ya esté en construcción, en cuyo caso su ingreso al régimen de horizontalidad será proporcional y progresivo con la terminación del edificio mismo (arts. 27 y 28 de la ley).

b) *Las características físicas del inmueble.*

Dicho edificio debe estar dividido en unidades de construcción, suficientemente delimitadas y cubicadas (abiertas, cerradas en todo o en parte), susceptibles de cualquier tipo de aprovechamiento independiente, que tengan salida directa a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía (art. 3 de la ley).

De esta manera, la ley de 1976 conceptúa al clásico apartamento, piso o local, susceptible de aprovechamiento independiente y de comunicación directa o indirecta con la vía pública.

c) *Características jurídicas respecto del edificio*

Previene la ley la indiferencia de que el edificio pertenezca a uno o a varios titulares, así como que los diversos espacios o apartamentos pertenezcan a uno o a varios titulares (art. 2).

B) *La anomalía del artículo 2, párrafo segundo, de la ley*

Aludí antes a la extraña modalidad que autoriza el artículo 2, párrafo segundo, del texto de 1976, al establecer que «el régimen de la propiedad horizontal podrá establecerse sobre bienes inmuebles que radiquen en terrenos poseídos a título de arrendamiento o de usufructo, siempre que, mediante escritura pública al afecto, el arrendador o nudo propietario preste su consentimiento expreso para ello y renuncie a toda acción o reclamación que pueda éste iniciar contra los titulares en caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario o usufructuario original». El precepto se complementa con el artículo 23, proposición última, que, refiriéndose a las circunstancias de la inscripción, indica: «si el terreno en que enclava la estructura fuese poseído a título de arrendamiento o de usufructo, la escritura así lo expresará especificando la fecha en que expira el término del arrendamiento o del usufructo.»

Como quiera que el Ordenamiento no admite un dominio sobre algo de menor entidad—al igual que la física no autoriza sentar un soldado de plomo sobre un caballo de papel, en frase que ha difundido DE CASTRO (89)—, es manifiesto que esa propiedad montada en un usufructo o

(89) Ver VÁZQUEZ BOTE: *Derecho Civil*, I, vol. 1.º, pág. 596.

en un arrendamiento no es, a la hora de la verdad, propiedad alguna, sino algo, confundido totalmente por el legislador, que, exteriormente, se asemeja a la horizontalidad. Ante la expresión legislativa, es obvio que se trata de una construcción en suelo ajeno; y, por la fórmula usada en el artículo 2, acerca de la renuncia expresa del titular del dominio, la hipótesis es una construcción en suelo ajeno con consentimiento del titular dominical, esto es, existiendo una relación jurídica fundamento y base del arrendamiento o del usufructo.

En otra parte (90) me he preocupado de matizar las situaciones en que, existiendo edificación en suelo ajeno, surgen distintas calificaciones jurídicas potencialmente factibles. Trayendo, pues, a colación lo allí indicado, es menester precisar las diversas hipótesis en que puede desembocar la desafortunada expresión legislativa ínsita en el artículo 2 de la ley.

En caso de edificación en suelo ajeno pueden darse las hipótesis siguientes:

A) *Edificación en suelo propio*: contentiva de las siguientes situaciones: a) *con materiales propios*, en cuyo caso se adquiere la propiedad de dichos materiales según avanza la construcción; b) *con materiales ajenos y sin existir relación jurídica* alguna con el propietario de los mismos, en cuyo caso la propiedad se adquiere por accesión, según el artículo 296 del Código civil; c) *con materiales ajenos y por virtud de relación jurídica* con el dueño de éstos, hipótesis en la cual es susceptible de distinguirse una variedad de alternativas: 1) una situación de condominio de suelo y edificio; 2) un censo enfitéutico perteneciendo el dominio directo al dueño de los materiales; 3) un derecho de superficie para el dueño de los materiales.

B) *Edificación en suelo ajeno*: a) *sin existencia de relación jurídica*, hipótesis comprensiva de: 1) edificación sin conocimiento del dueño del suelo, pero con *buena fe* de quien edifica, en que es aplicable la accesión (artículo 297 del Código civil); 2) edificación sin conocimiento del dueño y con *mala fe* de quien edifica, rigiendo entonces la accesión (art. 298 del Código civil) y a la destrucción forzosa de lo edificado (art. 299 del Código civil); 3) con conocimiento del dueño del suelo, en que caben varias situaciones distintas: 1.º *con buena fe* por parte de quien edifica, hipótesis no regulada en el Código civil y que puede originar un derecho de superficie; 2.º *con mala fe* de quien edifica, siendo de aplicación la accesión (artículo 297 del Código civil) o, asimismo, la venta o arrendamiento forzoso; b) *con existencia de relación jurídica*, hipótesis comprensiva de: 1) contrato de empresa, susceptible de generar un derecho de superficie,

(90) *Ibidem*, II, pág. 387.

según la solución que pueda darse a la atribución del dominio; 2) censo enfiteútico; 3) condominio del suelo y del edificio; 4) derecho de superficie.

La Ley de Propiedad Horizontal contempla la hipótesis de un solar, poseído por arrendamiento o usufructo, en que se ha autorizado la construcción. Luego se trata de una situación de construcción en suelo ajeno con conocimiento del dueño del solar y existencia de una relación jurídica. En tal situación caben varias calificaciones, según casos: contrato de empresa, censo enfiteútico, condominio de suelo y edificio, derecho de superficie.

De las cuatro situaciones resultantes, solamente dos admiten la posibilidad de erigirse en ellas propiedad horizontal: la resultante de un *contrato de empresa*, en que cada parte aporta su titularidad sobre diversos objetos, para provocar la horizontalidad, y la resultante de un condominio de suelo y edificio, que desemboca en la horizontalidad. Fuera de esos casos, solamente existe un censo enfiteútico y un derecho de superficie, ninguno de los cuales admite sustentar un dominio horizontal.

Por ello, no empece la intención del legislador de generar monstruos en aquellos casos en que el nudo propietario preste su consentimiento (artículo 2, párrafo segundo, de la ley), renunciando a toda acción, solamente podemos admitir tal consentimiento como expresivo de empresa o de condominio de suelo y edificio. Y entonces la exigencia del plazo del artículo 23 no se acomoda muy bien a la posibilidad ofrecida en el artículo 2.

Es verdad que un contrato de empresa puede estar sujeto a plazo; y es verdad que nada impide someterse a la horizontalidad por tiempo fijo, desde el momento en que el artículo 34 previene la posibilidad de renunciar al régimen de propiedad horizontal. Pero siempre estaremos ante situaciones de propiedad ordinaria, cuya titularidad se configura de diversa manera, y nunca nos hallaremos ante una horizontalidad que descansa en arriendo o usufructo. Es asimismo cierto que no existe impedimento alguno para aceptar la adaptación de una situación de condominio al régimen de la horizontalidad; y que, por igual función del artículo 34 de la ley, ese régimen puede admitirse temporalmente. Pero también aquí estamos ante un dominio sometido a horizontalidad, y no ante una horizontalidad que descansa en arrendamiento o usufructo. Y, es claro, para provocar tales posibilidades sobran los artículos 2 y 23 de la ley. Por tanto, si el legislador incluye los artículos 2 y 23, planteando situaciones que requieren una normativa concreta, es evidente que no está pensada legalmente una horizontalidad a la que se llega desde el contrato de empresa o desde una situación de condominio de suelo y edificio.

Consiguientemente, sólo restan dos hipótesis de construcción en suelo ajeno con consentimiento del dueño del suelo, las cuales desembocan en un censo enfiteútico y en un derecho de superficie. Y en estas situaciones la propiedad horizontal es imposible por imposición del propio sistema jurídico.

¿Qué pretende entonces el legislador ante tal anomalía? Cabe, sí, una cotitularidad en la enfiteusis, al igual que cabe una cotitularidad en la superficie. Y en el caso de un edificio existente en solar tenido en arrendamiento o usufructo, nos resultará una pluralidad de titulares del censo o de la superficie, cuyas relaciones internas pueden regirse por criterios inherentes a la horizontalidad. ¡Caramba!, para esto no hacía falta el artículo 2 ni el 23; bastaba con una norma de extensión general que, dicho sea de paso, existe desde que se publicó el Código civil: el artículo 1.207 del citado cuerpo legal.

C) *Los presupuestos normativos*

La ley reclama expresión en documento público, efectuada por el titular o titulares interesados, de someter el edificio al régimen de propiedad horizontal, inscribiendo dicha escritura en el Registro de la Propiedad.

Aquella realidad con las características indicadas y la realización del presupuesto normativo provocan el nacimiento de la propiedad horizontal.

¿Significa esto, pues, que la inscripción en el Registro tiene carácter constitutivo?

No parece aceptable estimar que la inscripción constituye la propiedad horizontal, porque ésta puede existir como realidad civil, *de facto*, en la vida. De otro lado, si la inscripción es, simplemente, instrumento para reforzar la eficacia de los títulos que acceden al Registro, hecha excepción de la hipoteca, sería atribuir a la inscripción un valor que el legislador le niega regularmente.

Ahora bien, no es menos cierto que sin inscripción no se da el régimen especial de la horizontalidad, consistente en la individualización, como fincas independientes, de los apartamentos, pudiendo éstos entonces ser objeto de tráfico jurídico.

Por ello, y por ser el procedimiento constitutivo expresivo de un acto jurídico complejo, me inclino por estimar la inscripción como necesaria, con valor similar, *mutatis mutandis*, al previsto para la anotación preventiva de embargo (arts. 42, párrafo segundo, y 43 de la Ley Hipotecaria).

ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

En otra ocasión decía que un derecho nace cuando viene a la vida una relación jurídica. Como quiera que toda relación, cualquiera que fuese su naturaleza, tiene un sujeto al que debe referirse, a todo nacimiento de un derecho, dice RUGGIERO, corresponderá una adquisición; es decir, la unión del derecho a la persona. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que los conceptos de *nacimiento* y *adquisición* no coinciden necesariamente entre sí, porque así como puede ocurrir que el derecho se adquiera en el mismo instante en que nace (ocupación), así también puede darse la adquisición de un derecho ya nacido (venta de una casa) y, excepcionalmente, puede ocurrir también el nacimiento de un derecho sin adquisición actual por una persona (herencia destinada al concebido) (91).

Esta distinción se pone de relieve magníficamente en tema de propiedad horizontal, ya que, en términos en que aparece formulado el artículo 2 de la ley, es perfectamente posible que la propiedad horizontal nazca sin que exista adquisición alguna o que se produzca la adquisición simultáneamente o con posterioridad al nacimiento.

Efectivamente, el artículo 2 de la ley declara aplicables sus disposiciones al conjunto de apartamentos cuyo titular único o titulares todos, si hubiere más de uno... VÉLEZ TORRES (92) señala que dicho precepto contempla la posibilidad de que más de una persona sea dueña del edificio sometible a propiedad horizontal, indicando a continuación el carácter de indivisión del apartamento como hipótesis del artículo 7 de la ley. Pero no destaca la posibilidad de que el edificio pertenezca a un solo titular que desee establecerse bajo la horizontalidad. Personalmente entiendo que ninguna razón existe para que se considere indigna de protección esta situación ni, desde luego, se halla en la ley precepto alguno que lo impida. Los términos en que se expresa el artículo 2 permiten afirmar claramente que ese titular único es titular del conjunto de apartamentos, es decir, del edificio. De otro lado, el artículo 26 reconoce expresamente tal posibilidad, al determinar, con referencia a la inscripción de la finca matriz, que «... quedarán inscritos... a favor del o de los que resulten ser titular o titulares del inmueble total...» (art. 26, párrafo segundo, de la ley); idea que reitera el artículo 34, al indicar que «la totalidad de los propietarios de un inmueble constituido en propiedad horizontal o el propietario único...».

Por ello, quien siendo titular único de un edificio lo somete a propie-

(91) *Ibidem*, I, vol. 1.º, págs. 396 y ss.

(92) *Lecciones*, cit., pág. 182.

dad horizontal provoca el nacimiento de ésta sin adquisición alguna, ya que la titularidad no se ha transferido, sino que se ha modificado en su naturaleza objetiva.

Naturalmente que adquisición y nacimiento sean fenómenos distintos no significa que no puedan ser coincidentes. Basta pensar en un acontecimiento muy frecuente: el constructor titular único que al tiempo que procede a vender procede a la declaración de horizontalidad, o los adquirentes de un piso o local de un edificio, *pro indiviso*, que provocan la horizontalidad simultáneamente. Si bien en ambos procesos podríamos distinguir un *prius* y un *posterius* lógicos (siendo entonces nacimiento y adquisición momentos distintos), práctica y jurídicamente cabe admitirlos como simultáneos.

Así, la adquisición de la propiedad horizontal queda sujeta a las normas generales de adquisición de los derechos (93), lo que autoriza a afirmar que, frecuentemente, la horizontalidad se adquiere con carácter *originario*, sobre todo en edificios de nueva planta o en edificios antiguos sometidos al régimen de alquileres en que el propietario dispone de ellos en favor de los inquilinos o de terceros (por cuanto éstos adquieren un título, la horizontalidad, completamente distinto al del dominio del vendedor), provocando al mismo tiempo la horizontalidad. Existe, sin embargo, algún confusiónismo doctrinal que conviene aclarar.

No es extraño entre los autores (94) considerar que la adquisición es originaria cuando el derecho surge *ex novo* para el titular presente, y que es derivativa cuando lo adquiere de otro titular anterior. Esto es cierto; pero no es menos frecuente considerar que si un derecho que ya existía en un titular es adquirido por otro sin derivación causal alguna, también se da la adquisición derivativa. Y aquí estriba el error, porque toda adquisición no justificada en una relación con el titular precedente tiene carácter originario y no derivativo. El error estriba en calificar la relación jurídica por función del *iter* seguido por el objeto; premisa bajo la cual, después de la única adquisición primigenia, toda ulterior será derivativa. Pero si atendemos al *contenido propio del derecho adquirido* y a la existencia o no de una derivación, es claro que caben múltiples adquisiciones originarias.

En tema de propiedad horizontal, si el adquirente de un piso lo es simultáneamente con la constitución en régimen de horizontalidad, su adquisición puede definirse como originaria. Así lo admite también FERNÁN-

(93) VÁZQUEZ BOTE: *Derecho Civil*, I, vol. 1.º, págs. 397 y ss.

(94) Por todos, CASTÁN TOBEÑAS: *Derecho Civil*, I, vol. 2.º, pág. 37, siguiendo a COVIELLO: *Manuale*, pág. 310.

DEZ MARTÍN-GRANIZO (95), si bien en los ejemplos o hipótesis que señala no parece demostrar gran seguridad, aunque acierta en todas las situaciones que ofrece; muy probablemente sus aparentes dudas deriven de seguir la doctrina corriente (96), que se obsesiona con la contemplación subjetiva y no objetiva del *derecho* subjetivo. Por el contrario, en aquellos casos en que el régimen de horizontalidad ya existe, la adquisición será siempre derivativa.

La adquisición de propiedad horizontal no plantea, inicialmente, ningún problema especial, fuera de los inherentes a toda teoría general, sobre todo en el caso de Puerto Rico, en que el tráfico uniforme y seriado se caracteriza por la modalidad de adquisición con pago aplazado y garantía hipotecaria o, excepcionalmente, mediante pactos de retroventa o de reserva de dominio (éste, menos frecuente por sus implicaciones fiscales). La novedad local está situada o limitada en sus peculiaridades, a la incidencia del seguro de títulos, como requerimiento sin eficacia alguna, hecha excepción del incremento en los costos y del beneficio, sin riesgo, para la entidad aseguradora (97).

EDUARDO VÁZQUEZ BOTE
Catedrático de Derecho Civil

A P E N D I C E

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL (98)

Exposición de Motivos

La llamada propiedad horizontal en Puerto Rico se organiza y funciona bajo las normas establecidas por la Ley 104, de 25 de junio de 1958, según enmendada. La incorporación del sistema de propiedad horizontal en nuestro ordenamiento jurídico resultó una acción positiva e innovadora en relación a los sistemas tradicionales que reglamentaban hasta entonces la compraventa y construcción de propiedades.

Durante los años de vigencia de la referida Ley 104 se han registrado

(95) *Op. cit.*, pág. 271.

(96) *Ibidem*, pág. 272, nota 296, citando a PUIG PEÑA, CASTÁN, VALVERDE.

(97) VÁZQUEZ BOTE: *El denominado seguro de títulos*, cit.

(98) Omito conscientemente los innumerables (*sic*) que debieran acompañar la transcripción del texto de la Ley para no cansar al lector; la mayoría de las erratas son fácilmente salvables por cualquier lector sabedor de castellano.

significativos cambios en las condiciones socioeconómicas que aconsejaron su promulgación. Por otro lado, las limitaciones territoriales de Puerto Rico y su explosivo aumento poblacional ocurrido en los últimos años (*sic*) han incrementado notoriamente el número de inmuebles residenciales sometidos a este régimen de propiedad. Datos obtenidos de la Junta de Planificación revelan que a junio de 1970, en el área metropolitana de San Juan, se habían construido 8.128 apartamentos en inmuebles residenciales sometidos al régimen. Durante los años 1971 a 1974, en todo Puerto Rico se construyeron 25.854 apartamentos en inmuebles residenciales.

La experiencia que se ha ido acumulando al amparo de la citada ley permite concluir que, a pesar de los beneficios alcanzados a través del concepto de propiedad horizontal, se hace inminente una revisión de varios aspectos del estatuto que dificultan la vida en comunidad y afectan adversamente a los adquirentes de apartamentos en inmuebles sometidos a este régimen.

Las limitaciones más importantes de la ley vigente son las siguientes: carece de criterios objetivos para determinar el porcentaje de participación en los elementos comunes que corresponderá a cada apartamento, carece de normas para regir la administración del inmueble durante el período de venta de los apartamentos, carece de mecanismos que faciliten el rápido cobro de los gastos por conceptos de cuotas especiales a los titulares que ocasionen gastos comunes excesivos, carece de una clara delimitación entre los poderes y facultades del Consejo de Titulares y de los administradores y postula una definición de mayoría de titulares que permite que un grupo reducido de titulares controlen la administración del inmueble. Estas limitaciones, unidas a la ausencia de un foro administrativo ante el cual los titulares puedan plantear sus querellas han desalentado la compra de apartamentos en inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal y han estimulado el éxodo de los ya titulares.

Existen intereses de índole pública que el Gobierno está obligado a atender con preferente consideración. Así deben prevenirse posibles abusos contra futuros adquirentes de apartamentos residenciales, que dificultan el logro de la política pública sobre utilización de terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que se dirige a estimular que las familias puertorriqueñas residan en proyectos multi-familiares. Es necesario brindar igual protección a los ya titulares de apartamentos residenciales a fin de evitar que se perpetúen los abusos cometidos contra éstos en el pasado.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Esta ley se denominará Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 2. Las disposiciones de esta ley son aplicables sólo al conjunto de apartamentos y elementos comunes cuyo titular único, o titulares todos, si hubiere más de uno, declaren expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen establecido en esta ley, haciéndolo constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad.

El régimen de la propiedad horizontal podrá establecerse sobre bienes inmuebles que radiquen en terrenos poseídos a título de arrendamiento o de usufructo siempre que, mediante escritura pública al efecto, el arrendador o nudo propietario preste su consentimiento expreso para ello y renuncie a toda acción o reclamación que pueda éste iniciar contra los titulares en caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario o usufructuario original.

La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y precisamente el uso a que será destinada toda área comprendida en el inmueble, y una vez fojado dicho uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares.

Art. 3. A los efectos de esta ley se entenderá por apartamento cualquier unidad de construcción, suficientemente delimitada, consistente en uno o más espacios cúbicos, cerrados, parcialmente cerrados, o abiertos, y sus anejos, si algunos, aunque éstos no sean contiguos, siempre que tal unidad sea susceptible de cualquier tipo de aprovechamiento independiente, siempre que tenga salida directa a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

Art. 4. Una vez se haya constituido el inmueble en régimen de propiedad horizontal, los apartamentos expresados en el artículo 3 podrán individualmente transmitirse y gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos jurídicos intervenidos *mortis causa*, con independencia total del resto del inmueble de que forman parte, y los títulos correspondientes serán inscribibles en el Registro de la Propiedad de acuerdo con lo dispuesto en esta ley y en la Ley Hipotecaria.

Art. 5. En los casos de transmisión o gravamen de un apartamento proyectado y no comenzado a fabricar, se entenderá adquirida por el nuevo propietario, o gravada la participación que corresponde al transmitente o, en su caso, al deudor, en los elementos comunes del inmueble en proyecto y el derecho que tenga a que se le construya el apartamento, entendiéndose subrogado el adquirente en el lugar y grado de aquél a todos los efectos legales.

Art. 6. Si la transmisión o gravamen se refiriese al apartamento que ya hubiese comenzado a construirse, se entenderán adquiridas o gravadas las participaciones a que se contrae el artículo 5 de esta ley, y de modo privativo lo que ya esté fabricado del apartamento en cuestión, entendiéndose también subrogado el adquirente en el lugar y grado del transmitente a todos los efectos legales.

Art. 7. Cada apartamento puede pertenecer en comunidad a más de una persona.

Art. 8. El titular tendrá derecho exclusivo a su apartamento y a una participación con los demás titulares en los elementos comunes del inmueble, equivalente al porcentaje que representa el valor de su apartamento en el valor de la totalidad de apartamentos del inmueble. Este porcentaje se calculará tomando como base lo que valga el apartamento en moneda de curso legal, en relación con lo que valga la totalidad de apartamentos del inmueble. Al determinar el valor proporcional de cada apartamento se considerarán los siguientes factores: superficie y volumen del apartamento en relación con la superficie y volumen de la totalidad de apartamentos del inmueble, la intensidad del uso que conforme al destino dispuesto para el apartamento en la escritura matriz racionalmente puedan dar los ocupantes o visitantes del mismo a los servicios o elementos comunes, la localización del apartamento respecto de las otras unidades y la luminosidad interior, ventilación, vistas, orientación y comodidad del apartamento.

Dicho porcentaje se expresará y fijará al constituirse el régimen de la propiedad horizontal y tendrá carácter permanente. Salvo lo dispuesto en el artículo 32-A para casos de segregaciones o agrupaciones, el mismo no podrá ser variado sin la anuencia de los titulares que representen la totalidad de apartamentos en el inmueble.

El valor proporcional de cada apartamento que se fijará al solo efecto de esta ley no impedirá que cada titular señale un valor distinto a su apartamento para cualquier otro propósito no relacionado con esta ley.

Art. 9. Los créditos hipotecarios constituidos antes de ser sometido el inmueble al régimen de propiedad horizontal estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley Hipotecaria, pero el acreedor, al iniciarse el procedimiento para su cobro, deberá dirigir la acción, simultáneamente, por la totalidad de la suma garantizada contra todos los titulares de los apartamentos que estén gravados. Si se constituyeren dichos créditos después de organizarse el inmueble en régimen de propiedad horizontal, se hará la distribución de aquéllos, en la forma a que se refiere el artículo 119 de la Ley Hipotecaria, entre los apartamentos gravados que estuvieren ya contruidos; y si se tratare de apartamentos meramen-

te proyectados o en vía de construcción, la distribución del crédito deberá hacerse entre las participaciones o derechos inscritos, a tenor de los artículos 5 y 6 de esta ley.

La hipoteca de los elementos comunes de un inmueble constituido en régimen de propiedad horizontal sólo podrá verificarse (*sic*) mediante acuerdo unánime de todos los titulares.

Art. 10. Siempre que hubiere distribución de créditos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de esta ley, la acción hipotecaria podrá ejercitarse en un solo procedimiento y con una sola certificación del Registro de la Propiedad.

Art. 11. Se consideran elementos comunes generales del inmueble:

- a) El terreno, el vuelo y toda área destinada a actividades recreativas.
- b) Los cimientos, paredes maestras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación.
- c) Los sótanos, azoteas, patios y jardines, salvo disposición o estipulación en contrario.
- d) Los locales destinados a alojamiento de porteros o encargados, salvo disposición o estipulación en contrario.
- e) Los locales o instalaciones de servicio centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua, y demás similares.
- f) Los ascensores, incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos o instalaciones existentes para beneficio común.
- g) Toda área destinada a estacionamiento, salvo disposición o estipulación en contrario.
- h) Todo lo demás que fuere racionalmente de uso común del inmueble o necesario para su existencia, conservación, seguridad y adecuado uso y disfrute.

Art. 12. También serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado, siempre que así se acuerde expresamente por la totalidad de los titulares del inmueble, aquellos que se destinen al servicio de cierto número de apartamentos, con exclusión de los demás, tales como pasillos, escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes a los apartamentos de un mismo piso y otros análogos.

Art. 13. Los elementos comunes, generales y limitados, se mantendrán en indivisión forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad. Cualquier pacto en contrario será nulo.

Art. 14. Cada titular podrá usar de los elementos comunes conforme a su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás.

Cuando el estacionamiento fuere elemento común, ningún titular po-

drá hacer uso de un espacio con capacidad para acomodar más de un automóvil, si ello priva a otro titular del disfrute efectivo de tal elemento común.

Art. 15. El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes:

a) Cada apartamento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo en la escritura a que se refiere el artículo 2.

b) Ningún ocupante del apartamento producirá ruidos o molestias ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares o vecinos.

c) Los apartamentos no se usarán para fines contrarios a la ley, a la moral y a las buenas costumbres.

d) Cada titular deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su apartamento, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás ni cambiar la forma externa de las fachadas, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto.

e) Todo titular deberá contribuir con arreglo al porcentaje de participación fijado a su apartamento en la escritura de constitución y a lo especialmente establecido, conforme al inciso e) del artículo 38, a los gastos comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades.

f) Todo titular deberá observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares, y responderá ante éstos por las violaciones cometidas por sus familiares, visitas o empleados y, en general, por las personas que ocupen su apartamento por cualquier título, sin perjuicio de las acciones directas que procedan contra dichas personas.

g) Todo titular o ocupante cumplirá estrictamente con las disposiciones de administración que se consignan en esta ley, en la escritura o el Reglamento a que se refiere el artículo 36.

La infracción de estas reglas dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que corresponda en derecho.

Art. 15-A. Todo titular debe comunicar al director o Junta de Directores, dentro de los treinta días siguientes a la fecha de adquisición de su apartamento, su nombre, apellidos generales y dirección, la fecha y demás particulares de la adquisición de su apartamento, presentando los documentos fehacientes que acrediten dicho extremo.

En caso de venta, cesión o arrendamiento del apartamento, el titular

deberá ponerlo en conocimiento del director o la Junta de Directores, con expresión del nombre, apellidos generales y dirección del adquirente o del arrendatario en su caso. Además, deberá exigir al adquirente la expresión de que conoce y observará plenamente los preceptos de esta ley, el reglamento y demás bases del régimen de la propiedad horizontal en la escritura en que conste la transferencia o en el contrato de arrendamiento en su caso.

El titular arrendador seguirá siendo el responsable exclusivo de las contribuciones para los gastos comunes y, además, responderá del cumplimiento de esta ley y del reglamento por parte del arrendatario.

Art. 16. Las obras necesarias para la conservación del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes serán acordadas por la mayoría de los titulares.

Para toda otra obra que afecte los elementos comunes del inmueble requerirá el consentimiento unánime de todos los titulares.

Art. 17. Cuando el inmueble o sus elementos comunes requieran obras urgentes o necesarias de reparación, seguridad o conservación, cualquier titular podrá hacerlas a sus expensas y repetir contra los demás para el pago proporcional de los gastos hechos, mediante las justificaciones pertinentes.

Art. 18. Ningún titular podrá, sin el consentimiento unánime de los otros, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones o realizar obras que afecten a la seguridad, solidez y conservación del edificio.

Art. 19. Cuando un apartamento pertenezca *pro indiviso* a varias personas y una transmitiere su participación, corresponderá a los demás comuneros de aquel apartamento el derecho de retracto previsto en el artículo 1.412 del Código civil.

Art. 20. Las ganancias comunes del inmueble se distribuirán entre los titulares de los apartamentos de acuerdo con el porcentaje que represente cada uno en el valor de la totalidad de apartamentos en el inmueble.

Art. 21. El Reglamento a que hace referencia el artículo 36 especificará cuál de las dos siguientes definiciones de mayoría regirá para el inmueble en cuestión:

a) La mitad más uno de los titulares.

b) La mitad más uno de los titulares cuyos apartamentos, a su vez, representen, por lo menos, el 51 por 100 de participación en los elementos comunes, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos según el artículo 8.

Del mismo modo, siempre que en esta ley se haga referencia al Con-

sejo de Titulares, se entenderá la totalidad de ellos, pero integrarán *quórum* para la adopción de acuerdos, la mayoría, según ésta queda definida en el Reglamento, salvo los casos en que en esta ley se disponga lo contrario.

CAPÍTULO II. DE LA ESCRITURA PÚBLICA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Art. 22. La escritura pública, a que se refiere el artículo 2 de esta ley, expresará las siguientes circunstancias:

a) Descripción del terreno y descripción general de lo allí construido, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción.

b) Descripción de cada apartamento y número de cada uno, con expresión de sus medidas, situación, piezas de que consta, puerta principal de entrada y lugar con el cual inmediatamente comunique y demás datos necesarios para su identificación.

c) Descripción de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados a cierto número de apartamentos, con expresión de cuáles sean esos apartamentos.

d) Indicación clara del destino dado al inmueble y a cada uno de sus apartamentos.

e) Valor de la totalidad de apartamentos en el inmueble, en moneda de curso legal, y valor de cada apartamento en la misma moneda, fijándose de acuerdo con estos valores el porcentaje que tengan los propietarios en los gastos, ganancias y derechos sobre los elementos comunes.

f) Lo relativo a la administración del inmueble, en su caso.

g) Y cuanto más se refiera al inmueble y sea de interés hacerlo constar.

Art. 23. La escritura que se refiera a cada apartamento individualizado expresará las circunstancias previstas en la letra b) del artículo anterior relativas al apartamento de que se trate y, además, el porcentaje que corresponda a dicho apartamento en los elementos comunes del inmueble. Si el terreno en que enclava la estructura fuese poseído a título de arrendamiento o de usufructo, la escritura así lo expresará especificando la fecha en que expira el término del arrendamiento o del usufructo.

Art. 24. La copia certificada de la escritura que origine la primera inscripción del inmueble total y la copia certificada de la que origine la

primera inscripción del apartamento individualizado, para su inscripción en el Registro de la Propiedad deberán tener agregadas copias completas y fieles de los planos de dicho inmueble o de los planos del apartamento de que se trate, según los casos, para que queden archivados en el Registro de la Propiedad. Dichos planos serán certificados, sin pago de derechos, por el Administrador de Reglamentos y Permisos e indicarán de modo gráfico los particulares del inmueble o del apartamento, según los casos.

Cuando se desee someter al régimen de propiedad horizontal un inmueble existente cuyos planos no obren en los archivos de la Administración de Reglamentos y Permisos, así se acreditará mediante certificación expedida al efecto por el Administrador. En tal caso, se agregará a la copia certificada de la escritura que bajo dicho régimen origine la primera inscripción del inmueble total, y a la copia certificada de la escritura que origine la inscripción del apartamento individualizado, un juego de planos certificados por un ingeniero o arquitecto autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indiquen claramente los particulares del inmueble o del apartamento, según sea el caso.

La copia certificada de la escritura que origine la primera inscripción del inmueble total para su inscripción en el Registro de la Propiedad deberá tener agregada, además, una tasación de dicho inmueble certificada por un tasador autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico. Esta tasación se usará para determinar los derechos de inscripción a pagarse en el Registro de la Propiedad.

Art. 25. La propiedad horizontal queda organizada en el Registro por un sistema de fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia.

La inscripción de lo construido en el terreno se llevará a efecto en la finca en que aparezca inscrito el terreno, y se denominará finca matriz.

Cada apartamento se inscribirá como finca aparte, en registro particular filial de la finca matriz.

Todas estas inscripciones irán precedidas de las palabras «propiedad horizontal».

Art. 26. Al inscribirse el inmueble en la finca matriz figurarán como circunstancias del asiento aquellas que aparecen relacionadas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en concordancia con las del Reglamento establecido para su ejecución, y con el artículo 22 de esta ley, excepto que en cuanto a la descripción de cada apartamento contenido en el inmueble, a los efectos del asiento en la finca matriz, bastará que se exprese el número de apartamentos de que consta el inmueble, número y tipo de apartamento en cada piso, con expresión del número de cada

uno, el valor, el área y porcentaje de participación que le corresponde en los elementos comunes, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 27 siguiente para la inscripción del apartamento individualizado. Además, se expresarán las obras que estuvieren en proyecto, las comenzadas y las realizadas, según el caso.

En dicho asiento quedarán también inscritos, de modo permanente, los elementos comunes, a favor del o de los que resulten ser titular o titulares del inmueble total, y en lo futuro de los apartamentos, sin expresar sus nombres y apellidos y en la proporción correspondiente.

Art. 27. Al inscribir los apartamentos en las fincas filiales, se expresarán como circunstancias del asiento las que resulten del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en concordancia con las del Reglamento dictado para su ejecución y con el artículo 22 de esta ley, excepto las referidas en el párrafo *a)* del artículo 22 de esta ley.

En cuanto a la parte que en los elementos comunes generales o limitados, en su caso, les corresponda a los titulares de apartamentos, se hará una oportuna y breve referencia al asiento de la finca matriz en que aparezcan inscritos.

Mientras las obras no estén comenzadas sobre el suelo del respectivo apartamentos, no podrá inscribirse éste como finca filial o independiente. Cuando las obras estén comenzadas, pero no concluidas en el apartamentos, deberán señalarse las que ya están realizadas y las que se encuentran pendientes de fabricación.

Art. 28. Las obras en proyecto o comenzadas que hayan sido objeto de inscripción conforme al artículo 26 de esta ley, o las obras ya comenzadas a tenor con lo dispuesto en el artículo anterior, deberán declararse a su terminación en escritura pública. Tal declaración se hará por los interesados y será inscrita en el registro particular de cada finca respectiva. Podrá inscribirse la descripción definitiva de cada apartamento construido, aunque sólo aparezcan registradas las obras en proyecto o en vías de construcción, debiendo ponerse nota marginal de referencia en la finca matriz.

Art. 29. La transmisión o gravamen previstos en el artículo 5 de esta ley, se inscribirán en el registro particular de la finca matriz; pero en el supuesto del artículo 6, la inscripción se practicará en el registro particular filial del apartamento, debiéndose abrir como finca nueva, ateniéndose a lo dispuesto en la última oración del artículo 27 de esta ley.

Art. 30. El tracto sucesivo se llevará a efecto en los registros filiales de los respectivos apartamentos.

La parte proporcional o porcentaje en los elementos comunes que corresponde al titular de cada apartamento, se entenderá transmitida

o gravada conjuntamente con éste, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen de la parte proporcional de esos elementos en la finca matriz.

Art. 31. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, las agregaciones de nuevos pisos o adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes, efectuadas por la totalidad de los titulares para que formen parte de los elementos comunes del inmueble, se inscribirán en la finca matriz. Del mismo modo, la cancelación total o parcial de gravámenes anteriores a la constitución del inmueble en propiedad horizontal y las inscripciones o anotaciones preventivas que tengan referencia expresa al inmueble o a los elementos comunes del mismo en su totalidad, se practicarán en la finca matriz, dejando siempre constancia marginal de estas operaciones en los registros filiales.

Art. 32. En la segregación de porciones de terreno común transmitidas por la totalidad de los titulares, la escritura pública contendrá la descripción del inmueble tal como debe quedar después de deducidas aquellas porciones de terreno. Esta nueva descripción se practicará en la finca matriz.

Art. 32-A. A menos que la escritura matriz, el Reglamento del inmueble o la Administración de Reglamentos y Permisos específicamente lo prohíban, los apartamentos y sus anejos podrán ser objeto de división material, mediante segregación, para formar otra u otras unidades susceptibles de aprovechamiento independiente, o podrán ser aumentados por agrupación de otras partes colindantes del mismo inmueble; pero ninguna segregación o agrupación así realizada tendrá el efecto de variar el destino o uso dispuesto en la escritura matriz para el apartamento o apartamentos que quedaren modificados.

En tales casos se requerirá, además, el consentimiento de los titulares afectados, la aprobación del Consejo de Titulares, correspondiéndole al Director o a la Junta de Directores la fijación de los porcentajes o cuotas de participación, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 8 y sin alterar los porcentajes correspondientes a los restantes titulares. La nueva descripción de los apartamentos afectados, así como los porcentajes correspondientes, deberán consignarse en la escritura pública de segregación o agrupación que se otorgue, la cual no surtirá su efecto hasta tanto no se inscriba en el registro particular de cada una de las fincas filiales afectadas, dejándose copia certificada archivada en el Registro de la Propiedad, unida a la escritura matriz. A dicha copia certificada se unirá un plano, certificado por un ingeniero o arquitecto autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indique claramente los particulares del apartamento o apartamentos según resulten modificados. Cuando se tratare de una segregación, dicho plano de-

berá también aparecer aprobado y certificado por la Administración de Reglamentos y Permisos.

Art. 33. Quien tenga algún derecho real sobre cualquier apartamiento no inscrito en dominio o posesión podrá solicitar la inscripción de éste, mediante la observancia de las disposiciones de los artículos 442, párrafo segundo, al 448, ambos inclusive, del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria.

Cuando la finca esté inscrita a nombre de persona distinta, el que tuviere el derecho real sobre un apartamento podrá solicitar la inscripción de su derecho, observando en lo pertinente lo dispuesto en los artículos citados en el párrafo anterior. El requerimiento o requerimientos al titular o titulares del inmueble, que no aparezcan aún del Registro, a fin de que inscriban su derecho, será notariales y por un plazo de diez días hábiles.

Art. 34. La totalidad de los propietarios de un inmueble constituido en propiedad horizontal o el propietario único podrán renunciar a este régimen y solicitar del Registrador la reagrupación o refundición de las fincas filiales en la finca matriz, siempre que éstas se encuentren libres de gravámenes o, en su defecto, que las personas a cuyo favor resulten inscritas las mismas presten su conformidad para sustituir la garantía que tengan con la participación que corresponda a aquellos titulares en el inmueble total, dentro del régimen de comunidad de bienes señalados en los artículos 326 y siguientes del Código civil.

Art. 35. La refundición prevista en el artículo 34 de esta ley no impedirá, en modo alguno, la constitución posterior del inmueble en propiedad horizontal cuantas veces así se quiera y se observe lo dispuesto en esta ley.

CAPÍTULO III. DE LA ADMINISTRACIÓN Y SEGURO

Art. 36. La administración de todo inmueble constituido en propiedad horizontal se regirá por lo dispuesto en esta ley y, además, por un Reglamento que deberá insertarse en la escritura de constitución o que se agregará a dicha escritura. Copia certificada de dicha escritura y del Reglamento, y de toda enmienda a los mismos, deberá quedar archivada en el Registro de la Propiedad.

Art. 36-A. El titular o los titulares que sometan el inmueble al régimen de propiedad horizontal asumirán la administración inicial del inmueble, con todos los poderes y deberes que esta ley confiere e impone, y los que el Reglamento confiera e imponga al Director o a la Junta de

Directores, al Presidente y al Secretario. El traspaso de la administración se efectuará:

1. Tan pronto los titulares elijan a las personas que estarán a cargo de la administración en una reunión extraordinaria, que podrá ser convocada en cualquier momento por cualquiera de los titulares de los apartamentos inscritos como fincas filiales.

2. Tan pronto los titulares elijan a las personas que estarán a cargo de la administración en una reunión extraordinaria, que podrá convocar el titular que sometió el inmueble al régimen de propiedad horizontal una vez se haya segregado y enajenado más de la mitad de los apartamentos o un número de apartamentos suficientes para que al sumar los porcentajes de participación atribuibles a éstos el resultado exceda el 51 por 100.

En la reunión en que los titulares habrán de elegir las personas que ocuparán los cargos directivos, el titular o los titulares que hasta ese momento hayan estado a cargo de la administración deberán entregar al Consejo de Titulares los libros de cuentas de la comunidad debidamente auditados por un contador público autorizado independiente, así como todos los fondos de la comunidad que tengan en su poder.

Ningún contrato otorgado durante el período en que la administración del inmueble estuvo a cargo del titular que sometió el mismo al régimen de propiedad horizontal vinculará al Consejo de Titulares, a menos que los titulares, por voto mayoritario, ratifiquen dicho contrato.

Este artículo se interpretará restrictivamente en protección de los derechos de los titulares.

Art. 37. El Reglamento podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso del inmueble y sus apartamentos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, que no contravengan las disposiciones de esta ley. Proveerá obligatoriamente a los extremos siguientes:

a) Forma de administración, indicándose si estará a cargo de un Director o de una Junta de Directores, con expresión de sus facultades, remoción y, en su caso, remuneración. Deberá especificar cuáles, si algunos, de sus facultades y deberes podrá delegar el Director o la Junta de Directores a un Agente Administrador.

b) Sistema de convocatoria o citación para las reuniones de los titulares, definición del concepto de mayoría que regirá para el inmueble en cuestión, persona que presidirá y la que llevará el libro de actas en que han de constar los acuerdos.

c) Cuidado, atención y vigilancia del inmueble en sus elementos y servicios comunes generales o limitados.

d) Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos comunes.

e) Designación y despido del personal necesario para la realización de obras y servicios comunes generales o limitados al edificio inmueble.

f) Cuando se someta al régimen de la propiedad horizontal un inmueble que contenga o haya de contener apartamentos destinados a vivienda conjuntamente con apartamentos destinados a usos no residenciales, se proveerá lo necesario para que no se estorbe el legítimo derecho de los titulares en el uso y disfrute de los elementos comunes, así como para que no se les imponga una carga económica indebida por concepto de gastos comunes.

En cualquier momento, el titular único del inmueble o, si hubiere más de uno, las dos terceras partes de los titulares podrán modificar el Reglamento, pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en este artículo. La modificación no surtirá efecto mientras no se haga constar en la escritura pública y, además, se inscribirá en el registro particular de la finca matriz, dejándose archivada en el Registro de la Propiedad copia certificada, según dispone el artículo 36.

Art. 38. Corresponde al Consejo de Titulares:

a) Elegir, por voto afirmativo de la mayoría, las personas que habrán de ocupar los siguientes cargos:

1. El Director o la Junta de Directores, quien o quienes necesariamente pertenecerán a la comunidad de titulares. El Director o los miembros de la Junta de Directores que los titulares designen actuarán como Presidente y Secretario del Consejo. El Presidente representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten y presidirá las reuniones del Consejo. El Secretario llevará, certificará y custodiará las actas en que consten los acuerdos del Consejo.

2. El Agente Administrador, quien podrá no pertenecer a la comunidad y en quien el Director o la Junta de Directores podrán delegar las facultades y deberes que les permita delegar el Reglamento.

Salvo que el Reglamento disponga otra cosa, estos nombramientos serán por un año, prorrogables tácitamente por períodos iguales.

b) Conocer las reclamaciones que los titulares de los apartamentos formulen contra los aludidos en el inciso anterior y removerlos, en todo caso, por acuerdo mayoritario tomado en reunión extraordinaria convocada al efecto.

c) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles para el próximo año fiscal y el estado de cuentas correspondientes al año que finaliza.

d) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejoras y recabar fondos para su realización.

e) Imponer, mediante el voto afirmativo de la mayoría de los titulares, una cuota especial: (i) al titular del apartamento cuyos ocupantes o visitantes, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás titulares, regularmente hagan un uso tan intenso de cualquier elemento común, que los gastos de operación, mantenimiento o reparación de dicho elemento común sobrepasen los que razonablemente deban incurrirse en el uso normal y corriente de la referida facilidad; (ii) al titular del apartamento que por la naturaleza de la actividad que legítimamente lleva a cabo en su apartamento, conforme al destino que le ha sido asignado al mismo en la escritura de constitución, ocasione unos gastos comunes mayores a los que habría que incurrir si en el apartamento en cuestión no se llevase a cabo la referida actividad. La cantidad impuesta para cubrir el importe del exceso de gastos de referencia se añadirá y será exigible como parte de los gastos comunes atribuibles a dicho apartamento.

f) Aprobar o enmendar el Reglamento, a que se refiere el artículo 36.

g) Entender y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad y acordar las medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común.

Art. 38-A. El Consejo de Titulares se reunirá, por lo menos, una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas, y en las demás ocasiones que convoquen el Presidente, la quinta parte de los titulares o un número de éstos cuyos apartamentos representen, al menos, el 20 por 100 de los porcentajes de participación en los elementos comunes.

La convocatoria estará firmada por la persona o personas que convoquen e indicará los asuntos a tratar y hora, día y lugar de la reunión. Las citaciones se harán por escrito, entregándose en el apartamento perteneciente a cada titular o por medio de carta certificada dirigida a la dirección que a esos fines haya designado el titular que no resida en su apartamento.

La citación para la reunión ordinaria anual, cuya fecha se fijará en el Reglamento, se hará, cuando menos, con diez días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

El Consejo podrá reunirse válidamente aun sin convocatoria, siempre que concurren la totalidad de los titulares y así lo decidan.

No será necesaria la celebración de una reunión del Consejo de Titulares para determinado propósito si todos los titulares con derecho a votar en dicha reunión renunciaren a la referida reunión y consintieren por escrito a que se tome la acción propuesta.

Art. 38-B. La asistencia a las reuniones del Consejo de Titulares será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito firmado por el titular.

Cada titular tendrá derecho a un voto, irrespectivamente del número de apartamentos de que es propietario, para efectos del cómputo de mayoría del número de titulares, y/o derecho al voto con arreglo al porcentaje correspondiente a su apartamento para los efectos del cómputo de mayoría de porcentajes, dependiendo de la definición del concepto de mayoría que rija para el inmueble.

Cuando uno o más apartamentos pertenecieren a una persona jurídica, ésta designará a uno de los oficiales para que asista a las reuniones y ejercite el derecho al voto que le corresponda.

Si algún apartamento pertenece *pro indiviso* a diferentes propietarios, éstos nombrarán a una sola persona para que represente a la comunidad.

Si el apartamento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario, quien salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa y por escrito la delegación cuando se trate de acuerdos que requieran la unanimidad de los titulares o de obras extraordinarias o de mejora. Ninguna persona podrá ejercitar el derecho al voto por delegación en representación de más de un titular.

Art. 38-C. Los acuerdos del Consejo de Titulares se someterán a las siguientes normas:

a) Cuando en una reunión para tomar un acuerdo no pudiera obtenerse el *quorum* por falta de asistencia de los titulares se procederá a una nueva convocatoria con los mismos requisitos que la primera, y en tal reunión constituirán *quorum* los presentes.

b) Cuando todos los titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad, adoptasen dicho acuerdo, aquellos que, debidamente citados no hubieren asistido, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado y, si en un plazo de treinta (30) días, a contar de dicha notificación no manifestaren en la misma forma su discrepancia quedarán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.

c) Cuando en una reunión convocada para enmendar el Reglamento no pueda obtenerse la aprobación de las dos terceras partes de todos

los titulares, aquellos que, debidamente citados, no hubieren asistido, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por la mayoría de los presentes, concediéndoseles un plazo de treinta (30) días a contar desde dicha notificación para manifestar en la misma forma su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. Disponiéndose que el voto de aquellos titulares que no manifestaren su discrepancia dentro del plazo concedido se contará a favor del acuerdo. Dicho acuerdo será ejecutable tan pronto se obtenga la aprobación de las dos terceras partes de los titulares.

d) Los acuerdos del Consejo se reflejarán en un libro de actas. Las actas contendrán necesariamente el lugar, fecha y hora de la reunión, asuntos propuestos, número de titulares presentes, con expresión de sus nombres y porcentajes de participación que éstos representan, forma en que fue convocada la reunión, texto de las resoluciones adoptadas, los votos a favor y en contra y las explicaciones de votos o declaraciones de que cualquier titular quiera dejar constancia.

e) Las actas serán firmadas al final de su texto por el Presidente y el Secretario.

Art. 38-D. El Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y tendrá los siguientes deberes y facultades:

a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimiento a los titulares.

b) Preparar con la debida antelación y someter al Consejo el presupuesto anual de gastos previsibles y de ingresos, fijando la contribución proporcional que corresponda a cada titular.

c) Dirigir los asuntos financieros concernientes a las recaudaciones y pagos y anotar detalladamente en un libro las partidas de ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su administración, fijándoles por orden de fecha y especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y tener disponibles para su examen por todos los titulares en días y horas hábiles que se fijarán para general conocimiento tanto del libro expresado como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas.

d) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes y realizar los demás cobros y pagos que sean necesarios, extendiendo los correspondientes recibos y cheques.

e) Abrir una cuenta bancaria a nombre de la comunidad de condóminos, en la cual depositará todos los ingresos del régimen, realizando

los depósitos dentro del término de su recibo que fije el Reglamento; girar cheques contra dicha cuenta para realizar todos los pagos que sean necesarios, cuidando de no extenderlos al portador y que cada uno tenga su comprobante o recibo correspondiente.

f) Someter para la aprobación del Consejo el estado de cuentas correspondiente al año que finaliza. El estado de cuentas deberá indicar la cantidad total recibida por concepto de cuotas para gastos comunes y por otros conceptos, un desglose por partidas de todos los gastos incurridos, la remuneración percibida por el agente administrador, si alguna, las cuentas a cobrar por concepto de gastos comunes y por otros conceptos, balance para el próximo año y la cantidad disponible por concepto de fondo de reserva. El Director o la Junta de Directores será responsable de hacer que se notifique una copia del estado de cuentas a todo titular con quince (15) días de antelación, por lo menos, a la fecha en que se celebre la reunión ordinaria anual.

g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo.

h) Llevar el libro de propietarios, en el cual se anotarán los nombres y demás datos de los titulares de los apartamentos, así como las sucesivas transferencias o arrendamientos que ocurran en relación a esas unidades.

i) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta ley, del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares.

j) Aumentar o disminuir las cuotas para gastos comunes y cubrir las vacantes de miembros de la Junta de Directores sujeto a revocación del Consejo de Titulares.

k) Todas las demás que le sean asignadas por el Reglamento o por el Consejo de Titulares.

Art. 38-E. El Secretario tendrá los siguientes deberes y facultades:

a) Redactará las convocatorias a las reuniones del Consejo y notificará las citaciones en la forma dispuesta en el artículo 38-A.

b) Redactará las actas de las reuniones del Consejo en el libro correspondiente.

c) Certificará conjuntamente con el Presidente las actas de cada reunión.

d) Expedirá con vista al libro de actas las certificaciones que fueren necesarias con la aprobación del Director o de la Junta de Directores.

e) Comunicará a los titulares ausentes todas las resoluciones adoptadas, en la forma que esta ley dispone para la notificación de las citacio-

nes a las reuniones del Consejo y dentro del término que disponga el Reglamento.

f) Custodiará a disposición de los titulares toda la documentación concerniente a las reuniones del Consejo.

g) Todas las demás funciones y atribuciones que lógicamente sean de su competencia, por la naturaleza de su cargo y aquellas que le sean asignadas por el Reglamento o el Consejo de Titulares.

Art. 39. Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca.

La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. Las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago, devengarán interés al tipo máximo legal. La falta de pago de tres o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento mensual del total adeudado.

El titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no verificar el pago en el plazo de quince días, se le podrá exigir por la vía judicial.

La deuda de un titular por concepto de gastos comunes hasta la suma de quinientos (500) dólares o hasta la cantidad que represente la falta de pago de no más de seis (6) plazos, le podrá ser reclamada judicialmente con arreglo al procedimiento abreviado dispuesto bajo la Regla 60 de las de Procedimiento civil de 1958, según enmendadas.

Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el Tribunal, a instancias del demandante, decretará el embargo preventivo de los bienes del deudor o deudores, sin otro requisito que la mera presentación de una certificación jurada por el Presidente y por el Secretario del Consejo de Titulares, ante un notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento de pago a que se refiere el párrafo cuarto anterior.

Cuando el demandante así lo solicitare, en aquellos casos en que el titular moroso hubiere arrendado el apartamento, el Tribunal podrá ordenar al arrendatario que consigne judicialmente a favor del Consejo de

Titulares la cantidad total por concepto de cánones de arrendamiento, según éstos vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del titular.

Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad.

Art. 40. El crédito contra cualquier titular por su parte en los gastos a que se refiere el artículo 39 de esta ley tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza excepto los siguientes:

a) Los créditos a favor del Estado Libre Asociado y la correspondiente municipalidad por el importe de las cinco últimas anualidades y la corriente no pagada, vencidas y no satisfechas de las contribuciones que graviten sobre el apartamento.

b) Por la prima del seguro de dos años, del apartamento o del inmueble total, en su caso, y si fuere el seguro mutuo por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido.

c) Los créditos hipotecarios inscritos en el Registro de la Propiedad.

Art. 41. La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho apartamento. Por tanto, el adquirente de un apartamento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con el artículo 39, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente de repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario.

La referida obligación será exigible a quien quiera que sea titular de la propiedad que comprende el apartamento, aun cuando el mismo no haya sido segregado e inscrito como finca filial en el Registro de la Propiedad, o enajenado a favor de persona alguna. Quedan eximidos de esta obligación los que adquieran apartamentos mediante el ejercicio de los créditos preferentes que reconoce el artículo anterior.

Art. 42. Los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del director o de la Junta de Directores, del titular que somete el inmueble al régimen que establece esta ley, durante el período de administración que contempla el artículo 36-A, del Presidente y del Secretario, concernientes a la administración de inmuebles que no comprendan apartamentos destinados a vivienda, serán impugnables ante el Tribunal Superior por cualquier titular que estimase que el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión es gravemente perjudicial para él o para la comunidad de titulares o es contrario a la

ley, a la escritura de constitución o al Reglamento a que hace referencia el artículo 36.

La acción de impugnación de acuerdos y determinaciones que el titular estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares deberá ejercitarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación. Si se tratare de una actuación u omisión perjudicial, el plazo para ejercitar la acción de impugnación, será dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que el titular tenga conocimiento de tal actuación u omisión perjudicial.

Al ejercitar la acción de impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares, el titular deberá acreditar que estuvo presente o representado en la reunión en que se tomó el acuerdo que impugna y que no votó a favor del mismo. Si estuvo ausente a pesar de que fue debidamente notificado deberá aprobar que su ausencia estuvo justificada.

Luego de oír a las partes en controversia, el Tribunal decidirá lo que corresponda conforme a derecho, equidad y normas de buena convivencia. El acuerdo, la determinación, omisión o actuación serán provisionalmente válidos, salvo que el Tribunal determine lo contrario.

Art. 43. Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán asegurar contra riesgos el inmueble sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamiento.

Art. 44. En caso de siniestro, la indemnización del seguro del inmueble se destinará, salvo lo establecido en el artículo III, apartado 5, de la Ley Hipotecaria, a la reconstrucción del mismo.

Cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del inmueble o más de sus tres cuartas partes, no será obligatorio hacerla. En tal caso y salvo convenio unánime de los titulares en otro sentido, se entregará la indemnización proporcionalmente a quienes corresponda, y en cuanto al resto del inmueble se estará a lo establecido en el artículo 338 del Código civil.

Si procediere hacer la reconstrucción se observará lo previsto para tal hipótesis en la escritura constitutiva de la propiedad horizontal y en su defecto, lo que acuerde el Consejo de Titulares.

Art. 45. Cuando el inmueble no estuviere asegurado o la indemnización del seguro no alcanzare para cubrir el valor de lo que deba reconstruirse, el nuevo costo de edificación será abonado por todos los titulares a quienes afecte directamente el daño, en proporción al porcen-

taje de sus respectivos apartamentos; y si alguno o varios de aquellos que integren la minoría se negaren a ello, la mayoría podrá hacerlo a expensas de todos, en cuanto las obras les beneficien, tomando el acuerdo oportuno, que fijará los particulares del caso e inclusive el precio de las obras con intervención del Consejo de Titulares.

Lo dispuesto en este artículo podrá variarse por acuerdo unánime de los interesados, adoptado con posterioridad a la fecha en que ocurriere el siniestro.

Art. 46. Las disposiciones de la Ley Hipotecaria y del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria se considerarán complementarias a las de la presente ley.

Art. 47. Las disposiciones del artículo 300 del Código civil y del artículo 8 de la Ley Hipotecaria serán aplicables únicamente a aquellos edificios cuyos pisos estén, a la fecha de vigencia de esta ley, constituidos a virtud de los referidos preceptos legales.

Los edificios mencionados en el párrafo anterior podrán, no obstante, ser sometidos al régimen establecido en esta ley, previo cumplimiento con los requisitos del artículo 2 de esta ley.

CAPÍTULO V. DE LA VENTA DE APARTAMIENTOS DEL FORO ADMINISTRATIVO

Art. 48. Las acciones de impugnación reconocidas en el artículo 42 que surjan en relación con la administración de inmuebles, que comprendan por lo menos un apartamento destinado a vivienda, se radicarán en el Departamento de Asuntos del Consumidor.

Las disposiciones del artículo 42 relativas a los términos prescriptivos de las acciones de impugnación, extremos que debe acreditar o justificar el titular que ejercite la acción, criterios conforme a los cuales el juzgador decidirá las controversias planteadas, y las relativas a la validez provisional de los acuerdos, serán aplicables al ejercicio de las acciones de impugnación que se radiquen en el Departamento de Asuntos del Consumidor.

Art. 49. Se faculta al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para emitir reglamentación, conforme al procedimiento dispuesto en el artículo 8 de la Ley número 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, dirigida a:

a) Requerir el registro de apartamentos en el Departamento de Asuntos del Consumidor antes de que los mismos se anuncien, se ofrezcan para la venta o se vendan.

b) Garantizar que se brinde a los compradores potenciales de apartamentos toda aquella información necesaria para que puedan hacer una decisión de compra inteligente.

c) Establecer criterios de publicidad y propaganda que aseguren una exposición de información precisa y completa que pueda ser fácilmente comprendida por los compradores.

d) Establecer a favor del arrendatario que haya estado residiendo en un inmueble con anterioridad a la fecha en que el mismo se somete al régimen de la propiedad horizontal aquellos derechos necesarios para evitar que se le desahucie, se le aumente la renta o se le perturbe para obligarlo a desalojar, sin antes haberle ofrecido una oportunidad real de comprar el apartamento en que reside o un término razonable para el desaloje.

e) Establecer un término razonable dentro del cual el vendedor original de un apartamento que haya estado ocupado con anterioridad a la fecha en que el inmueble se somete al régimen de la propiedad horizontal, responderá por los vicios o defectos de dicho apartamento.

f) Proteger los intereses de los adquirentes de apartamentos durante el período de la administración del titular que somete el inmueble al régimen de la propiedad horizontal, conforme al artículo 36-A.

Esta reglamentación será aplicable a las ventas de apartamentos destinados a vivienda que formen parte de un plan común de promoción y venta de por lo menos diez apartamentos, excepto la que se emita de conformidad con los incisos c) y d) anteriores, la cual será aplicable a toda venta de apartamentos destinados a vivienda. Dicha reglamentación no será aplicable a ventas de conformidad con una orden judicial o en las ventas efectuadas por algún gobierno o agencia de éste.

Art. 50. Toda petición de registro de apartamentos en el Departamento de Asuntos del Consumidor vendrá acompañada de un cheque a nombre del Secretario de Hacienda por la cantidad de quince (15) dólares por cada apartamento cuyo registro se solicite. No obstante, dicha cantidad nunca será menor de doscientos (200) dólares ni mayor de mil (1.000) dólares. Por cada solicitud de enmienda a una petición de registro se pagarán veinticinco (25) dólares.

Art. 51. El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor podrá utilizar todos los poderes que le confiere la Ley 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, tanto al adjudicar las controversias que surjan bajo esta ley como para evitar que cualquier persona viole los reglamentos u órdenes emitidas bajo la misma, incluyendo la imposición de multas administrativas hasta un máximo de cinco mil (5.000) dólares por cada infracción. Todo reglamento, orden o resolución que emita el Secretario al amparo de esta ley podrá ser reconsiderada y revisada ju-

dicialmente de conformidad con los artículos 16 y 17 de la Ley 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada.

Art. 52. Por la presente se crea en el Tesoro de Puerto Rico un Fondo Especial, en el que ingresará todo el dinero que se recaude a tenor con los artículos 50 y 51 que estará a disposición del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para los fines de la ejecución de los poderes que le confiere esta ley.

Art. 53. Esta ley entrará en vigor noventa (90) días después de su aprobación y sus disposiciones regirán a todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, cualquiera que sea el momento en que fuera sometido a dicho régimen.

Las comunidades de titulares que ya han sido sometidas al régimen de Propiedad Horizontal tendrán un plazo de un año a partir de la vigencia de la presente ley para adaptar sus escrituras de constitución y reglamento a lo dispuesto en esta ley en lo que estuviere en contradicción con sus preceptos. Transcurrido dicho término las disposiciones de las escrituras de constitución y de los reglamentos de tales inmuebles no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la presente ley, y cualquiera de los titulares podrá instar judicialmente la adaptación prevenida.

EDUARDO VÁZQUEZ BOTE
Catedrático de Derecho Civil