

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

3^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 790

4 de marzo de 2022

Presentado por el señor *Dalmau Santiago*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar el Artículo 1338 de la Ley 55-2020, según enmendada y conocida como “Código Civil de Puerto Rico”; añadir un nuevo Artículo 1331-A a la Ley 55-2020, según enmendada y conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Código Civil es “la pieza fundamental del desarrollo de una sociedad organizada, un cuerpo normativo integral que regula los más diversos aspectos de la vida de los particulares.”¹ Cónsono con ello, tan reciente como en el año 2020 la Asamblea Legislativa aprobó un nuevo Código Civil, el cual se aprobó con la intención y el efecto de actualizar las antiguas disposiciones decimonónicas, en aras de atemperar el Código a los cambios y a las realidades actuales de Puerto Rico, durante los siglos XX y XXI.

Sin embargo, aun luego de la aprobación de dicho Código, existen futuras incongruencias en las disposiciones que atienden un mismo asunto. A los fines de aclarar estas posibles incongruencias, se presenta la siguiente enmienda.

En particular, el Artículo 841 de la Ley 55-2020, según enmendada y conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, establece la administración de la cosa común:

¹ Código Civil de Puerto Rico 2020.

“Todos los comuneros tienen derecho a participar en la administración de la cosa común.

En los actos de administración ordinaria son obligatorios, aun para la minoría disidente, los acuerdos adoptados por la mayoría absoluta de los comuneros calculada según el valor de sus respectivas cuotas. Para que los acuerdos adoptados por la mayoría sean válidos, es necesario informar previamente a todos los comuneros el objeto de las deliberaciones a las que se les convoca.

Si no se aprueban las medidas necesarias para la administración de la cosa común o no se forma mayoría, o si no se ejecuta el acuerdo adoptado, cualquier comunero puede recurrir a la autoridad judicial competente.” [Énfasis nuestro.]

Más adelante, el Artículo 1338 establece quiénes pueden otorgar el arrendamiento y, a tales efectos, dispone lo siguiente:

“Puede convenir el arrendamiento toda persona con capacidad para consentir, siempre que no esté comprendida en alguna de las prohibiciones establecidas para la compraventa.

El arrendador puede ser el propietario, el usufructuario o cualquier otra persona cuyas facultades de administración incluya la de arrendar el bien que es objeto del arrendamiento.

Uno solo de los comuneros no puede arrendar el bien sin el consentimiento de los demás, aunque el contrato puede ratificarse expresa o tácitamente.” [Énfasis nuestro.]

Existe comunidad de bienes cuando una cosa o un derecho pertenecen en común proindiviso a dos o más personas. Los comuneros pueden realizar actos de administración o de enajenación de un bien. El Tribunal Supremo de Puerto Rico en De la Fuente v. A. Roig Sucrs² estableció que los actos de administración de la cosa común son aquellos que se requieren para contrarrestar los efectos de la duración o transcurso del tiempo en el valor de las cosas; son los que salvan el valor presente de una cosa, sin comprometerla para el futuro y los que permiten que una cosa se incremente con un valor que las circunstancias permiten aprovechar sin necesidad de exponerse a un riesgo o de sufrir un quebranto. Son actos dirigidos al mero aprovechamiento de la cosa, con resultados transitorios, que no llegan a transformar la sustancia de la cosa; y

² 82 D.P.R. 514, 522-24 (1957).

sólo tienen como objeto regular el uso y el modo de obtener todas aquellas utilidades que la cosa permita, sin detrimento de su natural entidad.

Por otra parte, los actos de enajenación suponen la producción de un cambio en el uso y disfrute o en la sustancia e integridad de la cosa, que pueden modificar el destino y la naturaleza de ésta y que significa una extralimitación de las facultades que legalmente corresponden a cada propietario. Es la alteración, que significa un cambio en el destino de la cosa común o una modificación de la forma, la sustancia o la materia de la cosa.³

En lo pertinente, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dispuesto que el arrendamiento es, por su propia naturaleza, un típico acto de administración, sujeto, por tanto, a reglas distintas sobre la participación de los comuneros en la administración de la cosa. No es un acto de enajenación propiamente, tampoco se altera el inmueble, ya que el arrendamiento implica la devolución de la misma propiedad cuando termine. De igual manera, no hay un cambio en la sustancia, ni en el destino de la cosa, ni menos aún, se dispone de la propiedad.⁴

El Artículo 841 del Código Civil, *supra*, establece que “en los actos de administración ordinaria son obligatorios, aun para la minoría disidente, los acuerdos adoptados por la mayoría absoluta de los comuneros calculada según el valor de sus respectivas cuotas y, que para que los acuerdos adoptados por la mayoría sean válidos, es necesario informar previamente a todos los comuneros el objeto de las deliberaciones a las que se les convoca.” Siendo el arrendamiento un acto de administración y no de enajenación, no es necesario el consentimiento de todos los comuneros para arrendar el bien inmueble que se halle en controversia.

Sin embargo, en discrepancia con dicho artículo, el Artículo 1338 establece que: “Uno solo de los comuneros no puede arrendar el bien sin el consentimiento de los demás, aunque el contrato puede ratificarse expresa o tácitamente”.

³ *Id.*

El Memorial Explicativo del Código Civil explica sobre el Artículo 841 que es necesario que se cite a todos los co-propietarios para que se les informe el objeto de las deliberaciones a las que se les convoca. Ello se debe a que es necesario salvaguardar el derecho de las minorías a ser oídos. Sin embargo, habiéndose estipulado que el arrendamiento de un bien inmueble, perteneciente a más de dos (2) comuneros, es un acto de administración y no un acto de enajenación, sólo será necesario el consentimiento de la mayoría para llevar a cabo el arrendamiento del bien. Siempre cumpliendo con que todos los comuneros sean citados y notificados con el fin de conocer sobre la posibilidad y/o intención de los comuneros de arrendar el bien inmueble.

Por tal razón, es menester que, en aras de aclarar las disposiciones dentro del Código Civil y definir propiamente lo que es un arrendamiento, se lleve a cabo la enmienda propuesta.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 1338 de la Ley 55-2020, según enmendada y
2 conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

3 “Artículo 1338. – Quiénes pueden otorgar el arrendamiento.

4 Puede convenir el arrendamiento toda persona con capacidad para consentir,
5 siempre que no esté comprendida en alguna de las prohibiciones establecidas para la
6 compraventa.

7 El arrendador puede ser el propietario, el usufructuario o cualquier otra persona
8 cuyas facultades de administración incluya la de arrendar el bien que es objeto del
9 arrendamiento.

⁴ Gual v. Pérez, 72 DPR 609 (1951).

1 **[Uno solo de los comuneros no puede arrendar el bien sin el consentimiento**
2 **de los demás, aunque el contrato puede ratificarse expresa o tácitamente.]** *Siendo el*
3 *arrendamiento un acto de administración, no es necesario el consentimiento de todos los*
4 *comuneros para arrendar el bien inmueble. Sin embargo, sí será necesario que todos los*
5 *comuneros sean debidamente citados y notificados sobre la intención de arrendar el bien*
6 *inmueble.”*

7 Sección 2.- Para añadir un nuevo Artículo 1331-A a la Ley 55-2020, según
8 enmendada y conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

9 “Artículo 1331-A. - Naturaleza del arrendamiento.

10 El arrendamiento es, por su propia naturaleza, un típico acto de administración,
11 sujeto, por tanto, a reglas distintas sobre la participación de los comuneros en
12 la administración de la cosa. Excepto, por las disposiciones referentes a la inscripción de
13 bienes inmuebles y los efectos reales que ello produce.”

14 Sección 3. - Vigencia

15 Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.