

DERECHOS REALES

ARTÍCULO

FÉLIX R. FIGUEROA CABÁN* & ALEXANDER G. REYNOSO VÁZQUEZ**

I. <i>Moreno v. Morales</i> (retracto legal de comuneros)	861
II. <i>Administración de Terrenos v. SLG Rivera-Morales</i> (prescripción adquisitiva extraordinaria y doctrina <i>nullum tempus occurit regi</i>)	865
III. <i>Consejo Titulares v. Ramos Vázquez</i> (artículo 42 (c) de la <i>Ley de condominios de 2003</i> ; incuria)	867
IV. <i>Trigo Margarida v. Junta de Directores Condominio El Campeador</i> (propiedad horizontal; cómputo del porcentaje de participación de los elementos comunes; anejos)	872
Conclusión	879

INTRODUCCIÓN

A CONTINUACIÓN EL LECTOR ENCONTRARÁ NUESTRA COLABORACIÓN AL *Análisis del Término del Tribunal Supremo de Puerto Rico* del tercer número del Volumen LXXXIII de la Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico en materia de *Derechos Reales*. Incluye cuatro opiniones publicadas dentro del término que discurre entre el 1 de julio de 2012 y el 30 de junio de 2013. Cada opinión se discute por separado e incorpora nuestro análisis crítico.

I. MORENO V. MORALES: (RETRACTO LEGAL DE COMUNEROS)

La controversia que atendió nuestro más alto foro consistió en determinar los requisitos estatutarios para ejercitar el derecho de retracto legal de comuneros en supuestos de compraventas de terrenos en común pro indiviso. Veamos.

Como parte de un procedimiento de división parcial de sociedad de gananciales, los excónyuges, Hilda A. Moreno Ramírez (peticionaria o señora Moreno)

* Juez del Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico; Profesor Adjunto de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; *Juris Doctor*, Universidad de Puerto Rico (1988); Maestría en Artes (Filosofía), Universidad de Puerto Rico (1982); Bachillerato en Artes (Ciencias Políticas-Filosofía), Universidad de Puerto Rico (1977). Las expresiones vertidas por el autor no se hacen en su carácter oficial, a nombre o en representación de la Rama Judicial de Puerto Rico.

** Estudiante de tercer año de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico y candidato a graduación en junio de 2014; editor titular de la Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico; Bachillerato en Artes (Sociología) de la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Cayey (*Magna Cum Laude*, 2011).

1 *Moreno v. Morales et al.*, 187 DPR 429 (2012).

y Alvin Szumlinski (mejor conocido como Sumley), acordaron liquidar sus bienes con excepción de una finca de cinco cuerdas, que decidieron segregarse en dos lotes de igual tamaño. Tras varios trámites infructuosos ante la Junta de Planificación de Puerto Rico y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), no se logró materializar la segregación.

Varios años después, el señor Sumley vendió su participación en la finca al señor Ferdinand Morales Pereira (recurrido o señor Morales). Por su parte, el representante legal del recurrido envió una carta a la peticionaria en la que adujo haber enviado previamente una comunicación por correo que fue devuelta, con el propósito de convenir con aquella la autorización de una escritura de rectificación de cabida y una acción de deslinde de los terrenos adquiridos.

La señora Moreno alegó que desconocía que el señor Sumley había vendido su participación. En consideración a lo anterior, entabló una demanda sobre retracto legal, daños y perjuicios. Transcurrido un año desde el inicio de la acción de retracto, el recurrido contestó la demanda alegando que la peticionaria tuvo conocimiento de la venta y que había renunciado a su derecho de retracto por no haber consignado el precio de venta en el tribunal al momento de instar la acción. Invocó, como defensa, que había adquirido el dominio del inmueble en controversia mediante contrato privado ante notario. La peticionaria consignó el precio de venta, del cual arguyó, que se había enterado al contestarse la demanda.

El Tribunal de Primera Instancia (TPI) denegó las mociones en oposición a consignación y de desestimación presentadas por el recurrido y aceptó la consignación.

Inconforme, el señor Morales acudió ante el Tribunal de Apelaciones (TA), que revocó el dictamen del TPI y desestimó la acción de retracto legal de comuneros. Determinó que el derecho de retracto había caducado, porque la peticionaria no había presentado la fianza dentro del plazo fatal de nueve días. Denegada la solicitud de reconsideración, la peticionaria acudió mediante recurso de certiorari ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico (TSPR).

El TSPR discutió la figura del retracto legal de comuneros y expuso las consecuencias adversas para el tráfico jurídico que se derivan de la propiedad en común de un bien. En términos generales, “el estado de comunidad plantea un foco potencial de pugnas y conflictos”.² Por ello, mientras más miembros compongan una comunidad de bienes, más se deteriorará la flexibilidad decisional debido a que los miembros tienen que actuar en común acuerdo y esto menoscaba el potencial de desarrollo económico.³ Es por esto que se favorecen las ventas de participaciones entre comuneros, pues de esta forma se reduce o queda igual el número total de comuneros, en vez de aumentarse a través de la venta a un tercero extraño a la relación original. “El retracto de comuneros ‘se basa . . .

² *Id.* en la pág. 436.

³ *Id.*

sobre la existencia de una comunidad de bienes o derechos y responde . . . al persistente propósito de sustituirla por el dominio singular”.⁴

Posteriormente, el TSPR repasó los requisitos de la acción de retracto legal de comuneros, a saber:

1. La existencia de una comunidad de bienes y que sea un copropietario quien inicie la acción.
2. La presentación de la demanda dentro del periodo de nueve días desde la inscripción de la venta en el registro o desde que el retrayente conoce de la venta.
3. De ser conocida, la consignación del precio estipulado de la venta simultáneamente con la presentación de la demanda, o en su defecto, dar fianza de consignarlo luego de conocerlo.
4. El compromiso del retrayente de no vender la participación dominical que retraiga por un periodo de cuatro años.⁵

Respecto al momento en que comienza a transcurrir el término para ejercitar la acción de retracto legal de comunero, el TSPR destacó que no es a partir del perfeccionamiento del contrato de compraventa, sino cuando el bien, en efecto, pasa a formar parte del patrimonio del comprador y nuevo comunero; es decir, cuando en la transferencia haya mediado tradición (título y modo). A esos efectos, con el propósito de evitar confusión y transacciones fraudulentas en perjuicio de los nuevos adquirentes, el artículo 330-A de nuestro Código Civil exige como requisito para la enajenación de terrenos en común pro indiviso que medie escritura pública en la transacción de compraventa.⁶ En síntesis, la norma establecida se formula en los siguientes términos:

[P]ara que comience a transcurrir el término provisto para presentar la acción de retracto es indispensable que el referido negocio jurídico se haya elevado a escritura pública para hacer efectivo el traspaso. Es este el único modo en que el retrayente podrá legítimamente subrogarse en el lugar del comprador conforme exige la figura del retracto ya que, de omitirse esta exigencia de forma, a lo único que podría aspirar el alegado retrayente sería a estar en posición de requerirle al vendedor cumplir con lo previamente pactado con el comprador. A falta de escritura pública, el retrayente no estaría ocupando el lugar del comprador en calidad de dueño de la participación correspondiente en la propiedad, condición intrínseca para que pueda operar el retracto. Cabe recordar que ‘[l]os efectos del retracto legal consisten fundamentalmente en obtener la subrogación del retrayente en el lugar del comprador de la cosa afecta a aquel derecho . . .’. En virtud del retracto, el que ejerce este tipo de acción se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador. Esto implica que la propiedad tiene que haber pasado al patrimonio del comprador, cosa que, según nuestro sistema de derecho

4 *Id.* (citando a 2-XXIII Q.M. SCAEVOLA, CÓDIGO CIVIL 441 (2da ed. 1970)).

5 *Id.* en la pág. 437.

6 *Id.* en las págs. 439-40.

vigente, es imposible en el caso de propiedades en común pro indiviso sin que medie una escritura pública.⁷

Finalmente, el TSPR expidió el auto de certiorari, revocó la sentencia del TA y devolvió el caso al TPI para la continuación de los procedimientos consistentes con la opinión.

A nuestro entender, la decisión es correcta en Derecho. Ello obedece a que es consistente con el artículo 330-A del Código Civil y su jurisprudencia interpretativa que requieren que la compraventa de un bien inmueble sujeto al régimen de comunidad se realice mediante escritura pública.⁸

Además, promueve el dominio singular de los bienes inmuebles ya que al reiterar la exigencia de que la compraventa se eleve a escritura pública, se dota al negocio jurídico de fecha cierta, *conditio sine que non* del decurso del término para ejercitar la acción de retracto. Con ello, se pueden evitar controversias, tanto en torno al momento en que el retrayente conoció la ocurrencia de la venta, como sobre el perfeccionamiento del negocio jurídico. Esto es así, ya que con la autorización del instrumento público se determina con precisión la configuración del desplazamiento patrimonial a favor del comprador, supuesto de hecho determinante para que el retrayente se subroge en la posición de aquel y ejercite su derecho a retracto.

No obstante lo anterior, ¿basta con autorizar la escritura pública para evitar cualquier controversia sobre la fecha en que el retrayente se entera de la compraventa de participación del terreno en común proindiviso? Y si la escritura de compraventa no se presenta en el Registro de la Propiedad, ¿cómo se entera el comunero de la compraventa y con ello del término para ejercitar su derecho a retracto?

Por otro lado, bajo el supuesto de que se haya presentado la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad, ¿en qué momento se le puede imputar conocimiento de la venta al comunero retrayente si este no compareció a la autorización del instrumento público?, ¿a partir de la fecha de la escritura, aunque el retrayente no sea parte de la misma y desconozca el contenido del negocio jurídico autorizado?, ¿desde que se presentó la escritura en el Registro de la Propiedad?

Consideramos que para imputar conocimiento de la compraventa de la participación al retrayente no es necesaria la inscripción del instrumento público en el Registro de la Propiedad. Por el contrario, basta su mera presentación. Ello es así, porque el asiento de presentación en el libro diario otorga a la escritura de compraventa la publicidad registral necesaria para imputar conocimiento del negocio jurídico realizado al comunero retrayente.

⁷ *Id.* en las págs. 440-41 (citando a II JAIME SANTOS BRIZ ET AL., TRATADO DE DERECHO CIVIL: TEORÍA Y PRÁCTICA 491 (2003)) (citas omitidas).

⁸ Véase *In re* Ortiz Medina, 175 DPR 43 (2008) (donde se establece que los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles deberán constar en documento público y no en testimonio de autenticidad).

A la luz de lo anterior, para evitar algunos de los conflictos que puedan derivarse de estos interrogantes, conviene que el notario autorizante tome ciertas medidas cautelares para garantizar que el retrayente se entere de la autorización de la escritura de compraventa. Sin pretender ser exhaustivos, es recomendable que el notario presente el instrumento público coetáneo a la fecha de su autorización. Con ello, como discutimos previamente, podrá imputar al retrayente conocimiento del negocio jurídico desde la fecha de presentación de la escritura. Podría también notificar al comunero del hecho jurídico del perfeccionamiento de la compraventa del terreno en común proindiviso mediante la entrega de copia de la escritura de compraventa o en virtud de acta notarial, o cualquier otro vehículo que permita establecer, bajo fe pública, y con fecha cierta, la celebración de la compraventa de participación.

II. ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS V. SLG RIVERA-MORALES⁹ (PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA Y DOCTRINA *NULLUM TEMPUS OCCURIT REGI*)

En esta opinión, el TSPR aborda el tema de la prescripción adquisitiva extraordinaria y la aplicación de la doctrina *nullum tempus occurit regi* (el tiempo no corre contra el rey soberano) a terrenos pertenecientes al Gobierno de los Estados Unidos (Gobierno Federal) sitios en Puerto Rico.

Aparentemente, determinada parcela de terreno, localizada en el municipio de Vieques, había sido poseída por la familia del señor Ángel Rivera Morales (recurrido o señor Rivera) y posteriormente por este, desde el año 1916 hasta la presentación del pleito; es decir, durante casi un siglo. La Administración de Terrenos de Puerto Rico (Administración o peticionaria) solicitó al TSPR que revocara sendas sentencias a favor de los recurridos (sentencia del TPI y sentencia del TA confirmando al TPI), en la cual se reconocieron derechos propietarios sobre la parcela de dieciséis cuerdas a favor de la parte recurrida. Arguyó que no se configuró la prescripción adquisitiva extraordinaria del artículo 1859 del Código Civil,¹⁰ pues durante doce de los treinta años requeridos para constituirse el dominio, la propiedad estuvo inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del Gobierno Federal, contra quien, en virtud de la doctrina *nullum tempus occurit regi*, no corría el término para usucapir.

Previamente, el TPI había establecido que el 8 de febrero de 1980 el Gobierno Federal había suscrito un documento denominado *Quitclaim Deed*, en virtud del cual, por la suma de 1,018,446 dólares, “renunciaba en beneficio de la Administración a todo derecho dominical o propietario”¹¹ sobre varios inmuebles, incluyendo el aquí en controversia. Para el foro de instancia, este negocio

⁹ Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, 187 DPR 15 (2012).

¹⁰ CÓD. CIV. PR art. 1859, 31 LPRA § 5280 (1990 & Supl. 2012).

¹¹ Adm. Terrenos, 187 DPR en la pág. 21.

jurídico “quedó condicionado a los derechos que tuvieran, si alguno, los poseedores u ocupantes de los terrenos transferidos”.¹² Basado en el testimonio de dos testigos que afirmaron ser vecinos del recurrido, el TPI concluyó que este y su familia habían poseído la propiedad por casi un siglo, por lo cual habían adquirido derechos dominicales sobre la misma.

Por su parte, la peticionaria arguyó que el Gobierno Federal interrumpió la usucapión mediante la sentencia de 1942 en virtud de la cual adquirieron los terrenos en controversia (*United States of America, Petitioner v. 686.96 Acres of Land More or Less Situated in the Wards of Florida and Puerto Real, Municipality of Vieques, Puerto Rico, Josefina Bermúdez, et al. Defendants*).¹³ Sin embargo, ante la ausencia de prueba que acreditara que el Gobierno Federal brindó la debida notificación, indemnización o justa compensación a los recurridos, el TPI descartó este planteamiento de interrupción de la prescripción adquisitiva.

Apelada la sentencia, el TA confirmó al TPI, tanto en sus determinaciones de hechos como en las de Derecho.

En la opinión comentada, el TSPR abordó el tema de la prescripción adquisitiva, tanto ordinaria como extraordinaria, sus requisitos, las formas de interrupción de la posesión y la consumación de la usucapión. Además, examinó el desarrollo histórico de la doctrina *nullum tempus occurit regi* desde sus orígenes en Inglaterra hasta su aplicación actual en los Estados Unidos de América. También, expuso la trayectoria de la doctrina en cuestión en la jurisdicción del Tribunal Federal para el Distrito de Puerto Rico (Tribunal Federal), desde *Porto Rico v. Fortuna Estates*,¹⁴ hasta *U.S. v. Hato Rey Bldg. Co., Inc.*¹⁵

El TSPR concedió deferencia a las determinaciones de hechos del TPI y confirmó la sentencia del TA. Determinó que “las interpretaciones jurisprudenciales federales vigentes conciben que los predios federales sitos en Puerto Rico no están sujetos a usucapión, exceptuando aquellos terrenos poseídos de forma pública, pacífica e ininterrumpida por un periodo de treinta años con anterioridad a 1950”.¹⁶

De igual forma, nuestro más alto foro aplicó la doctrina *nullum tempus occurit regi* a la controversia:

Respecto a la aplicación de la doctrina de *nullum tempus occurit regi* al caso de autos, acogemos la interpretación establecida en *United States v. Hato Rey Bldg. Co.*. Esto es, que previo a 1950 y la aprobación de la Ley 600, Estados Unidos aceptó tácitamente por vía de la Sec. 8 del Acta Orgánica Foraker . . . recogida en la Ley Jones, el que sus propiedades sitas en la jurisdicción de Puerto Rico

¹² *Id.* en la pág. 22.

¹³ *Id.* en la pág. 39.

¹⁴ *Porto Rico v. Fortuna Estates*, 279 F.2d 500 (1st Cir. 1922).

¹⁵ *U.S. v. Hato Rey Bldg. Co., Inc.*, 886 F.2d 448 (1st Cir. 1989).

¹⁶ *Adm. Terrenos*, 187 DPR en la pág. 36.

fuesen gobernadas por nuestras leyes de propiedad, incluyendo las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico referentes a la prescripción adquisitiva.¹⁷

Acto seguido, el TSPR reafirmó la doctrina jurisprudencial previamente establecida en nuestro ordenamiento jurídico a los efectos de que la máxima *nullum tempus occurit regi* no aplica a los bienes patrimoniales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de sus municipios:

Conviene puntualizar que reiteramos lo resuelto en *Ayala v. Aut. de Tierras de P.R.*, en tanto resuelve que el Estado está impedido de invocar la máxima *nullum tempus occurit regi* para evadir las disposiciones de nuestro Código Civil que establecen que la prescripción adquisitiva opera contra sus bienes patrimoniales y los de sus municipios.¹⁸

Consideramos que la opinión es correcta en Derecho. A nuestro modo de ver, su mérito consiste en articular, para nuestro ordenamiento jurídico, un panorama conceptual completo, coherente y complementario de la figura de la prescripción adquisitiva cuando están involucrados bienes inmuebles del Estado. Así pues, con anterioridad a 1950, los bienes del Gobierno Federal se pueden usucapir, siempre y cuando se satisfagan los requisitos del artículo 1859 del Código Civil. Con posterioridad a dicha fecha, aplica la doctrina *nullum tempus occurit regi*, por lo cual, el dominio de los bienes inmuebles del Gobierno Federal no se puede adquirir mediante prescripción adquisitiva. En cambio, a los bienes patrimoniales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de sus municipios se les aplica, en todo momento, la normativa de usucapición establecida en nuestro Código Civil.

Reconocida la aportación desde el punto de vista conceptual, nos preguntamos: ¿Cuál es la pertinencia de la doctrina *nullum tempus occurit regi* en el Puerto Rico contemporáneo? ¿A cuántos bienes inmuebles del Gobierno Federal le aplica actualmente? ¿Bastaba la norma de *Hato Rey Bldg. Co., Inc.* para adjudicar la controversia planteada?

III. CONSEJO TITULARES V. RAMOS VÁZQUEZ¹⁹ (ARTÍCULO 42 (C) DE LA LEY DE CONDOMINIOS DE 2003; INCURIA)

El señor Edwin Ramos Vázquez (recurrido o señor Ramos) adquirió un apartamento *penthouse* en el condominio La Torre Miramar. Al momento de la compra, el inmueble había sufrido modificaciones que afectaban elementos comunes generales. Dichas modificaciones habían sido realizadas por el dueño anterior, sin la autorización del Consejo de Titulares, ni de la Junta de Directores

¹⁷ *Id.* en la pág. 40 (citas omitidas).

¹⁸ *Id.* (citas omitidas).

¹⁹ Consejo Titulares v. Ramos Vázquez, 186 DPR 311 (2012).

(peticionaria) y sin el consentimiento unánime de los titulares, según requiere la *Ley de condominios*.²⁰

Según las estipulaciones suscritas por las partes, el dueño previo abrió un hueco en el techo y puso una escalera en espiral que brindaba acceso a la azotea del condominio. Además, instaló y colocó en la azotea: losetas, barandas, tiestos de diferentes tamaños, plantas, figuras decorativas tipo esculturas, una antena para recibir señal de televisión, un calentador solar de agua, conexiones eléctricas y de agua, luces y lámparas. Posterior a la adquisición, el recurrido comenzó la construcción de un *jacuzzi* en bloques de hormigón y realizó la instalación de tuberías de agua. Es pertinente mencionar que la azotea estaba catalogada en la escritura matriz como elemento común general y no de uso exclusivo.

Diez años después de que el recurrido adquiriera el apartamento, la peticionaria entabló un pleito de *injunction* en el Tribunal de Primera Instancia (TPI), en el que alegó que el recurrido “se apropió ilegalmente de la azotea y del techo del condominio, convirtiendo un elemento común general en un elemento de uso exclusivo”.²¹

El TPI dictó una sentencia parcial en la que declaró ha lugar la solicitud de *injunction* y paralizó la construcción del *jacuzzi*. Además, ordenó al recurrido restaurar la azotea a su estado original.

Apelado el fallo, el Tribunal de Apelaciones (TA) revocó en parte la sentencia del TPI y sostuvo que el artículo 42(c) de la Ley de condominios²² aplicaba a la controversia y por lo tanto la reclamación dirigida a eliminar las modificaciones efectuadas por el dueño anterior estaba prescrita. Fundamentó su determinación en que la acción de *injunction* se había presentado transcurrido el término de dos años establecido en el artículo 42(c) de la Ley de condominios. En cambio, concedió el remedio en lo que respecta a la reclamación en torno a la azotea, ordenando la paralización de su construcción.

Ante la incuestionable inacción de la peticionaria en proteger los elementos comunes del inmueble, se planteó la siguiente controversia: “[S]i el término prescriptivo dispuesto en el Art. 42(c) está conceptualizado para ser utilizado por el Consejo de Titulares o la Junta de Directores cuando quieren impugnar las acciones realizadas por un titular; en específico, acciones legales, pero no autorizadas conforme a los parámetros establecidos en la ley”.²³

Luego de analizar las disposiciones pertinentes en la *Ley de condominios*, el TSPR determinó que el uso y destino de los elementos comunes únicamente podrá ser modificado mediante consentimiento unánime.²⁴ Por cuanto, no se podrán menoscabar los derechos de titularidad compartidos de los demás con-

²⁰ Ley de condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRÁ § 1291 (1993 & Supl. 2013).

²¹ *Consejo Titulares*, 186 DPR en la pág. 319.

²² 31 LPRÁ § 1293f(c).

²³ *Consejo Titulares*, 186 DPR en la pág. 331.

²⁴ *Id.* en la pág. 334 (citando 31 LPRÁ § 1291).

dóminos sobre los bienes comunes.²⁵ Asimismo, aplicó reglas de hermenéutica para imponer al Consejo de Titulares y a la Junta de Directores responsabilidad por no haber impugnado oportunamente las construcciones.

En primer lugar, nuestro más alto foro interpretó la exposición de motivos de la *Ley de condominios*²⁶ de forma tal que “se presume que tanto las acciones de los titulares como las del Consejo deben regirse por la buena fe, el principio del no abuso del derecho y el principio de no ir en contra de los actos propios”.²⁷ Además, como limitó la aplicación del artículo 42(c) de la *Ley de condominios*²⁸ a las acciones de titulares contra el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, se apoyó en el artículo 38D(i)²⁹ para exigir el cumplimiento con la *Ley de condominios*, los reglamentos del condominio y los acuerdos de los titulares. Del mismo modo, se amparó en el artículo 38(k)³⁰ para concluir que la peticionaria tenía la obligación de tomar “aquellas medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común”.³¹

Sobre dichos fundamentos jurídicos, el TSPR entendió que tanto el Consejo de Titulares como la Junta de Directores incumplieron con su deber y obligación de velar por *el mejor servicio común*, y por tanto, incorporó por primera vez en nuestro esquema de horizontalidad la doctrina en equidad de incuria. Específicamente determinó:

[D]e una lectura del Art. 42(c), luego de las enmiendas, se colige que el periodo prescriptivo de dos años aplica a las acciones, acuerdos u omisiones realizados por la *Junta de Directores* y *el Consejo de Titulares* que violan la ley, la escritura matriz o el reglamento del condominio. Es claro que la aplicación del referido precepto presupone que lo que se impugnará será un acuerdo, una omisión o una acción tomada por un órgano director con autoridad o por sus representantes, como sucedió en *Pereira Suárez v. Jta. de Dir. Cond.* Es decir, aplica a las impugnaciones del titular contra las acciones, las omisiones o los acuerdos tomados por el Consejo de Titulares o la Junta de Directores. En todo momento el Art. 42(c), se refiere a las reclamaciones de un titular hacia el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, y no a la inversa.³²

Por ello:

[E]s forzoso colegir que el periodo prescriptivo de dos años no aplica de manera alguna a las acciones de impugnación del Consejo de Titulares o la Junta de Di-

25 *Id.*

26 Exposición de motivos, Ley de condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 2003 LPR 359-60.

27 *Consejo Titulares*, 186 DPR en la pág. 325.

28 31 LPRA § 1293f(c).

29 *Id.* § 1293b(4).

30 *Id.* § 1293b.

31 *Consejo Titulares*, 186 DPR en la pág. 348 (citando a 31 LPRA § 1293b).

32 *Id.* en las págs. 332-33.

rectores contra titulares que violen las disposiciones de la Ley de Condominios, la escritura matriz o el reglamento. Sencillamente, hay que reconocer que el legislador no estableció un término para ello.³³

Sostuvo además, que:

[E]n nuestro esquema de horizontalidad, la doctrina de equidad de la incuria nunca se ha aplicado. Como bien argumenta el recurrido en su alegato, no tenemos duda de que el Consejo ha incurrido en dejadez e incuria en el reclamo de sus derechos y la práctica de sus responsabilidades. Por tal razón, consideramos que es injusto ordenar la demolición de las estructuras habidas en la azotea de La Torre a expensas del titular que las adquirió. La inacción y la desidia de la Junta de Directores y del Consejo durante todo el tiempo transcurrido en relación a sus responsabilidades estatutarias, no pueden ser avaladas por este Tribunal. Tal razonamiento es ineludible, cuando estos organismos tienen la obligación de actuar diligentemente en la defensa de su propiedad y no dejar transcurrir largos periodos de tiempo [*sic*] para ejercer sus derechos.³⁴

En consideración a lo anterior, el TSPR revocó, en parte, la sentencia del TA. Determinó que no era de aplicación el artículo 42(c) a reclamaciones del Consejo de Titulares y la Junta de Directores contra titulares, por lo cual, la reclamación de la peticionaria no estaba prescrita. Sin embargo, responsabilizó al Consejo de Titulares por los gastos que conllevarse restablecer la azotea a su estado original; ello por haber incurrido en incuria y desidia. Finalmente, confirmó la sentencia en cuanto a que ordenaba al recurrido a detener la construcción y a remover el *jacuzzi* y las instalaciones pluviales.

Inconforme con la opinión mayoritaria, el juez asociado Estrella Martínez emitió una opinión de conformidad y disidente. En síntesis, manifestó su conformidad con la decisión del TSPR de llenar la laguna que afectaba al artículo 42(c) y sujetar la presentación de reclamaciones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores contra los condóminos a normas de equidad. A partir de la opinión comentada, el ejercicio de dichas acciones está regulado por la doctrina de incuria.

Sin embargo, disintió en que se aplicara, en este caso particular, dicha norma de equidad. Dada la dejadez de los peticionarios, el juez asociado Estrella Martínez no hubiese concedido remedio alguno. En su opinión, el Consejo de Titulares solicitó la remoción de las construcciones diez años después de que el recurrido adquiriera el apartamento. Debido a que las modificaciones eran permisibles si se hubiesen obtenido oportunamente los consensos correspondientes, la desidia de la peticionaria al reclamar sus derechos representó, *de facto*, un consentimiento tácito a las modificaciones impugnadas.³⁵ A su entender, la abdicación del Consejo de Titulares a las responsabilidades que le impone la *Ley de*

33 *Id.* en la pág. 333.

34 *Id.* en las págs. 348-49.

35 *Id.* en las págs. 353-64 (Estrella Martínez, opinión de conformidad y disidente).

condominios “simple y llanamente constituye una omisión que atenta contra la estabilidad del régimen de propiedad horizontal”.³⁶

Consideramos que efectivamente la decisión llena una laguna que afectaba al artículo 42(c) de la *Ley de condominios*, a saber: el término del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores para instar acciones en contra de los titulares. De modo, que ahora dichas acciones están reguladas por la figura en equidad de incuria. Aclara además, que el término de dos años solo aplica a las acciones de los titulares en contra de los órganos directivos del condominio.

No albergamos duda de que dicha norma debe actuar como disuasivo contra los actos unilaterales de los condóminos que afectan, en alguna manera, el régimen de propiedad horizontal. Es razonable anticipar, que, ante la posibilidad de que las modificaciones puedan ser eliminadas en cualquier momento, los titulares lo pensarán dos veces antes de proceder sin los consensos requeridos.

Sin embargo, como resultado de una curiosa dialéctica, su virtud origina su defecto. Someter las acciones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores en contra de los titulares a la doctrina de incuria puede afectar la estabilidad y certeza de los derechos propietarios de los dueños de apartamentos. Esto se debe a que los organismos rectores del condominio podrán presentar, en cualquier momento, acciones cuyo desenlace procesal se determinará *ex post facto*, caso a caso, por los tribunales de instancia. De entrada, este resultado crea un estado de incertidumbre, más o menos extenso, mientras la decisión judicial no advenga firme. En cambio, de prevalecer los órganos rectores podría quedar sin efecto un estado de cosas, que bajo ciertos supuestos de la *Ley de condominios*, podría haber advenido jurídicamente firme.

Esta situación nos induce a recomendar a los miembros de la clase togada a que examinen atentamente la opinión comentada. A nuestro entender, reviste considerable importancia tanto para los abogados que asesoran a consejos de titulares y juntas de directores como para aquellos cuyos clientes interesen comprar apartamentos en edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal.

En lo que respecta a la opinión de conformidad y disidente, podemos entender la posición del juez asociado Estrella Martínez. En el caso comentado no se habían efectuado cambios físicos en el inmueble que ameritaran hacer los ajustes correspondientes en los asientos del Registro de la Propiedad. Por ello, ante la incuestionable dejadez de los peticionarios en reclamar los derechos de los cuales son custodios, parece insuficiente imponerles como penalidad el pago de los gastos de remoción.

36 *Id.* en la pág. 362.

IV. TRIGO MARGARIDA V. JUNTA DE DIRECTORES CONDOMINIO EL CAMPEADOR³⁷ (PROPIEDAD HORIZONTAL; CÓMPUTO DEL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE LOS ELEMENTOS COMUNES; ANEJOS)

Mediante asamblea extraordinaria que contó con la participación del 87.58 por ciento de los titulares, el Consejo de Titulares del condominio *El Campeador* determinó cambiar la fórmula del porcentaje de participación de los gastos comunales, del criterio del valor al de la medida superficial de los apartamentos. Esta modificación representó un aumento sustancial en la cuota de mantenimiento del apartamento *penthouse* perteneciente a la señora Sylvia Trigo Margarida (recurrida o señora Trigo).

Inconforme, la recurrida impugnó el incremento de 699 a 1,370 dólares en cuotas de mantenimiento ante la Junta de Directores (peticionaria). Al no recibir respuesta, instó una querrela en el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO). Arguyó, que el aumento era ilegal ya que se consideró, para efectos del cálculo, la azotea y, para ello, se necesitaba el voto unánime de todos los titulares.

DACO desestimó la querrela y resolvió que el cambio del cómputo de la cuota de mantenimiento fue conforme a derecho. A su entender, determinados espacios, incluyendo la azotea, pertenecen, según la escritura matriz, al *penthouse*.

Insatisfecha, la recurrida acudió ante el Tribunal de Apelaciones (TA) quien revocó la decisión de DACO. El TA determinó que, para cambiar el criterio para determinar el porcentaje de participación en los elementos comunes, la peticionaria tenía que contar con la aprobación unánime de los titulares.

En desacuerdo, la peticionaria presentó un recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico (TSPR). Planteó la existencia de la siguiente controversia:

[S]i los titulares de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal con anterioridad a la aprobación de la Ley Núm. 157 de 4 de junio de 1976 (31 LPRA sec. 1291), deben contar con una mayoría de dos terceras partes, que a su vez representen las dos terceras partes del valor en los elementos comunes, para cambiar el cómputo para calcular el porcentaje de participación sobre los elementos comunes del inmueble.³⁸

Además, se planteó como segunda controversia:

[S]i un área de la azotea de un apartamento “penthouse” (PH) es un anejo y, por lo tanto, debe ser excluida al computar el por ciento [*sic*] de participación de esa propiedad en los elementos comunes. Ello cuando se modifica el cálculo del porcentaje de participación sobre los elementos comunes del criterio de valor de la propiedad al criterio de medida superficial, posterior a la enmienda realizada por

37 Trigo Margarida v. Junta Directores, 187 DPR 384 (2012).

38 *Id.* en la pág. 389.

la Ley Núm. 281-2008 (31 LPRA sec. 1291) al Art. 3 de la Ley Núm. 103-2003, conocida como la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291a (Ley de Condominios).³⁹

Con relación a la primera controversia, el TSPR resolvió que para cambiar el cómputo para calcular la participación de los elementos comunes de valor a superficie, solo se requiere el voto de dos terceras partes de los titulares. Esto es así, ya que al redactar la *Ley de condominios* de 2003, el legislador no enmendó las disposiciones del artículo 8 ni la sección 13 de la Ley Núm. 157.⁴⁰ Además, rechazó que el cambio de fórmula de valor a superficie haya tenido aplicación retroactiva y automática, pues “el legislador excluyó taxativamente a estos titulares de la responsabilidad de adecuar su porcentaje de participación sobre los elementos comunes al criterio de superficie, a no ser que así decidieran hacerlo mediante el voto de dos terceras partes”.⁴¹ Según el TSPR:

Por todo lo anterior, cuando en un condominio —que se constituyó de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal previo a la vigencia de la Ley Núm. 157,— aún se computa la participación en los elementos comunes a base del valor de la propiedad, y sus titulares deciden variar el criterio de dicho cálculo al de superficie, estos deben hacerlo mediante una votación de dos terceras partes de los titulares que, a su vez, representen las dos terceras partes del valor en los elementos comunes.

....

Pautamos que es así, pues en 1976 el legislador dejó en manos de los titulares de los condominios ya adheridos al régimen hasta ese momento la decisión de si cambiaban el criterio del porcentaje de participación sobre los elementos comunes. Por consiguiente, no podemos descartar que existan condominios afectados por la Ley Núm. 157, que aún computan la participación en los elementos comunes a base del criterio de valor de la propiedad; ya sea porque no han celebrado una asamblea para modificar la fórmula o, ya celebrada, no consiguieron los votos necesarios que estableció la citada norma para la modificación.⁴²

Sobre dicho trasfondo conceptual, nuestro más alto foro concluyó que el cambio de criterio de valor a superficie del condominio *El Campeador* fue lícito ya que, contó con el voto de más de dos terceras partes de los titulares, según requiere la Ley Núm. 157.

El juez presidente Hernández Denton disintió mediante opinión escrita. Argumentó que la *Ley de condominios* de 2003 aplica retroactivamente. Por ende, desde la fecha de su vigencia, todos los condominios, incluyendo el condominio *El Campeador*, tenían que computar la participación de los elementos comunes a base del criterio de área superficial. Por lo tanto, quedaba excluida la opción del cambio de criterio mediante votación. Según el Juez Presidente:

³⁹ *Id.* en la pág. 390.

⁴⁰ Ley Núm. 157 de 4 de junio de 1976, 31 LPRA §1291 (1993 & Supl. 2012) (derogada 2003).

⁴¹ *Trigo Margarida*, 187 DPR en la pág. 408.

⁴² *Id.* en las págs. 408-09 (citas omitidas).

[A] partir de la aprobación de la Ley del 1976, los condominios constituidos previos a 1976 podían optar por seguir computando sus cuotas a base del valor de la propiedad o cambiar dicho cómputo por el del área superficial mediante la votación requerida por la Sección 13 de este estatuto. No obstante, a partir del 2003, todos los condominios debían ajustar sus escrituras y reglamentos para cumplir cabalmente con las disposiciones de la Ley del 2003, incluyendo computar sus participaciones sobre los elementos comunes utilizando el área superficial. Evidentemente, el legislador, al incluir que la Ley del 2003 le aplicará a todos los condominios independientemente del momento de su constitución, reemplazó la opción expuesta en la Sec. 13 de la Ley de 1976 que tenían esos condominios por la obligación de cumplir con las disposiciones de la Ley del 2003.⁴³

A nuestro entender, el planteamiento de la opinión disidente sobre el particular es correcto. Aunque es cierto que la *Ley de condominios* de 2003 no enmendó expresamente el artículo 8 ni la sección 13 de la Ley Núm. 157, dispuso categóricamente en su artículo 8 que la participación con los demás titulares en los elementos comunes equivale “al porcentaje que represente la superficie del apartamento en la superficie de la totalidad de apartamentos en el inmueble . . .”.⁴⁴ Es decir, que, a partir de 2003, la norma pauta inequívocamente la superficie como el criterio para determinar la participación en los elementos comunes.

Por su parte, el artículo 44 de la *Ley de condominios* de 2003 estableció que sus disposiciones “regirán a todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, cualquiera que sea el momento en que fueran sometido dicho régimen”.⁴⁵ Así lo entendió también el TSPR en *Consejo de Titulares v. Williams Hospitality Group*.⁴⁶ Sin embargo, la doctrina de la retroactividad de las leyes no aplica automática e irrestrictamente a todo estado de derecho surgido bajo el ordenamiento anterior. Por el contrario, afecta solamente a situaciones jurídicas objetivas; es decir, a aquellos estados de derecho cuya extensión y alcance se determinan por la ley. Por ende, no perjudica derechos adquiridos mediante negocios singulares e individuales bajo el ordenamiento jurídico desplazado. Es decir, quedan al margen de la aplicación retroactiva de la *Ley de condominios* de 2003 aquellas situaciones jurídicas subjetivas, cuya extensión y alcance emanan de un acto o negocio jurídico consumado, “en la que las partes afectadas descansaron en el estado de derecho que regía al amparo de la ley anterior”.⁴⁷

En nuestra opinión, la fórmula para determinar la cuota de participación en los elementos comunes es una situación objetiva, cuya extensión y alcance son determinados por el artículo 8 y la sección 13 de la Ley Núm. 157 y por el artículo 8 de la *Ley de condominios* de 2003. Por tal razón, el estado de derecho contem-

43 *Id.* en la pág. 422 (Hernández Denton, opinión disidente).

44 31 LPRA § 1291(f).

45 Exposición de motivos, Ley de condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 2003 LPR 410.

46 *Consejo de Titulares v. Williams Hospitality Group*, 168 DPR 101 (2006).

47 *Id.*

plado en el artículo 8 de la *Ley de condominios* de 2003 le aplicaba retroactivamente al condominio *El Campeador*. Dado que los titulares de dicho inmueble no habían ejercitado su derecho a elegir (*negocio jurídico*), configurando de este modo un derecho adquirido que impidiera la aplicación retroactiva del nuevo ordenamiento (*situación jurídica subjetiva*), es razonable concluir, con el juez presidente Hernández Denton, que la fórmula para determinar la participación de los elementos comunes, a base del criterio de superficie, aplicaba retroactivamente al condominio *El Campeador*.⁴⁸ Por lo tanto, sus titulares no tenían la opción de elegir el criterio para determinar la cuota de participación en los elementos comunes. En otras palabras, estaban obligados a realizar el cómputo a base del criterio de superficie.

Para resolver la segunda controversia, el TSPR exploró los contornos del concepto de anejo. Distinguió entre elementos comunes generales necesarios y elementos comunes voluntarios, catalogando los primeros como: “[A]quellos sin los que resultaría inasequible el adecuado disfrute de los apartamentos [y que, a su vez,] quedan reservados para el uso de la totalidad de los condóminos y no podrán ser susceptibles de enajenación o propiedad exclusiva de alguno o varios titulares”.⁴⁹

En cambio, definió elementos comunes voluntarios como “aquellos que no son imprescindibles para el adecuado disfrute de la propiedad individual y, en consecuencia, pueden ser atribuidos a uno o varios titulares en específico”.⁵⁰

Establecida la diferencia, consideró al anejo como un elemento común voluntario y, por consiguiente como uno que “puede ser para el uso exclusivo de uno o algunos titulares”.⁵¹ Además, lo describió en los siguientes términos:

Lo determinante, o el criterio rector . . . es que sea un área susceptible de aprovechamiento independiente asignada para el uso exclusivo, particular y privado de un apartamento. Esto, claro está, debe interpretarse en conjunto con lo dispuesto en el Art. 11 de la Ley de Condominios . . . que abordaremos más adelante, el cual establece los elementos comunes que son susceptibles de convertirse en áreas de propiedad privada a favor de un titular.

Sin embargo, a modo comparativo es meritorio apuntar que la concepción del anejo como área privativa y accesorial al apartamento a la que aludimos anteriormente se refuerza con la visión enmarcada en el Art. 3.1a de la Ley de Propiedad española (LPH). Esta disposición reconoce que “el derecho singular y exclusivo de propiedad no solo se proyecta sobre el [apartamento] principal sino que alcanza los anejos”. Específicamente, esta disposición de la LPH se refiere a los

⁴⁸ No reconocer la retroactividad del artículo 8 de la *Ley de condominios* de 2003 significa, como destaca el Juez Presidente, la posibilidad de coexistencia de dos criterios para determinar la participación de un apartamento en los elementos comunes, el de valor y el de superficie, lo cual parece ser contrario a la intención legislativa.

⁴⁹ *Trigo Margarida*, 187 DPR en la pág. 405 (citas omitidas).

⁵⁰ *Id.* (citas omitidas).

⁵¹ *Id.* (citas omitidas).

anejos como áreas “que expresamente hayan sido señalad[as] en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado”. Por ello, comentaristas indican que para que los anejos no sean confundidos con los elementos comunes, estos deben ser expresamente señalados como de propiedad separada. Es decir, si no se especifica el área como anejo en el título constitutivo del régimen, esta se catalogaría como elemento común.

En consideración a lo anterior, es necesario exponer que el anejo es “un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente que está en relación de accesoriidad respecto a un [a]partamento ordinario y por razón de esa accesoriidad no tiene cuota ni abre folio registral y es de propiedad del departamento principal”; ello, aunque se halle separado del elemento privativo principal. Conforme a lo bosquejado, podemos describir al anejo como un área de derecho singular y exclusivo, accesoria a un elemento privativo. Después de todo, no podemos olvidar que la definición de “anejo”, según el Diccionario de la Real Academia Española, es algo “unido”, “agregado”, “dependiente” o “accesorio”. A esos efectos, el Art. 5 de la LPH española señala una lista de posibles anejos, entre ellos, los garajes, las buhardillas o el sótano. Empero, esta enumeración no es taxativa, por cuanto un elemento no incluido en ella puede ser anejo y viceversa.

Cónsono con lo expuesto, en la doctrina pertinente a la propiedad horizontal española se ha perfilado que el concepto anejo cuenta con las características siguientes: (1) Son espacios delimitados susceptibles de aprovechamiento independiente. (2) Son accesorios del elemento o departamento privativo a cuyo fin sirven, formando parte integrante no esencial del mismo. (3) Han de determinarse expresamente en el título constitutivo como tales, pues en caso contrario se considerarán elementos comunes. En el mismo título se señalará el piso o local del que son accesorios, bastando una simple referencia y no siendo necesaria, aunque sí conveniente, su descripción total. (4) No tienen cuota especial de participación en los elementos comunes por aprovecharles la del elemento privativo base. (5) Deben tener acceso independiente desde algún elemento común o desde la vía pública. (6) Se inscriben en el mismo folio y número del departamento privativo base.⁵²

Definido el concepto de anejo, el TSPR realizó una exégesis de la intención legislativa de los artículos 8 de la Ley Núm. 157 y 3 de la Ley Núm. 281 de la que concluyó que el cambio de criterio de valor a superficie, autorizado por el artículo 8, no era extensivo a los anejos excepto que los titulares, por unanimidad, dispusieran lo contrario.

A base de los fundamentos previamente expuestos, determinó que en el presente caso la inclusión de la azotea en el cálculo del porcentaje de participación de los elementos comunes fue ilegal. Ello responde, a que según la escritura matriz, la azotea era un anejo del *penthouse* y para incluir su superficie en el cálculo de participación de los elementos comunes se requería el voto unánime de los titulares, lo que no ocurrió en el caso en controversia.

52 *Id.* en las págs. 402-03 (citas omitidas).

Nuevamente, el juez presidente Hernández Denton disintió. Sostuvo, que por el contrario, la Ley 281 de 2008 es de aplicación prospectiva. Por tal razón, la exclusión de los anejos del cómputo para determinar la cuota de participación en los gastos de los elementos comunes no aplica al condominio *El Campeador*. En consecuencia, revocaría al TA y desestimaría la querrela ante DACO. En su opinión:

[S]olo aquellos condominios que se constituyan según el régimen de propiedad horizontal a partir del 15 de agosto de 2008 tendrán la oportunidad, al redactar sus escrituras matrices, de incluir expresamente que los anejos, además de ser para el disfrute exclusivo de un apartamento, se computarán para efectos de la participación de cada titular sobre los elementos comunes. De no establecerlo así, automáticamente los anejos quedarán excluidos, a menos que los titulares así lo acuerden por unanimidad.⁵³

Debemos comenzar por mencionar, que, con el propósito de aclarar y *reforzar* el concepto de anejo en cuanto área privativa y accesorio, el TSPR utilizó, *a modo comparativo*, la *Ley de propiedad española*. Ahora bien, ¿por qué acudió al ordenamiento jurídico español cuando el régimen de la horizontalidad de Puerto Rico *tiene perfiles endémicos*, constituyendo una *figura sui generis*?⁵⁴

Aunque reconocemos la utilidad que representa para notarios, registradores, desarrolladores y público en general, disponer de un concepto de anejo con características precisas, ¿no hubiese sido más apropiado indagar, en la medida de lo posible, el perfil de dicho concepto dentro del desarrollo *sui generis* del régimen de la horizontalidad en Puerto Rico?

Respecto a la segunda controversia, coincidimos con la opinión mayoritaria. Para el Juez Presidente, según el artículo 3 de la *Ley de condominios* de 2003, los anejos son parte del apartamento.⁵⁵ Y, conforme al artículo 8 del mismo estatuto, la cuota de participación en los elementos comunes se determina a base de la superficie del apartamento, la cual incluye al anejo.⁵⁶ Debido a que la *Ley de condominios* de 2003 se aplica retroactivamente, la azotea del condominio *El Campeador* era parte del *penthouse* y su superficie tenía que incluirse en el cómputo de la cuota de mantenimiento. Ahora bien, como la Ley Núm. 281 aplica prospectivamente, el condominio *El Campeador* no tenía a su disposición el mecanismo de la elección para determinar lo contrario.

Sin embargo, la intención legislativa de la Ley Núm. 281 es aclarar una *confusión* que, según nuestro legislador, afectaba los artículos 3 y 8 de la Ley Núm. 104 de 1958, a saber: que aunque la definición del concepto de apartamento incluye al anejo, no se precisa si el área superficial del anejo debe incluirse en el cómputo

53 *Id.* en las págs. 425-26 (Hernández Denton, opinión disidente).

54 Bravman, González v. Consejo de Titulares, 183 DPR 827, 844 (2011).

55 31 LPRA § 1291a.

56 31 LPRA § 1291(f).

to de los porcentajes de participación de los apartamentos en los elementos comunes.⁵⁷ Para aclarar dicha *confusión*, la Asamblea Legislativa determinó que:

[S]e debe permitir que sean los propios titulares de los condominios quienes determinen si se incluirá o no el área cuadrada de uno o más anejos, cuando se realice el cómputo de las respectivas medidas superficiales de los apartamentos y sus respectivos por cientos de participación en los elementos comunes.⁵⁸

Por otro lado, aunque la Ley Núm. 281 entraría a regir inmediatamente después de su aprobación, es decir, desde el 15 de agosto de 2008, su artículo 3 contempla que la enmienda pueda afectar un régimen de propiedad horizontal ya existente.⁵⁹ De ello se desprende, que una vez un inmueble sujeto a la horizontalidad abraza el paradigma de la superficie, bien sea porque lo eligió mediante votación o porque la *Ley de condominios* de 2003 le aplica retroactivamente, los titulares tienen la facultad de elegir “si se incluirá o no el área cuadrada de uno o más anejos, cuando se realice el cómputo de las respectivas medidas superficiales de los apartamentos y sus respectivos por cientos de participación en los elementos comunes”.⁶⁰ Para efectos del propósito *clarificador* de la Ley Núm. 281, la fecha en que se somete el inmueble al régimen de la horizontalidad es inconsecuente.

A luz de lo anterior, procede concurrir con la opinión mayoritaria en cuanto a que la inclusión de la superficie de la azotea para determinar la cuota de participación en los elementos comunes del *penthouse* fue ilegal ya que no tuvo la

⁵⁷ Exposición de motivos, Ley para enmendar los artículos 3 y 11 de la Ley Núm. 104 de 1958, Ley Núm. 281 de 15 de agosto de 2008, 2008 LPR 1674. Aunque rebasa el límite del presente análisis, es pertinente preguntar hasta qué punto existía una *confusión* en la normativa sobre horizontalidad previa a la Ley Núm. 281. A esos efectos, conviene destacar que el foro administrativo con pericia en materia de propiedad horizontal, DACO, no apoyó la aprobación de la Ley Núm. 281. Por el contrario, le pareció innecesaria y basada en *premisas incorrectas*.

Para DACO la alegada *confusión* –coexistencia de varios por cientos de participación basados en un área superficial incorrecta– obedece a que los anejos no se incorporan al apartamento como parte esencial del mismo. Sin embargo, para disipar la *confusión* bastaría, no la enmienda del ordenamiento de horizontalidad entonces vigente, sino una redacción correcta de las escrituras matrices. Incluso, llegó a proponer un modelo de cláusula correcta:

Apartamento X para uso residencial, con un área superficial de 1020 pies cuadrados, y anejo a dicho apartamento, un almacén ubicado en el sótano del edificio con un área de 65 pies cuadrados, para un área total de 1085 pies cuadrados. A dicho apartamento le corresponde un por ciento de participación XXXX en los elementos comunes generales.

Ponencia sobre P. de la C. 3454 ante la Comisión de Asuntos del Consumidor, 15ta Asam. Leg., 5ta Ses. Ord. 2-5 (PR 2007) (exposición de Víctor A. Suárez Meléndez, Secretario Designado del DACO).

⁵⁸ *Id.* en las págs. 1675-76.

⁵⁹ 31 LPRA § 1291a.

⁶⁰ Exposición de motivos, Ley para enmendar los artículos 3 y 11 de la Ley Núm. 104 de 1958, Ley Núm. 281 de 15 de agosto de 2008, 2008 LPR 1674, 1675-76.

aprobación unánime de los titulares del condominio *El Campeador*. Cualquier inconsistencia, anomalía o inconveniente sería resultado de la facultad de elegir que nuestro legislador le ha otorgado a los titulares de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal.⁶¹

CONCLUSIÓN

En general, las opiniones analizadas nos parecen acertadas y contribuyen, a nuestro entender, a una comprensión más adecuada de las doctrinas discutidas.

Así por ejemplo, en *Moreno v. Morales*, el TSPR insistió en que es con la autorización de la escritura de compraventa que comienza a transcurrir el término para presentar la acción de retracto legal de comuneros. Con ello, se reconoce un marco de referencia preciso, con fecha cierta, para la presentación de la acción y, de este modo, se pueden evitar controversias relacionadas con la ausencia de notificación de la venta al retrayente.

En *Administración de Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, se abordó el tópico de la usucapión extraordinaria sobre terrenos del Gobierno Federal sitios en Puerto Rico y la aplicación de la doctrina de *nullum tempus occurit regi* (el tiempo no corre contra el rey soberano). Se reafirmó la doctrina jurisprudencial que eximía de usucapión a los bienes patrimoniales del Gobierno Federal –salvo aquellos poseídos de forma pública, pacífica e ininterrumpida por un periodo de treinta años con anterioridad al año 1950-, más no así a los pertenecientes al Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Es decir, no aplica la doctrina de *nullum tempus occurit regi* a los terrenos del Estado Libre Asociado, los cuales están sujetos a acciones de prescripción adquisitiva extraordinaria. Sin embargo, a pesar de que esta decisión es jurídicamente correcta, muy bien se pudo llegar al mismo resultado mediante sentencia, sin necesidad de emitir una opinión. Esto es así, ya que la norma jurídica aplicable estaba bien definida y hoy día es poco probable que se susciten controversias de dicha naturaleza.

Por otro lado, en *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, nuestro más alto foro acudió a la doctrina de incuria para suplir una laguna que afectaba al artículo 42(c) de la *Ley de condominios* de 2003. De modo, que las acciones de impugnación del Consejo de Titulares o de la Junta de Directores contra titulares que infrinjan las disposiciones de la *Ley de condominios*, la escritura matriz o el reglamento estarán reguladas por dicha norma de equidad.

Sin embargo, *Trigo Margarida v. Junta Directores*, nos produce una sensación de perplejidad y confusión. Ello porque parece ser que nuestro régimen de horizontalidad está sometido, en distintos aspectos, a tres ordenamientos distintos, a saber: la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, la Ley Núm. 157 de 4 de junio de 1976, la Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003 y sus respectivas enmiendas. Debemos añadir que *Consejo Titulares v. Williams Hospitality Group*, agravó la si-

⁶¹ Por ejemplo, modificar participaciones para excluir los anejos; celebración de votaciones; y devolución de cuotas.

tuación. Esto es así, ya que la retroactividad de la Ley Núm. 103 no aplica automáticamente a todo estado de derecho vigente. Como discutimos previamente, dicha ley no afectará derechos adquiridos al amparo de los ordenamientos, o partes de ellos, desplazados. Por tal razón, el manejo de una controversia sobre propiedad horizontal puede tornarse sumamente complicado, ya que requerirá realizar un cuidadoso ejercicio de exégesis para determinar cuál de los ordenamientos vigentes aplica a la controversia que se tenga ante la consideración, a saber: la Ley Núm. 104, la Ley Núm. 176, la Ley Núm. 103 o los derechos adquiridos bajo alguno de los ordenamientos desplazados. ¿Y quién sabe, si también la interacción entre ellos como en *Trigo Margarida*? ¿No será hora de legislar sobre la materia de la horizontalidad desde la A hasta la Z?