

DERECHOS REALES

ARTÍCULO

LUIS MUÑIZ ARGÜELLES*
ALFONSO J. CUESTA CAMUÑAS**

Introducción	463
I. La naturaleza fiduciaria de la Junta de Directores y del Consejo de Titulares y la unanimidad requerida para el cambio de uso de un elemento	464
II. La naturaleza de las acciones que pueden surgir en un condominio, los foros ante los cuales se han de dilucidar y los plazos prescriptivos de estas.....	468
III. La naturaleza fiduciaria de la Junta de Directores y del Consejo de Titulares y la unanimidad requerida para el cambio de uso de un elemento	472
IV. Los usos permisibles en las unidades comerciales y los por cientos necesarios para alterar estos en los condominios comerciales constituidos previo a la Ley de 2003	474

INTRODUCCIÓN

EN EL TÉRMINO 2011-2012, EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO EMITIÓ cinco opiniones en materia de Derechos Reales, todas ellas relativas a la Ley de Condominios.¹ Examinaremos solo cuatro de ellas ya que la quinta² atañe más a la calificación de un contrato de un administrador de un condominio como civil o laboral y no a los derechos reales o a la propiedad horizontal como tal.

* Catedrático, Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; Juez Superior, 1989-1992; Doctor en Derecho, Universidad de Paris II, 1989; Visiting Scholar, Universidad de Harvard, 1985-1986; Juris Doctor, Universidad de Puerto Rico, 1975; Maestría en Ciencias (Periodismo), Universidad de Columbia, 1970; Bachillerato en Artes (Ciencias Políticas), Universidad de Cornell, 1968; Fulbright Scholar, Universidad de la República Oriental del Uruguay, 1994, Universidad de Buenos Aires, 2000, miembro de la Academia Internacional de Derecho Comparado.

** Estudiante de segundo año de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; Bachillerato en Artes (Relaciones Internacionales y Estudios Rusos y de Europa Central), Universidad de Syracuse, 2011.

¹ Ley de Condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA §§ 1291-1294(d) (1993 & Supl. 2011).

² Colón Ortiz v. Asociación de Condómines Borinquen Towers I, 185 DPR 946 (2012). Existe otra decisión, la de *Consejo de Titulares del Condominio La Torre Miramar v. Ramos Vázquez*, 2012 TSPR

Tres de las cuatro decisiones examinan aspectos técnicos de la ley aunque, como hemos indicado en la nota al calce que precede, en algunos casos la interpretación es importante. La cuarta opinión aborda, entre otros asuntos, la naturaleza de la Junta de Directores y del Consejo de Titulares. Específicamente, los casos tratan de: (1) la facultad de un Consejo de Titulares, cuyo deber es velar por los intereses de los titulares, de usucapir una parte de un bien privativo en un condominio y alterar el uso del mismo;³ (2) los foros y de la prescripción de las acciones que pueden surgir en un condominio y de los cambios que pueden hacerse a los colores que pueden verse del exterior de una unidad;⁴ (3) la calificación de privativo o comunal de un área bajo control exclusivo de un solo condómino;⁵ y (4) la definición de los usos – comercial o residencial – de unas unidades.⁶ Nuestro análisis se hará siguiendo el orden expuesto.

I. LA NATURALEZA FIDUCIARIA DE LA JUNTA DE DIRECTORES Y DEL CONSEJO DE TITULARES Y LA UNANIMIDAD REQUERIDA PARA EL CAMBIO DE USO DE UN ELEMENTO

La primera opinión que discutiremos, por considerarla la más impactante, es la de *Bravman v. Consejo de Titulares del Condominio Palma Real*,⁷ la cual fue emitida por voz del juez asociado Luis F. Estrella Martínez, el 14 de diciembre de 2011. A la misma se unieron los jueces asociados Roberto Filiberto Cintrón, Liana

123, 186 DPR ___ (2012), que resuelve que la acción para deshacer unas obras en la azotea, llevadas a cabo más de diez años antes por quien vendió al titular demandado, no ha prescrito, pese a haber transcurrido más de dos años desde que se llevaron a cabo las obras, plazo que fija el artículo 42 de la Ley de Condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA § 1293(f) (1993 & Supl. 2011). El Tribunal Supremo distingue el caso del de *Pereira Suárez v. Junta de Directores*, 182 DPR 485 (2011). En el caso de *Pereira* se dijo que el no oponerse a que una azotea fuese destinada a un uso comercial (la instalación de unas antenas) prohibido por las escrituras no impedía que el contrato de instalación fuese válido pues hubiese podido autorizarse con el voto unánime de los titulares y el no oponerse dentro del plazo prescriptivo de dos años en efecto validaba el acuerdo. (El demandante alegó que él se había opuesto dentro del plazo, pero el Tribunal Supremo dijo que en los autos no constaba que una querrela, que él dijo se había presentado y a la que el Departamento de Asuntos del Consumidor había hecho mención, se hubiese efectivamente sometido dentro de dicho plazo.) Por ello, el demandante no logró que la azotea fuese restituida a su estado previo. El caso *Consejo de Titulares del Condominio La Torre Miramar v. Ramos Vázquez* también plantea remedios equitativos interesantes, que serán discutidos en el análisis del término en curso. Sin embargo, debemos mencionarlo ahora por lo que se resuelve en dos de los casos que aquí veremos, pues apuntan a un debilitamiento del rigor de los plazos para actuar, so pena de que se declare prescrita la acción, conforme al artículo 42 al que hemos mencionado. En efecto, como discutiremos, nos parece que el Tribunal Supremo ha dado marcha atrás a su decisión en *Pereira* y ha alterado la norma que la legislatura quiso aprobar con los cambios de 2003, reflejados en el artículo 42 de la Ley 103.

3 *Bravman v. Consejo de Titulares del Condominio Palma Real*, 183 DPR 827 (2011).

4 *Consejo de Titulares del Condominio Victoria Plaza v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407 (2012).

5 *Batista de Nobbe v. Consejo de Titulares del Condominio Condado Terrace*, 185 DPR 206 (2012).

6 *Szendrey v. Consejo de Titulares del Condominio Metropolitan Professional Park*, 184 DPR 133 (2011).

7 *Bravman*, 183 DPR 827.

Fiol Matta, Erick V. Koltoff Caraballo, Rafael L. Martínez Torres y Edgardo Rivera García. La jueza asociada Anabelle Rodríguez Rodríguez emitió una opinión concurrente en parte y disidente en otra y el juez presidente Federico Hernández Denton emitió una opinión disidente, a la cual se unió la jueza asociada Mildred G. Pabón Charneco.

Los hechos del caso son relativamente sencillos. Años luego de constituido el régimen de propiedad horizontal, el titular de una unidad reclamó que se le devolviese un área donde estaban ubicados unos contadores del condominio que, conforme a los planos, era parte de su propiedad. El Consejo de Titulares reclamó que había usucapido el área y que entendía que esta se había convertido en comunal. Las partes estipularon que la escritura matriz guardaba silencio sobre un área en el primer piso destinada a instalaciones eléctricas o telefónicas.

Los contadores fueron instalados en lo que, conforme al plano, era parte del armario (clóset) del apartamento de los demandantes. Los peticionarios, los esposos Bravman-González, adquirieron el apartamento en el 2001 e instaron una demanda contra el desarrollador y la Junta del condominio en el 2003, más de treinta años luego de constituido el régimen de propiedad horizontal. Alegaron que fue luego de comprar que advinieron en conocimiento de que el clóset de la recámara principal había sido segregado con una pared y pidieron, al amparo del artículo 2 de la Ley de Condominios,⁸ que se les restituyera el área donde estaban instalados los contadores. El Consejo de Titulares contestó que el armario nunca había sido parte del apartamento, que desde que el condominio fue construido el área se había utilizado para los contadores y que, por lo tanto, el Consejo había usucapido el área.

En un momento dado, las partes llegaron a un acuerdo transaccional que envolvía unas sumas de dinero y un cambio a la escritura matriz, que se llevó ante el Consejo de Titulares para su aprobación. El Consejo lo desaprobó, por lo que el pleito continuó y eventualmente el Tribunal de Primera Instancia dictó sentencia a favor de los demandados, la cual fue confirmada por el foro intermedio. Los esposos Bravman-González recurrieron entonces al Tribunal Supremo, que revocó y falló a su favor. Por ello, advinieron titulares de lo que en la transacción hubiese sido del Consejo.⁹

La opinión mayoritaria hace un detallado relato, de unas diez páginas, de las normas relativas a la usucapición y a la propiedad horizontal que, a nuestro juicio, aunque correcta, no va al corazón de la controversia.¹⁰ Al final de la tercera parte de la opinión, el Tribunal resuelve la controversia al decir que el área ocupada y

⁸ Ley de Condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA § 1291 (1993 & Supl. 2011).

⁹ La opinión disidente del juez presidente Hernández Denton se basa, principalmente, en que con el fallo los condóminos del régimen quedan desprovistos de protección, pues sus “servicios básicos pueden quedar secuestrados por un particular”. *Bravman*, 183 DPR en la pág. 873. El Juez concluye que la Ley de Condominios no impide la usucapición del todo y de una parte de una unidad en el régimen. Véase *id.* en las págs. 873-94.

¹⁰ La opinión disidente del juez presidente Hernández Denton también hace una extensa explicación, de unas dieciocho páginas, sobre estas normas. Véase *id.* en las págs. 877-94.

descrita como privada de los titulares no puede ser usucapida pues “el consejo de titulares tiene un deber de fiducia frente a sus integrantes y que su conducta debe responder al fin último de la Ley de Condominios de viabilizar la propiedad particular y privada del apartamento”.¹¹

Sin embargo, el Tribunal va más allá de lo que está en controversia y en la parte cuarta de la opinión establece que “la Ley de Condominios veta la adquisición por usucapición de los elementos comunes, sean necesarios o generales, pero avala la obtención por prescripción adquisitiva de los apartamentos o fincas privadas que configuran el régimen de propiedad horizontal”.¹²

Recordemos que lo que está en controversia, como correctamente señala la jueza asociada Rodríguez Rodríguez en su opinión en parte concurrente y en parte disidente, es si el Consejo había usucapido parte de un apartamento privado, no si se había usucapido un elemento comunal.¹³

Estas expresiones del Tribunal Supremo abren la puerta a una multiplicidad de reclamos en numerosos condominios donde, a manera de ejemplo, una junta o unos titulares han ocupado por años la parte final de pasillos comunales que dan acceso a sus unidades instalando rejas que impiden el acceso de otros titulares que tal vez quisieran, por ejemplo, acercarse a los ventanales en esas áreas cerradas. Ello, a nuestro juicio, viola el mandato de la Ley de Condominios de 2003 que enmendó el artículo 15 del estatuto básico y que dispone que el uso y disfrute de las unidades está sujeto, entre otras cosas a que:

j) El adquirente de un apartamento cuyo transmitente no sea el desarrollador, administrador interino o constituyente del régimen, acepta la condición manifiesta de los elementos comunes del condominio en la forma en que éstos se encuentren físicamente al momento de adquirir, y se subroga en la posición del transmitente en cuanto a los derechos que tenga sobre iniciar cualquier acción en la que se impugne el cambio por violación a este capítulo, a la escritura matriz o al reglamento del condominio. A este adquirente se le atribuirá el conocimiento de los cambios manifiestos que existan en el inmueble para todos los efectos de la tercería registral.¹⁴

Esta conclusión se refuerza cuando vemos que en la página 860, y valga aclarar que incluso en la opinión disidente del juez presidente Hernández Denton, se citan con aprobación la decisiones de *Sociedad de Gananciales v. Secretario de Justicia*,¹⁵ *García Larrinua v. Lichtig*¹⁶ y *Brown III v. Junta de Directores del Con-*

¹¹ *Bravman*, 183 DPR en la pág. 853 (citas omitidas).

¹² *Id.* en la pág. 858.

¹³ La jueza asociada Rodríguez Rodríguez critica estas expresiones por considerarlas *dictum*. En la opinión hay varios *dictum*, incluyendo una discusión de los bienes procomunales, que no vienen al caso mencionar. Los bienes procomunales son bienes que pueden ser privados y respecto a los cuales el Consejo de Titulares ha adquirido título, pero no una parte de un bien cuyo uso es solo para instalar contadores de servicios a las unidades particulares. Véase *id.* en las págs. 862-73.

¹⁴ Ley de Condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA § 1291(m) (1993 & Supl. 2011).

¹⁵ *Sociedad de Gananciales v. Secretario de Justicia*, 137 DPR 70 (1994).

¹⁶ *García Larrinua v. Lichtig*, 118 DPR 120 (1986).

dominio Playa Grande,¹⁷ todas previas a las enmiendas que introdujo la Ley 103 de 2003. Esas decisiones, conforme al texto vigente previo a las enmiendas, permitieron demandas contra cambios a lo dispuesto en la escritura matriz, sin sujeción a si la parte demandante conocía o no del cambio. Esos cambios, conforme al texto de la ley adoptado en el 2003, se suponía que hubiesen sido validados luego de las adquisiciones. El Tribunal no hace el análisis de esos cambios y, sorprendentemente, también en ocasiones cita al compañero profesor Michel Godreau Robles en escritos publicados previos a las enmiendas introducidas en el 2003.¹⁸ No se le cita, sin embargo, en el libro que publicó luego de aprobadas las enmiendas, en el que concluye que las enmiendas alteran el estado de derecho vigente al decidirse los casos citados.

Personalmente, las enmiendas que erosionan el carácter catastral de la propiedad horizontal nos parecieron desafortunadas y así lo hemos expresado en múltiples ocasiones. Sin embargo, creemos que debe respetarse el mandato legislativo y que las decisiones no solo chocan con fallos anteriores como el de *Pereira*, citado anteriormente, sino que también alteran el mandato legislativo.

Con independencia de lo anterior, que reiteramos que a nuestro juicio puede ser lo más significativo de la decisión, en la quinta parte de la opinión se aplican las conclusiones de la tercera parte y se concluye que si bien un particular puede usucapir la totalidad de una unidad, ello no es posible si quien reclama la adquisición del título es el Consejo de Titulares pues, en su función de velar por el interés de los condóminos, este no puede usucapir contra un titular, ya sea de la totalidad o de una parte de su apartamento. Así, la opinión mayoritaria afirma que “[r]econocer al consejo de titulares la potestad de adquirir por prescripción adquisitiva parte de los bienes privativos en el régimen de propiedad horizontal, que le corresponde proteger, atenta contra la naturaleza misma de ese ente y trastoca los cimientos de la Ley de Condominios”.¹⁹ Luego añade que “[a]djudicar parte del bien inmueble a favor del consejo de titulares propende a la desconfianza de ese ente sui generis con relación al carácter representativo delegado en ese organismo. No toda posesión merece protección legal”.²⁰

Es principalmente con esta conclusión con la que está en desacuerdo la jueza asociada Rodríguez Rodríguez. En su opinión afirma estar de acuerdo con el carácter catastral del régimen, citando, como indicamos, casos como el de *García Larrinua*. No obstante, ella sí analiza los cambios al artículo 15 antes citado y concluye que el mismo no es de aplicación porque ese artículo se refiere solo a los elementos comunes y no a una parte de una unidad privada, que es lo que

¹⁷ *Brown III v. Junta de Directores Condominio Playa Grande*, 154 DPR 225 (2001).

¹⁸ *Bravman*, 183 DPR en las págs. 844, 849, 851 (citando a MICHEL GODREAU, EL CONDOMINIO: EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN PUERTO RICO 19 (1992); Michel Godreau, *La privatización de los elementos comunes en los condominios: reflexiones en torno a posibles enmiendas a la Ley de Propiedad Horizontal*, 66 REV. JUR. UPR 149, 172-73 (1996); Michel Godreau, *Personalidad jurídica, legitimación activa y propiedad horizontal: capacidad legal de la Junta de Directores y del presidente para llevar acciones a nombre del condominio*, 64 REV. JUR. UPR 481 (1995)).

¹⁹ *Bravman*, 183 DPR en la pág. 861.

²⁰ *Id.*

estaba en controversia en el caso. Con lo que está en desacuerdo la jueza asociada Rodríguez Rodríguez es con la prohibición de que el Consejo de Titulares pueda usucapir, por entender que el fundamento de la mayoría no encuentra apoyo en la ley.

El Tribunal también va más allá y concluye que con el transcurso del tiempo tampoco puede alterarse el uso de un área contrario a lo dispuesto en una escritura matriz. Otra vez nos parece que en contradicción con lo decidido anteriormente en el caso de *Pereira* y con lo dispuesto en el citado artículo 15 de la Ley de Condominios, el Tribunal Supremo concluye que para que ocurra ese cambio tiene que mediar el consentimiento unánime de los titulares, con independencia del tiempo que haya transcurrido. Por ello, pese a que los bienes privados de un condominio, sí pueden estar sujetos a la usucapión, el uso dado al bien tiene que ser el señalado en la escritura matriz.

La decisión mayoritaria del juez asociado Estrella Martínez y la disidente del juez presidente Hernández Denton también preocupan por su mención del caso de *Nissen Holland v. Genthaller*.²¹ En ese fallo se concluye que un estacionamiento no puede ser objeto de usucapión porque las servidumbres de paso, al no ser continuas, no pueden ser usucapidas. El problema es que un estacionamiento no es una servidumbre sino simplemente un lugar para guardar, para almacenar por unas horas o por unos días, un vehículo de motor. Es obvio que el estacionamiento no es un lugar por donde meramente se transita para llegar a otro lugar, pues los vehículos que llegan a él se detienen y no siguen su recorrido, como sería el caso si fuese una servidumbre de paso. Aunque entendemos que usualmente los lugares por donde pasan los vehículos de motor son o vías públicas o servidumbres de paso, en el caso de los estacionamientos la situación es otra. El estacionamiento, pues, es tan susceptible de usucapión, si es que pueden usucapirse elementos comunes o privados en un condominio, como lo es un apartamento completo.

II. LA NATURALEZA DE LAS ACCIONES QUE PUEDEN SURGIR EN UN CONDOMINIO, LOS FOROS ANTE LOS CUALES SE HAN DE DILUCIDAR Y LOS PLAZOS PRESCRIPTIVOS DE ESTAS

La segunda opinión que discutiremos es importante porque establece que hay causas de acción que pueden surgir en un condominio que no se rigen por la legislación de propiedad horizontal y que, por lo tanto, no están sujetas ni a resolución en los foros tradicionales ni se ven afectadas por los plazos de prescripción o de caducidad de esa ley. La misma, por voz del juez asociado Rivera García, es la del *Consejo de Titulares del Condominio Victoria Plaza v. Gómez Estremera*,²² emitida el 24 de enero de 2012. Al fallo se unieron todos los demás jueces

²¹ *Id.* en las págs. 855, 882.

²² Consejo de Titulares del Condominio Victoria Plaza v. Gómez Estremera, 184 DPR 407 (2012).

excepto el juez asociado Martínez Torres, quien emitió una opinión disidente, a la cual se unió el juez asociado Kolthoff Caraballo.²³

En esta opinión también los hechos son sencillos. Ocurrió la rotura de una tubería en el apartamento de los demandados la cual ocasionó daños al elevador de servicios del condominio y al apartamento de estos. Los titulares solicitaron cubierta de la compañía aseguradora del condominio, pero esta determinó que los daños no se debían a actos u omisiones de su asegurada y negó cubierta. El matrimonio titular alegó que el desbordamiento se debió a problemas de la presión del agua en el condominio, pues este había contratado la reparación de la cisterna del edificio. Parte de la inundación se debió a que, luego de la rotura, la llave de paso bajo control del condominio no funcionó, por lo que el agua siguió corriendo más de lo que hubiese sido el caso de haberse podido cerrar.

El condominio demandó al matrimonio titular para recobrar las sumas gastadas en las reparaciones, unos \$10,765.00. El matrimonio reconvino y el condominio solicitó entonces que se desestimara la reconvención por entender que el foro adecuado era el de DACO. El Tribunal de Primera Instancia declaró no haber lugar la moción. El Consejo recurrió al Tribunal de Apelaciones sin éxito, por lo que fue en alzada al Tribunal Supremo.

El Tribunal primero resume las normas relevantes de la Ley de Condominios y del Reglamento 6728 del DACO, también conocido como el Reglamento de Condominios, y señala que conforme al artículo 42 de la ley²⁴ y a dicho reglamento, las impugnaciones de las determinaciones del Consejo de Titulares, de la Junta o de su Director, en el caso de los titulares de condominios que no tengan apartamentos de vivienda o de titulares de apartamentos no residenciales en un condominio que tenga al menos un apartamento dedicado a la vivienda, se podrán presentar en el Tribunal de Primera Instancia.²⁵

El Tribunal concluye que la reclamación de los titulares no se basa en un acto de la Junta o del Consejo, sino en hechos que ocasionaron un desbordamiento

²³ Concurrimos con una parte de la opinión mayoritaria que insiste en que una reconvención puede llevarse ante el foro donde se presenta una demanda. Creemos que, conforme a los principios de economía procesal, no debe tener que fraccionarse una causa de acción emanante de los mismos hechos en foros distintos cuando una de las partes ha acudido al foro judicial. Sin embargo, hay unos aspectos importantes que se discuten en la opinión disidente que ameritan resaltarse. A manera de ejemplo, esta opinión cuestiona la conclusión de la opinión mayoritaria de que insistir en que el titular acuda al Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) acorta su plazo prescriptivo, pues en ocasiones este puede ser de dos años mientras que en una acción de daños y perjuicios bajo el artículo 1802 del Código Civil el plazo es tan solo de un año. CÓD. CIV. PR art. 1802, 31 LPRA § 5141 (1990 & Supl. 2010).

²⁴ Ley de Condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA § 1293(f) (1993 & Supl. 2011).

²⁵ Véase Departamento de Asuntos del Consumidor, Reglamento de Condominios, 6728 RPR § 26 (2003). El reglamento de la agencia administrativa establece que el foro administrativo carecerá de jurisdicción sobre condominios exclusivamente comerciales y condominios con al menos un apartamento residencial, cuando la querrela se inste por el titular del apartamento no residencial, cuando lo que se planteen sean dudas respecto a la escritura matriz o el reglamento y, por último, cuando se trate de asuntos planteados por el Consejo de Titulares o la Junta de Directores contra titulares. En cambio, la decisión añade que las impugnaciones de titulares de apartamentos residenciales contra estos mismos organismos se verán en el DACO.

o inundación. Si bien es cierto que su reclamación se basa en la negativa de la aseguradora de cubrir su pérdida, bien podría decirse que el acto del condominio de demandar es una actuación de este, aunque basado, no en un artículo de la Ley de Condominios, sino en un hecho que podría haber ocurrido en un inmueble no sujeto a esa ley.

En todo caso, al divorciar la decisión de reclamar contra el titular de los hechos que dan lugar a los daños, el Tribunal Supremo concluye que la jurisdicción para atender ese asunto la tiene el Tribunal de Primera Instancia y no el DACO. Si examinamos el primer párrafo del artículo 42 de la ley podemos llegar a conclusiones distintas. Ese párrafo lee como sigue:

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 este capítulo, durante el período de administración que contempla el artículo 36-A de esta ley, 31 L.P.R.A. §1293-1, del Presidente y del Secretario, concernientes a la administración de inmuebles que no comprendan apartamentos destinados a vivienda o de titulares de apartamentos no residenciales en los condominios en donde exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, serán impugnables ante el Tribunal de Primera Instancia 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, 31 L.P.R.A. §1293. Las impugnaciones por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.²⁶

Como vemos, la última oración establece que el DACO es el foro adecuado para todo tipo de impugnación de titulares de unidades residenciales contra actuaciones, determinaciones u omisiones del Director, del Consejo de Titulares o de la Junta de Administración. La duda es si ese es el foro solo cuando los que-rellados actuaron basados en artículos de la Ley de Condominios o si es el adecuado en todo caso en que se recurra contra ellos. La decisión del Tribunal Supremo llega a otra conclusión. La creencia generalizada de que las acciones de titulares contra estos cuerpos administrativos del condominio tenían que llevarse ante la agencia es errada, señala el Tribunal Supremo.

Esta decisión ciertamente abre las puertas a reclamaciones ante el Tribunal de Primera Instancia que antes se entendía que debían ir ante el foro administrativo, debilitando, a nuestro juicio, el deseo del legislador de que esos reclamos se vieran ante el DACO. El Tribunal Supremo, en la opinión mayoritaria, concluye que en materia de la Ley de Condominios no hay una pericia de ese foro en asuntos ajenos a la ley, pero ignora que el deseo del legislador pudo haber sido el de desviar las controversias al foro administrativo para aliviar la carga de los tribunales.

²⁶ 31 LPRA § 1293(f) (1993 & Supl. 2011).

En todo caso, el Tribunal Supremo concluye, en la opinión mayoritaria, que habiéndose presentado la demanda, el foro adecuado para la reconvencción sería siempre el judicial. A esos efectos señala que, conforme a la regla 11.1 de Procedimiento Civil, “[u]na alegación contendrá por vía de reconvencción cualquier reclamación que la parte que la formul[ó] tenga contra cualquier parte adversa al momento de notificar dicha alegación, siempre que surja del acto, de la omisión o del evento que motivó la reclamación de la parte adversa”.²⁷ La opinión cita además el caso *Neca Mortgage Corp. v. A & W Developers*,²⁸ como referencia a que los fines de la regla son mayormente de economía procesal.

Además, la opinión cita con aprobación el caso de *Sastre v. Cabrera*,²⁹ que resolvió que a pesar de que un tribunal tenía competencia limitada, el demandado que de ordinario hubiese tenido que acudir a otro foro tenía que presentar su reconvencción compulsoria ante el tribunal donde fue demandado. Por último, antes de aplicar el derecho, el Tribunal hace referencia a una serie de casos federales aplicables como precedentes, visto que nuestras reglas se basan en las del gobierno federal, que resuelven que si hay jurisdicción para la demanda, obligatoriamente también la hay para las reconvencciones que de ahí surjan. Posteriormente, el Tribunal hace hincapié en las consecuencias nefastas que puede acarrear para el demandado la no presentación de una reconvencción compulsoria, como la requerida en el caso de marras si vencían los plazos para actuar.

Habiendo establecido el marco doctrinal, para resolver, el Tribunal declara que:

De las alegaciones de la reconvencción presentada se deduce que la causa de acción que motivó la reconvencción surge del Art. 1802 del Código Civil, *supra*, y no del Art. 42 de la Ley de Condominios. Por lo tanto, el Tribunal de Primera Instancia era el foro con jurisdicción para atender la misma.³⁰

Añade la opinión que “el conducir a las partes a una innecesaria e indeseable multiplicidad de acciones, resulta en un claro incumplimiento con este mandato”.³¹ Concurrimos que sería un error y una innecesaria desviación de los principios de economía procesal requerirle a un demandado en el Tribunal de Primera Instancia que reconvenga en el foro administrativo.

Resuelta la controversia sobre el foro con jurisdicción, el Tribunal entra en la consideración de los términos prescriptivos aplicables. Señala, entre otras cosas, que los plazos que aparecen en el artículo 42 de la Ley de Condominios, antes citado, no aplican a todo tipo de controversia. Dice el Tribunal que “el término para impugnar una determinación al amparo el Art. 42 dependerá de dos facto-

27 *Victoria Plaza*, 184 DPR 407.

28 *Neca Mortgage Corp. v. A & W Developers*, 137 DPR 860, 866 (1995).

29 *Sastre v. Cabrera*, 75 DPR 1 (1953).

30 *Victoria Plaza*, 184 DPR en la pág. 433.

31 *Id.* en la pág. 434.

res. Primero, contra quién se dirige la acción. Segundo, el fundamento de la impugnación”.³²

Ya hemos indicado que la conclusión de que el artículo 42 no es siempre de aplicación en casos en que el titular de una unidad de vivienda recurra contra los órganos directivos del condominio puede que no sea compartida por todos, pero nos limitaremos ahora a los argumentos relativos a la duración de las acciones en casos ajenos a la interpretación estricta de la Ley de Condominios.

La opinión mayoritaria concluye que, conforme al artículo 42, inciso a, en ocasiones, si el titular recurre contra el agente administrador o la junta, el término prescriptivo será de treinta días, por lo que negarle la reconvencción le perjudicaría. Ahora bien, esa puede que no sea la conclusión correcta.

En el caso de *Febo Ortega v. Tribunal Superior*,³³ el Tribunal Supremo, por voz del entonces juez presidente José Trías Monge, señaló que incluso cuando un demandado ha dejado pasar el plazo prescriptivo, sí puede instar una reconvencción compulsoria si es demandado. Conforme a ese fallo, el transcurso del plazo corto del artículo 42 no perjudicaría al querellante que no actuó dentro de los treinta días que establece el inciso b del artículo citado, plazo que en todo caso no es de aplicación en la opinión bajo examen, pues el reclamo del titular no es por un daño grave sino en reclamación de sumas en resarcimiento de daños. La opinión, comúnmente citada por otros tribunales, no es mencionada ni en la opinión mayoritaria ni en la disidente.³⁴

Además, nos parece que respecto a los plazos, la opinión disidente es más precisa que la mayoritaria al advertir que, conforme al artículo 42 de la Ley de Condominios, un reclamante puede tener un plazo mayor que el que señala el Código Civil. Ese plazo puede ser de dos años y no del año aplicable a las acciones bajo el artículo 1802 del Código Civil.

En todo caso, conforme a la opinión, en pleitos incoados por el Consejo de Titulares contra un titular individual bajo el artículo 1802 del Código Civil, las reconvencciones compulsorias que surjan del mismo artículo no estarán sujetas al término de treinta días o dos años, según sea el caso, ni a la jurisdicción exclusiva del DACO que establece el artículo 42 de la Ley de Condominios.

III. LA NATURALEZA FIDUCIARIA DE LA JUNTA DE DIRECTORES Y DEL CONSEJO DE TITULARES Y LA UNANIMIDAD REQUERIDA PARA EL CAMBIO DE USO DE UN ELEMENTO

La tercera opinión que discutiremos, firmada por el juez asociado Martínez Torres, *Batista de Nobbe v. Junta de Directores del Condominio Condado Terrace*,³⁵

³² *Id.* en la pág. 422.

³³ *Febo Ortega v. Tribunal Superior*, 102 DPR 405 (1974).

³⁴ En esa decisión el juez Trías Monge no solo cita la jurisprudencia federal, sino que también busca su apoyo en fuentes españolas que entiende deben ser de aplicación.

³⁵ *Batista de Nobbe v. Consejo de Titulares del Condominio Condado Terrace*, 185 DPR 206 (2012).

se emitió el 3 de abril de 2012. A la misma se unieron los demás jueces, con excepción del juez asociado Estrella Martínez, quien emitió una opinión en parte de conformidad y en parte disidente.³⁶

En el caso se plantean dos controversias que, en los hechos que conciernen al Tribunal Supremo, son sencillas. Una de ellas trata la posibilidad de cambiar el color del techo y barandas que se ven desde el exterior sin el consentimiento unánime de los titulares, lo que se resuelve en contra de los demandados, haciendo referencia al texto del inciso e del artículo 15 de la propia ley.³⁷ Los condóminos alegaban que el color que se les requería no era el original y que no había constancia de que el cambio que alegaban los demandantes se había llevado a cabo antes de que se hubiese logrado el consentimiento unánime de los titulares. El Tribunal Supremo rechazó esta alegación por no haber evidencia en autos de que el primer cambio efectivamente se hubiese llevado a cabo.

Luego de una reseña del Derecho Administrativo aplicable, el Tribunal despachó la primera controversia sobre si los cambios de color del techo y barandas del balcón constituían cambios de fachada resolviendo en la afirmativa y revocando así al Tribunal de Apelaciones. La opinión cita el caso de *Junta de Directores del Condominio Montebello v. Torres*,³⁸ y resuelve que el cambio de color es una alteración de fachada que se llevó a cabo sin el consentimiento de los titulares según exige la Ley de Condominios. La ley específicamente dice que el color de los balcones es parte de la fachada y que, por lo tanto, solo puede variarse con el consentimiento unánime de los titulares.

La segunda controversia, que será la que atenderemos, también se resuelve conforme a la lógica, pero afecta a una serie de condominios en Puerto Rico. En el condominio afectado los titulares del último piso habían cerrado un área denominada común pero utilizable solo por ellos. La Junta se opuso al cierre, pero el Tribunal Supremo lo autorizó por entender que por pertenecerle tan solo a un titular, el área no era comunal sino privativa. Veamos los hechos relevantes.

El matrimonio compuesto por Richard K. Nobbe y Cristina Batista presentó una querrela ante el DACO en la que impugnaron determinadas actuaciones de la Junta de Directores del Condominio Condado Terrace. Luego de una serie de incidentes, incluyendo la resolución de una segunda querrela y un escrito de

³⁶ El juez asociado Estrella Martínez disiente por entender que dada la naturaleza constitutiva de los regímenes de propiedad horizontal en nuestro ordenamiento, como cuestión de interpretación de estatutos, el tribunal no está en posición para descartar lo contenido en la escritura matriz, pese a su imprecisión, y sustituirlo por algo ajeno a ella.

³⁷ El inciso lee como sigue:

e) Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de todos los titulares, cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto. Se entiende por fachada el diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos del condominio.

Ley de Condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPR § 1291(m)(e) (1993 & Supl. 2011).

³⁸ *Junta de Directores del Condominio Montebello v. Torres*, 138 DPR 150 (1995).

revisión ante el Tribunal de Apelaciones, la agencia ordenó revertir el color de las barandas y del techo a lo que estimó era el color original, pero permitió que el matrimonio mantuviese cerrada el área que el condominio decía era común limitada al matrimonio demandante, dueño de la única unidad del piso. En el piso de los demandantes había una reja, de la cual solo ellos tenían llave. La misma ubicaba a la salida del ascensor y servía como puerta *de facto* de su apartamento. La opinión mayoritaria se basa en el texto de la ley y en los comentarios del profesor Godreau, respecto a lo que es un área común limitada. La ley, en su artículo 12, dice que serán elementos comunes limitados aquellos que se indiquen en la escritura matriz 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”.³⁸ Comentando ese texto, Godreau señala que es un error, presente en muchas escrituras, designar como común limitada un área que es de uso exclusivo de un solo titular.³⁹ A la misma conclusión puede llegarse de la lectura de los diccionarios de la lengua española. Según el Diccionario de la Real Academia Española, es común aquello que “no siendo privativamente de nadie, pertenece o se extiende a varios”.⁴⁰ Las demás acepciones todas se refieren a un conjunto y no a un titular único.

La práctica de designar como común limitado aquello que es de uso de tan solo un titular, en ocasiones obedece a un intento de limitar el área de una unidad para fines contributivos pues, al decirse que su superficie es menor, su valor disminuye para fines de tasación. Otra motivación es la de limitar el monto debido por gastos comunes, pues a mayor superficie, mayor la cuota de la unidad y mayor la obligación de su titular a contribuir a los gastos del condominio. Esto último implica que, como secuela del caso, quienes triunfaron tendrán que aportar más al sostén del condominio, pues resulta ineludible enmendar la escritura para asignarle a esa unidad una mayor cabida.

La opinión disidente del juez asociado Estrella Martínez se basa en que estima que la mayoría descartó el lenguaje de la escritura matriz, la cual debió respetarse.

IV. LOS USOS PERMISIBLES EN LAS UNIDADES COMERCIALES Y LOS POR CIENTOS NECESARIOS PARA ALTERAR ESTOS EN LOS CONDOMINIOS COMERCIALES CONSTITUIDOS PREVIO A LA LEY DE 2003

La cuarta opinión que discutiremos, firmada por el juez asociado Martínez Torres, es la de *Szendrey v. Consejo de Titulares del Condominio Metropolitan*

³⁹ 31 LPRA § 1291(j) (1993 & Supl. 2011).

⁴⁰ MICHEL J. GODREAU, LA NUEVA LEY DE CONDOMINIOS: GUÍA BÁSICA PARA ENTENDER EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN LA LEY 103 DEL 5 DE ABRIL DE 2003, 57 (2003).

⁴¹ DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA ESPAÑOLA 609 (22da. ed. 2001).

Professional Park,⁴¹ emitida el 29 de diciembre de 2011. Esta opinión es la única unánime de las cuatro que hemos de examinar. En la misma se discuten los usos que se le pueden dar a un área comercial cuando no se ha restringido su uso más allá de una denominación comercial, y cuál es el por ciento necesario para enmendar el uso de una unidad en un condominio comercial constituido previo a la entrada en vigor de la Ley 103 de 2003.

Nuevamente, los hechos son sencillos, al menos desde el punto de vista de la Ley de Condominios.⁴² El matrimonio Szendrey-Ramos es titular de un apartamento en el condominio Metropolitan Professional Park, un condominio comercial constituido previo a la entrada en vigor de la Ley 103 de 2003. Los cónyuges incoaron demanda contra la arrendataria y otros titulares-arrendadores por alegadas violaciones a la Ley de Condominios producto de ciertos usos de las áreas comunes generales que, a su juicio, no eran los autorizados en la escritura matriz. Entre tanto, el Consejo de Titulares celebró una reunión extraordinaria en la cual se aprobó por mayoría una serie de enmiendas de cambio de uso a la escritura matriz. Los cambios incluían cambiar el uso del área del portero a uno de recibidor y sala de espera para todas las unidades, cambiar el uso de las áreas comunes del piso terrero para permitir la colocación de máquinas vendedoras, permitir la inclusión de tableros de edictos en todos los pasillos, cambiar el uso de las unidades uno y dos de la planta terrera para que fuese de uso de oficina y, finalmente, cerrar el pasillo del noveno piso. El Tribunal de Primera Instancia dictó sentencia a favor de los demandantes con respecto a algunos de sus reclamos y a favor de los demandados en lo referente a los usos propuestos, por entender que esos usos eran permisibles conforme a lo dispuesto en la escritura matriz.

Luego de resueltas una serie de controversias procesales, el matrimonio presentó una moción de sentencia sumaria en la que alegó, en síntesis, que por su oposición a lo propuesto no se obtuvo la unanimidad que estimaban necesaria para llevar a cabo un cambio de uso. A tenor con ello argumentaron que los cambios de uso eran nulos. El caso llegó finalmente al Tribunal Supremo, tras la resolución de otra serie de conflictos procesales.

La controversia principal allí puede plantearse de dos formas. Puede decirse que lo que se le pide al Tribunal que resuelva es si puede alterarse el uso de áreas de un condominio comercial sin el consentimiento unánime de los titulares cuando el condominio fue constituido previo a la entrada en vigor de la Ley 103 de 2003 y cuando no se ha enmendado la escritura matriz para autorizar cambios por el voto de dos tercios de los titulares que representen dos tercios de las participaciones,⁴³ conforme se autoriza en los condominios comerciales constituidos

⁴² Szendrey v. Consejo de Titulares del Condominio Metropolitan Professional Park, 184 DPR 133 (2011).

⁴³ En el caso se discuten una serie de conflictos procesales que no analizaremos por entender que la discusión, de ameritarse, se hará en el análisis de los casos que tratan el Derecho Procesal Civil.

⁴⁴ Conforme al artículo 38, inciso d, sub inciso 3 de la ley vigente:

luego de entrar en vigor dicha ley. En segundo lugar, puede decirse que lo que se solicita que el Tribunal resuelva es algo más sencillo, si hay un cambio de uso cuando se permite que la portería y una oficina de administración, que en la escritura se identifican como comercial, sean usadas como recibidor y sala de espera y si instalar en ellas máquinas para vender golosinas y refrescos viola tal designación de comercial.

El Tribunal Supremo resuelve ambas controversias lo que, a nuestro juicio, era innecesario. Resuelve que cuando en un condominio se designa un área como comercial, sin otra restricción, lo único que se prohíbe es la utilización de la misma para fines residenciales, por lo que el uso objetado no es incompatible con el fin comercial que se señaló en la escritura matriz. También resuelve que la venta de golosinas y refrescos es compatible con el uso comercial, por lo que la autoriza. Desde ese punto de vista, es innecesario resolver la primera controversia que planteamos, de si se requiere el consentimiento unánime para alterar el uso de un área en un condominio comercial constituido previo a la entrada en vigor de la Ley 103 de 2003, pues la conclusión es que el uso no se alteró.

Pese a ello, el Tribunal la resuelve, tal vez porque fue esta la que motivó la expedición del auto. Concluye el foro que, a tenor con lo que expresamente dispone la Ley 103, en un condominio comercial constituido antes de esta entrar en vigor, es preciso enmendar las escrituras para que dos terceras partes de los titulares que representen dos terceras partes de las participaciones puedan alterar el destino de una unidad. Sin esa enmienda, añade, el cambio es posible solo si medió el consentimiento unánime de los titulares, que en este caso no se había dado, debido a la oposición al uso dado por parte de los demandantes. Vista la decisión de que no hubo un cambio de uso, el pronunciamiento es, en efecto, un *dictum*, que bien puede ser útil, pero que no se basa en la controversia resuelta.

Resulta interesante también que en la opinión se discute el concepto de derechos adquiridos, que no parece ser parte de las controversias pendientes. Si bien el análisis de estos es acertado y corrige el error que aparece en el caso de *Condominio New San Juan v. Williams Hospitality*,⁴⁴ a los efectos de que solo hay un derecho adquirido cuando se emite un voto en una reunión de condóminos en la cual se ejerció un voto por poder, no creemos que los derechos de uso comercial vislumbrados en la escritura matriz hayan cambiado, por lo que no amerita la discusión de derechos adquiridos.

Otra vez nos parece que la discusión es producto de alegaciones a los efectos de que los demandantes habían manifestado que tenían un derecho adquirido

En los condominios exclusivamente comerciales o profesionales, las dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en los elementos comunes del inmueble, podrán aprobar las obras de mejora que estimen pertinentes. . . . Por igual número de votos, podrá variarse el uso fijado a un área o a un local comercial o profesional, si así lo autoriza la escritura matriz.

³¹ LPRÁ § 1293(b)(d)(3) (1993 & Supl. 2011).

⁴⁵ Consejo de Titulares del Condominio New San Juan v. Williams Hospitality, 168 DPR 101 (2006).

bajo la vieja ley. Sin embargo, los derechos que alegaron, si hubiese habido un cambio de uso, son los que le reconoce la ley vigente, que requiere que en la escritura del condominio comercial se indique que con un voto inferior al de unanimidad puede haber un cambio de uso, lo que en este caso no se había dado.

Con independencia de lo anterior, el Tribunal Supremo declara que:

[l]a utilización variada de un local es una de las cualidades más importante[s] cuando el mismo se utiliza para propósitos comerciales . . . [por lo que] al intentarse restringir el uso comercial a un uso particular, la interpretación de las cláusulas restrictivas del dominio debe ser aún más estricta. . . . Una limitación del derecho propietario de esa magnitud así lo justifica.⁴⁵

Por ello concluye el Tribunal que, de haber habido tal cambio, la autorización para el mismo “debe surgir de la escritura matriz con suma claridad”.⁴⁶

⁴⁶ Szendrey, 184 DPR en la pág. 163 (citas omitidas).

⁴⁷ *Id.*