

DERECHOS REALES

ARTÍCULO

LUIS MUÑIZ ARGÜELLES* & VICTORIA M. RIVERA LLORÉNS**

Introducción	482
I. La facultad inherente de una junta de administración de inactivar los sellos o mecanismos de acceso de residentes morosos	483
II. Los votos necesarios para aprobar obras de mejoras cuando para llevarlas a cabo se requiere la aprobación de una derrama por no haber fondos disponibles en el condominio.....	489
A. La diferenciación entre el tipo de obras y el historial legislativo de las normas jurídicas	490
B. El modo de contar los votos y requisito de unanimidad como criterio erróneo	492
III. Cambios necesarios a la Ley de condominios	494

INTRODUCCIÓN

EN ESTE ARTÍCULO COMENTAMOS LOS DOS FALLOS PRINCIPALES RELATIVOS AL tema de los Derechos Reales, emitidos por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el término 2016-2017. El primero en tiempo, *Díaz Díaz v. Asociación de Residentes*, es una sentencia desestimando un recurso por falta de jurisdicción por haber mediado un acuerdo entre las partes que hacían el recurso uno consultivo, conforme a la mayoría.¹ El juez asociado Luis F. Estrella Martínez emitió una opinión disidente en la que discute y señala que una urbanización cerrada debería estar autorizada a desactivar los sellos o mecanismos de acceso de un deudor como medida encaminada a lograr el pago de las mensualidades para operar el control de acceso. Ese poder, sostiene el Juez Asociado, está comprendido en los poderes inherentes de una asociación que administra un control de

* Catedrático, Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; Juez Superior, 1989-1992; Doctor en Derecho, Universidad de París 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.

** Directora Asociada de la Revista Jurídica de la Universidad Puerto Rico; Estudiante de tercer año en la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico. Posee un Bachillerato en Relaciones Internacionales de la Universidad de Tufts, 2012.

¹ *Díaz Díaz v. Asociación de Residentes*, 196 DPR 573 (2016).

acceso, similar a lo que ocurre en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.²

El segundo fallo, *Pérez Riera v. Consejo de Titulares*, es una opinión unánime del Tribunal Supremo, firmada por la jueza presidenta Maite D. Oronoz Rodríguez, que determina que cuando no existen fondos disponibles para realizar unas mejoras, o sea, cuando se requiere la aprobación de una derrama para llevarlas a cabo, se necesita el consentimiento unánime de los titulares para que proceda su aprobación.³ En la decisión se explican las diferencias entre las obras de mantenimiento ordinarias, comprendidas en el presupuesto de la entidad, las obras urgentes, extraordinarias y las mejoras, reguladas por el artículo 38 de la *Ley de condominios de 2003* (en adelante, *Ley de condominios*),⁴ y los votos necesarios para llevar a cabo trabajos relativos a cualquier tipo de obras. El caso también nos permite comentar unas disposiciones de esa Ley que entendemos que deben ser enmendadas.⁵

I. LA FACULTAD INHERENTE DE UNA JUNTA DE ADMINISTRACIÓN DE INACTIVAR LOS SELLOS O MECANISMOS DE ACCESO DE RESIDENTES MOROSOS

En *Díaz Díaz v. Asociación de Residentes* del 14 de octubre de 2016 el Tribunal, por sentencia, desestimó el recurso por considerarlo académico. Según adelantamos en la introducción, primero comentaremos brevemente sobre la decisión de la mayoría y luego nos enfocaremos en la disidencia del juez asociado Luis F. Estrella Martínez.

La controversia inicial sobre cual versa el caso era clara: ¿Pueden las asociaciones de residentes condicionar la forma de acceso, o hasta inclusive desactivar los dispositivos electrónicos de entrada automática como *beepers* o sellos, a aquellos residentes que le deben a la asociación por pagos de cuotas de mantenimiento? El Tribunal, sin embargo, decidió desestimar el recurso por considerarlo

² *Id.* en las págs.585-605 (Estrella Martínez, opinión disidente).

³ *Pérez Riera v. Consejo de Titulares*, 197 DPR 197 (2017).

⁴ *Ley de condominios del 2003*, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA §§ 1293b (2015).

⁵ Durante el término en cuestión, el Tribunal Supremo resolvió también otros recursos en los que se mencionan instituciones reguladas en la parte de Derechos Reales del Código Civil, pero que tienen poco que ver con estas. Por ejemplo, en el caso de *Rivera Ruiz v. Mun. de Ponce*, 196 DPR 410 (2016), se resuelve un caso que plantea un problema de estorbo, o abuso de derecho, pero la controversia centra sobre el plazo prescriptivo de la acción, no sobre aspecto alguno del estorbo. En el caso de *Hernández et al. v. Morales Nieves et al.*, 197 DPR 260, se menciona la figura de la comunidad hereditaria, pero el caso trata más bien de aspectos sucesorales. El primero de los casos que comentaremos, el de *Díaz Díaz*, en la opinión disidente del juez Estrella Martínez tiene también un extenso análisis en cuanto a si la controversia es justiciable y arguye que el cuestionamiento de la validez de los actos de la Asociación de Residentes de la Urbanización Quintas de San Luis justifica emitir una sentencia que resuelva la controversia. No obstante, no comentaremos sobre esto, por ser materia propia del Derecho Constitucional.

académico. Veamos a continuación un resumen de los hechos y de la opinión mayoritaria. Es de notar que los hechos del caso no se exponen en detalle en la opinión mayoritaria, por cuanto recurrimos a la disidencia del juez asociado Estrella Martínez para completar el tracto procesal del caso.

En 2011, el señor Adrián Díaz Díaz presentó una demanda sobre sentencia declaratoria y una petición de entredicho preliminar y permanente contra la Asociación. Díaz impugnó la reglamentación adoptada por la Asociación de Residentes de la Urbanización Quintas de San Luis (en adelante, “la Asociación”) que autorizaba, si había dos o más meses de morosidad en el pago de cuotas de mantenimiento o si el residente en cuestión no tenía un plan de pago, la inactivación automática de unos sellos magnéticos que permitían a los residentes abrir el portón que da acceso al área controlada de vivienda. En la demanda instada por el señor Díaz Díaz se alegó que el esquema reglamentario violentaba el derecho de los residentes a tener acceso libre y en igualdad de condiciones a su residencia debido a que, si la Asociación inactiva el sello de un residente, ese entonces tenía que recurrir al sistema *tele entry* de los visitantes. Por ende, en la demanda Díaz Díaz estimó que esto iba en contra de lo dispuesto en Ley Núm. 21-1987, conocida como *Ley de control de acceso*, y del Reglamento Núm. 20 de la Junta de Planificación, conocido como *Reglamento de control de tránsito y uso público de calles locales* (en adelante, Reglamento Núm. 20).⁶ Posteriormente, se enmendó la demanda para impugnar ciertos cobros administrativos por la Asociación, para cuestionar si efectivamente existía una deuda y para cuestionar si al alegado deudor se le podía privar de votar en asambleas de la Asociación.⁷ Igualmente, Díaz Díaz solicitó que el Tribunal de Primera Instancia ordenará que la Asociación detuviera los cobros de los supuestos gastos administrativos y que la Asociación a su vez le devolviera a los residentes lo que les había cobrado indebidamente. La Asociación contestó los reclamos y alegó que el demandante solo buscaba atacar colateralmente una sentencia previa, ya final y firme, y posteriormente advirtió que desactivaría los sellos de acceso de los residentes morosos, aunque nunca lo hizo.⁸

El Tribunal de Primera Instancia emitió una sentencia declaratoria parcial en la que determinó que conforme a la Ley Núm. 21-1987 y al Reglamento Núm. 20, la Asociación podía desactivar los sellos de acceso directo y que el interdicto provisional era prematuro.⁹ No obstante, es interesante que ese foro de instancia indicó que “la controversia en el presente caso y así surge del expediente en este

⁶ Díaz Díaz v. Asociación de Residentes, 196 DPR 573, 588 (2016) (Estrella Martínez, opinión disidente); Ley de control de acceso, Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, 23 LPRA § 64 (2015); Junta de Planificación, Reglamento de Control de Tránsito y Uso Público de Calles Locales, Núm. 20 (20 de enero de 1989). Aún está por dilucidarse una controversia que atienda las nuevas enmiendas a la *Ley de control de acceso*. Véase Ley Núm. 8 de 20 de enero de 2018, <http://www.oslpr.org/2017-2020/leyes/pdf/ley-8-20-Ene-2018.pdf>.

⁷ Díaz Díaz, en la pág. 575.

⁸ *Id.* en la pág. 591 (Estrella Martínez, opinión disidente).

⁹ *Id.*

caso, es una susceptible de recurrencia, por lo que este tribunal entiende es necesario adjudicar los derechos entre las partes, mediante una Sentencia Declaratoria”.¹⁰ El demandante, inconforme con ese dictamen, presentó un *certiorari* en el Tribunal de Apelaciones. En lo pertinente, el foro intermedio, confirmó el de instancia y, también basándose en la Ley Núm. 21-1987 y el Reglamento Núm. 20, explicó que “no surge prohibición alguna que le impida a la Asociación tomar medidas para asegurar el pago de las cuotas de mantenimiento, debido a que dichas medidas responden al fin ulterior de salvaguardar la seguridad y tranquilidad de la comunidad de Quintas de San Luis”.¹¹

A raíz de esto, el demandante recurrió al Tribunal Supremo, quien expidió un auto de apelación a inicios de 2016 al entender que existían “dictámenes conflictivos del Tribunal de Apelaciones acerca de la facultad que tienen las asociaciones de residentes para adoptar medidas adicionales a las contempladas en la Ley Núm. 21, con el fin de disuadir a los residentes a pagar oportunamente las cuotas de mantenimiento”.¹²

En la vista oral celebrada el 28 de junio de 2016, conforme a la decisión mayoritaria, se informó al Tribunal que las partes habían llegado a un acuerdo extrajudicial (el cual resultó que el demandante acordó un plan de pago con la Asociación) con relación al pago por concepto de cuotas de mantenimiento que adeudaba Díaz Díaz.¹³ Este acuerdo surgió luego de que el Tribunal de Primera Instancia y el Tribunal de Apelaciones emitieran sus sentencias.¹⁴ Sin embargo, no queda claro ni de la opinión mayoritaria ni de la disidente si el acuerdo extrajudicial disponía de todas las controversias entre las partes. En función de ello, la mayoría del Tribunal concluyó que la controversia principal del caso ya no era real, por lo que debía desestimar el recurso por ser académico, y además advirtió sobre el deber de los abogados de informar acuerdos extrajudiciales al Tribunal.

El Tribunal reconoció que en el momento en que la Asociación notificó al señor Díaz Díaz y al resto de los residentes a los cuales iba a desactivar sus sellos por morosidad, sí existía una controversia justiciable y la misma se podía adjudicar mediante sentencia declaratoria por los tribunales. La controversia en ese entonces entre un reglamento que autorizaba a la Asociación a desactivar los sellos y por el lado contrario estaba el señor Díaz Díaz, sin plan de pago, quien estaba imputando que esas disposiciones reglamentarias no eran válidas. No obstante, según entendió el Tribunal, este ya no era el caso debido a que el señor Díaz Díaz, luego de que firmó el acuerdo transaccional, ya no estaba en riesgo inminente de sufrir un daño por una acción de la Asociación. El Tribunal concluyó que tampoco podían entrar en una discusión de si el señor Díaz Díaz iba o no iba a incumplir

¹⁰ *Id.* en la pág. 590 (Estrella Martínez, opinión disidente).

¹¹ *Id.*

¹² *Id.* en la pág. 591.

¹³ *Id.* en la pág. 581.

¹⁴ *Id.*

en un futuro con el pago de las cuotas de mantenimiento, por ende, determinó que el caso era académico.

El juez asociado Estrella Martínez disintió:

Por estar convencido de que las circunstancias de este caso requerían que nos pronunciáramos en torno a la facultad de las asociaciones de residentes para limitar, restringir, variar o condicionar la forma de acceso de un residente a su hogar, debido a la existencia de deuda por concepto de cuotas de mantenimiento.¹⁵

Aun considerando que nuestro Análisis no es propio de Derecho Constitucional, es importante destacar que, en su disidencia, el Juez Asociado estimó que una transacción extrajudicial habida entre las partes, anunciada el día de la vista oral del caso, “*no derrota la realidad procesal y adversativa que ha caracterizado a este caso desde su génesis*”.¹⁶

Una de los principales fundamentos por el cual el juez asociado Estrella Martínez razonó que este asunto no es académico, es porque en ningún momento de la demanda se está reclamando la restitución de la entrada en igualdad de condiciones a la urbanización por parte del demandante. Esto se debe al hecho de que el demandante, como aclara la opinión disidente, nunca fue privado de su acceso a la urbanización por medio del uso de la cinta magnética.¹⁷ Por ende, la razón por la cual el Juez Asociado entendió que esta controversia está viva es porque desde el inicio del pleito, el demandante, como miembro de la Asociación de Residentes, lo que buscó fue impugnar dicha reglamentación “ilegal” por parte de la Asociación y no que le restituyeran su acceso, ya que él estaba al día con sus pagos. El demandante a su vez tampoco buscaba que la Asociación le hiciera un plan de pago para que el pudiera pagar sus deudas.¹⁸ Es decir, el Juez Asociado interpretó que la transacción extrajudicial no resuelve la controversia del caso y por ello el carácter adversativo sigue vigente. A raíz de esto, el juez asociado Estrella Martínez concluyó que Díaz Díaz estaba legitimado para impugnar el Reglamento de la Asociación de Residentes de su urbanización.

En la parte III de su opinión, el Juez Asociado argumentó a favor del poder de las asociaciones de tomar acciones como las que alega Díaz Díaz, adicionales a las contempladas expresamente en la Ley Núm. 21-1987, que permiten que la asociación de residentes, como la aquí recurrida, pueda acudir “a foros judiciales a reclamar el pago de las cuotas [cuando el residente adeuda tres o más mensualidades] al propietario moroso a quien, además, podrá requerirle las costas y honorarios en los que incurra durante el pleito”.¹⁹ Razonó el Juez Asociado que la importancia de la medida legislativa, que presuntamente se adopta para minimizar la

¹⁵ *Id.* en las págs. 585-86 (Estrella Martínez, opinión disidente).

¹⁶ *Id.* en la pág. 586.

¹⁷ *Id.* en la pág. 593.

¹⁸ *Id.*

¹⁹ *Id.* en la pág. 598 (citando a Ley de control de acceso, Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, 23 LPRA § 64d-3(b) (2015)).

criminalidad,²⁰ justificaban medidas como aquellas impuestas por la Asociación demandada. Estas medidas también surgen a raíz de la necesidad de garantizarle fondos a las asociaciones para operar los cierres de acceso controlado, evidenciada en enmiendas a la Ley que los valida y los poderes reconocidos a los condominios en casos como *Maldonado v. Consejo de Titulares*, donde se autorizó la suspensión de servicios de aguas a titulares y residentes de unidades en complejos regidos por la Ley de condominios.²¹ Según sostiene el juez asociado Estrella Martínez, el demandante no puede acogerse a la protección de la sección 15 de la Ley Núm. 21-1987 debido a que al momento que Díaz Díaz adquirió la propiedad, conocía que en la Urbanización operaba un sistema de control de acceso y, por lo tanto, no puede ser un opositor al mismo.²² Para el Juez Asociado, al adquirir voluntariamente esa propiedad, donde era obvio que había control de acceso, el señor Díaz Díaz tiene una obligación de pagar las mensualidades de mantenimiento que sufraga el costo del sistema de control de acceso. Esto, porque, parecido a los elementos comunes en un condominio que para el disfrute y protección de la propiedad, el sistema de control de acceso debe seguir funcionando.²³ Según el Juez Asociado, decidir lo contrario sería ir en contra de la intención del Legislador de promocionar que las Asociaciones de Residentes puedan forzar que los residentes paguen las mensualidades de mantenimientos y siga el sistema de control de acceso.

Por último, el Juez Asociado propuso que las Asociaciones pueden adoptar este tipo de reglamentaciones para hacer valer el pago de las mensualidades de

²⁰ Hay dudas sobre si ese es su efecto, o si el resultado de los cierres es tan solo para desplazar la criminalidad a personas que viven fuera de los cierres. La medida busca reducir la criminalidad, pero las estadísticas de la Policía demuestran que esta no mermó; meramente se desplazó a comunidades no cerradas.

²¹ Véase Ley de control de acceso, Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, 23 LPRÁ § 64d-3(b) (2015); *Maldonado v. Consejo de Titulares*, 111 DPR 427 (1981).

²² *Díaz Díaz v. Asociación de Residentes*, 196 DPR 573, 601-02 (2016) (Estrella Martínez, opinión disidente). En lo pertinente, la sección 15 de la *Ley de control de acceso* establece que “[t]odo propietario o residente tendrá acceso al área sujeta al control de acceso en igualdad de condiciones.” 23 LPRÁ § 64g. El Legislador añadió esta parte a la sección 15 mediante la Ley Núm. 22-1992. Esta sección luego fue reenumerada como sección 16 mediante la Ley Núm. 176-2016. El Juez Asociado reconoce que para interpretar esta Ley Núm. 21, y como la misma incide sobre porqué el señor Díaz Díaz no podía invocar esa sección, es importante notar dos cosas sobre la Ley:

En primer lugar, el legislador es consciente de que sin un financiamiento adecuado el sistema de control de acceso fracasaría y con ello se derrotaría el propósito de la Ley Núm. 21. En segundo lugar, nótese que inicialmente el sistema se instala sobre bases voluntarias. Es decir, la Ley Núm. 21 requiere que al menos tres cuartas partes de los propietarios adopten la autorización que otorga el municipio para instalar el sistema de control de acceso.

Díaz Díaz, 196 DPR en la pág. 599.

²³ Es importante tener en mente que la comparación con la propiedad horizontal la hace el legislador, que copia de esta ley, y el juez, que cita casos que interpretan esa ley. En el control de acceso se privatizan las calles y el costo de hacerlo se trata como un gasto común.

mantenimiento siempre y cuando estas no representen cargas onerosas ni irrazonables para los residentes.²⁴

Podemos albergar dudas sobre los argumentos del juez asociado Estrella Martínez, quien sostiene que la negación de acceso a una residencia es razonable y no sobrepasa lo que no se autorizó en el caso de *Maldonado*, que no impide que condóminos morosos tengan acceso a los elevadores, por ejemplo, y quien valida el cobro de cuotas a quienes adquieren de residentes que se opusieron a los cierres.²⁵ Sin embargo, el Juez Asociado no considera las múltiples otras razones que pueda tener un adquirente para oponerse al cierre ni el efecto que someterlo a ese pago tiene sobre los gravámenes a su propiedad.²⁶ Por ejemplo, ¿qué ocurre cuando un residente está atrasado en sus pagos, por más de dos meses, tanto de su hipoteca como de las cuotas de mantenimiento de su urbanización y solo tiene ingresos suficientes para pagar uno de los mismos? La propia sección 12 de la *Ley de control de acceso* nos dice que este residente debe pagar primero los créditos hipotecarios.²⁷ No obstante, en casos como este, ¿debe todavía la Asociación de Residentes retener el poder para inactivar los sellos de estos residentes morosos hasta que el residente comience a pagar las cuotas atrasadas? ¿Y si un plan de pago todavía no es suficiente para pagar ambos gravámenes?

A su vez, reconocemos que el paralelismo que crea el Juez Asociado entre la *Ley de condominios* y la *Ley de control de acceso* no es del todo inesperada. Esto, debido a que el artículo 41 de la *Ley de condominios* y la sección 12 de la *Ley de control de acceso* ambos regulan el pago de cuotas de mantenimiento.²⁸ Asimismo, parecido al caso ante nos, la *Ley de condominios* faculta a la Junta de Directores, el homologo a una Asociación de Residentes en la urbanización, a poder “ordenar la suspensión del servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data, . . . cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble”.²⁹ Ahora bien, no nos parece correcto comparar esta suspensión de servicios como agua potable, como surgió en el caso de *Maldonado*, a las restric-

24 *Díaz Díaz*, 196 DPR en la pág. 605.

25 Negar el libre acceso a las calles es similar a negar el libre acceso a un apartamento por las “vías” del condominio: los ascensores y pasillos.

26 La sección 9 de la *Ley de control de acceso* dispone que se puede inscribir en el Registro de la Propiedad el gravamen de control de acceso como un gravamen real con tal de que se cumplan los requisitos establecidos en la sección. Véase 23 LPRR § 64d-1.

27 Véase 23 LPRR § 64d-4. La *Ley de condominios* también incluye, en su artículo 39, una disposición que explica que se priorizará el pago de hipotecas al pago de cuotas de mantenimiento adeudas. Véase *Ley de condominios del 2003*, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRR § 1291 (2015).

28 Véase *Coop. Oriental v. Cons. Tit.*, 195 DPR 330, 342 (2016) (donde el Tribunal Supremo, en una opinión firmada por la Jueza Presidenta, explicó que ambos artículos establecen que: “la obligación por el pago de las cuotas de mantenimiento del sistema de control de acceso constituye un gravamen sobre el inmueble. . . Además, dicha sección estatuye la responsabilidad solidaria del adquirente voluntario por las cuotas de mantenimiento que adeude el transmitente a la fecha de la entrega”).

29 31 LPRR § 1293c.

ciones y limitaciones que le impone la *Ley de control de acceso* a un residente moroso. Inaccesibilidad a la vivienda como en el caso de *Díaz Díaz*, o incluso trabas para acceder la misma, no es lo mismo que suspensión de servicios como agua y electricidad que surgen en *Maldonado*.

Estas dudas tal vez puedan ser aclaradas en un caso posterior en el cual el tribunal en su totalidad entienda que existe una controversia justiciable.

II. LOS VOTOS NECESARIOS PARA APROBAR OBRAS DE MEJORAS CUANDO PARA LLEVARLAS A CABO SE REQUIERE LA APROBACIÓN DE UNA DERRAMA POR NO HABER FONDOS DISPONIBLES EN EL CONDOMINIO

El segundo fallo que trataremos es el de *Pérez Riera v. Consejo de Titulares del Condominio Marymar Condado*.³⁰ La decisión del 10 de enero de 2017 es una unánime del Tribunal.

La controversia es sencilla pero novedosa. El 25 de noviembre de 2014, la Junta de Directores del Condominio Marymar Condado (en adelante, “el Condominio”) circuló una convocatoria donde presentaba los puntos a atenderse en la próxima asamblea ordinaria. La misma centraba sobre la aprobación de dos derramas para sufragar los gastos de mejoras de jardinería y mejoras al sistema de cámaras de seguridad, entre otras. Luego de la asamblea, se aprobaron las derramas mediante voto unánime de los once titulares que atendieron a la asamblea.

El 17 de diciembre de 2014, se entregó copia de las actas de la asamblea a todos los titulares y se comenzó a cobrar las derramas como parte de la cuota de mantenimiento. La demandante, la Sra. Pérez Riera, se opuso a la aprobación de las obras de mejoras, alegando que para realizarlas requerían dos derramas que no obtuvieron el consentimiento unánime de los titulares. La demandante entendía que este consentimiento unánime era necesario conforme al artículo 16 de la *Ley de propiedad horizontal*, Ley Núm. 104-1958, y a las enmiendas que se hicieron por virtud de la *Ley de condominios*, Ley Núm. 103-2003.³¹ Oportunamente, presentó querrela contra el Consejo de Titulares del Condominio ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante, “DACO”). DACO emitió resolución sumaria desestimando la demanda.³² La Sra. Pérez Riera presentó recurso de revisión judicial ante el Tribunal de Apelaciones. Alegó que en este caso no se requería el consentimiento de dos terceras partes de los titulares debido a que ese requisito aplica solo cuando se utiliza dinero del fondo de reserva para pagar las mejoras, pero no cuando es necesario que se imponga una derrama. El Apelativo determinó que, como no se afectó el fondo de reserva, era suficiente el consentimiento de la

³⁰ *Pérez Riera v. Consejo de Titulares*, 197 DPR 197 (2017).

³¹ *Ley de Propiedad Horizontal*, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, 31 LPR § 1291n (1993) (delegada 2003); 31 LPR § 1291n.

³² *Pérez Riera*, 197 DPR en la pág. 201.

mayoría de los presentes en la asamblea ordinaria. La demandante presentó *certiorari* ante el Tribunal Supremo donde sostuvo que conforme el artículo 38(d)(3) de la *Ley de condominios* cuando se trata de obras de mejora, es suficiente el voto de dos terceras partes solo cuando existen fondos suficientes para pagar esas obras y no se requieren derramas. Sin embargo, alegó que al incurrir en una derrama para sufragar las mejoras, como en el caso de autos, se requiere unanimidad de todos los titulares del condominio.

El Tribunal Supremo, luego de un análisis del historial legislativo y de las Exposiciones de Motivos de las diferentes leyes que regulan la propiedad horizontal, concluyó que la demandante tenía razón.³³

A. La diferenciación entre el tipo de obras y el historial legislativo de las normas jurídicas

El caso es interesante por varias razones. La primera es que discute la naturaleza de diversos tipos de obras, como: (1) las autorizadas en la asamblea anual para dar mantenimiento a instalaciones existentes y que generalmente están autorizadas con el voto mayoritario, y (2) las que envuelvan obras de otra naturaleza contempladas en el artículo 38 de la *Ley de condominios*.³⁴ Esas otras obras de otra naturaleza son las extraordinarias, que implican erogaciones superiores al diez por ciento del presupuesto, las urgentes, que requieren atención inmediata para salvaguardar elementos del condominio, y las de mejora, cuales se aprueban para aumentar el valor y la productividad del condominio. Los cambios a la normativa de las obras que se llevan a cabo en un condominio, conforme a los cambios de la *Ley de condominios* en el artículo 38 de la misma, en palabras del Tribunal Supremo, introdujeron unas definiciones distintas a las que estaban vigentes hasta el 2003. Esos cambios distinguen, de una forma “más rigurosa y clara entre aquellas obras que se consideran extraordinarias, urgentes y de mejora, y establec[en] requisitos distintos para cada una”.³⁵

El Tribunal Supremo señala que, previo al año 2003, se requería la unanimidad para toda una serie de obras.³⁶ Esto surgía del artículo 16 de la antigua ley que regulaba los condominios, la *Ley de propiedad horizontal*, Ley Núm. 104-1958. En lo pertinente, ese artículo dictaba: “Las obras necesarias para la conservación del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes serán acordadas por la mayoría de los titulares. Para toda obra que afecte los elementos comunes del inmueble [se] requerirá el consentimiento unánime de todos los titulares”.³⁷

³³ *Id.* en la pág. 213. En el caso original se plantearon varias otras controversias sobre si ciertos gastos eran para sufragar obras de mejoras o si estaban destinados a un mantenimiento y por ende necesario, pero, luego de que el Tribunal expidiera el *certiorari*, el Consejo de Titulares llegó a un acuerdo sobre los mismos, catalogándolos como gastos necesarios. *Id.* en la pág. 203 n. 10.

³⁴ Véase 31 LPRA § 1293b.

³⁵ *Pérez Riera*, 197 DPR en la pág. 205.

³⁶ *Id.* en las págs. 206-07.

³⁷ 31 LPRA § 1291n (1993) (derogada 2003). El lenguaje del artículo 16 hoy dispone que:

Hubo críticas a ese régimen por lo que en el 1995 se aprobó la Ley Núm. 153-1995 para reducir el requisito de unanimidad. Dicha legislación fue muy polémica porque se tildó de favorecer a ciertos sectores políticos.³⁸ No obstante, esta se derogó al año siguiente mediante la Ley Núm. 43-1996.³⁹ Finalmente, el cambio actual se logró en el 2003. Indicó el Tribunal Supremo que, en término de las mejoras, la *Ley de condominios* en su artículo 38, en lo pertinente, actualmente las delimita de la siguiente manera:

En los condominios donde ubique por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, las obras de mejora sólo podrán realizarse mediante la aprobación de la mayoría cualificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, si existen fondos suficientes para costearlas sin necesidad de imponer una derrama.⁴⁰

Según explicó el Tribunal, y lo cual luego usó para fundamentar su decisión, la Exposición de Motivos de la *Ley de condominios* dispone que con esta enmienda “se redu[er] el número necesario de votos, a dos terceras partes, para aprobar obras de mejora, siempre que existan fondos para realizarlas . . .”.⁴¹ Igualmente, el Informe Conjunto de las Comisiones de Vivienda, de Banca y Asuntos del Consumidor y de lo Jurídico del Senado sobre el P. del S. 1425 -que eventualmente se convirtió en la *Ley de condominios*- explica que:

Por otro lado, permitir la imposición de inversiones con la mera aprobación del gasto por una mayoría c[u]alificada puede acarrear grandes injusticias para aquellos titulares cuyos ingresos no les permitan afrontar el gasto cuantioso que una derrama de este tipo pueda representar. Por ello se propone que la inversión en un gasto de mejora sólo pueda imponerse mediante el voto de 2/3 partes de los

Las obras necesarias para la conservación o seguridad del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes serán acordadas por la mayoría de los titulares. Si las de uso eficaz menoscabasen el disfrute de algún titular en particular, éstas no podrán realizarse sin el consentimiento del titular afectado.

Para toda otra obra que afecte en forma adversa los elementos comunes del inmueble se requerirá el consentimiento unánime de los titulares.

³¹ LPRA § 1291n (2015). Obviamente en ciertos casos el número de condóminos que debe aprobar alguna medida habrá de variar, conforme a otras disposiciones de la Ley, como la que se considera en el caso bajo examen.

³⁸ Propiedad horizontal— Enmiendas, Ley Núm. 153 de 11 de agosto de 1995, 1995 LPR 814-24 (derogada 1996).

³⁹ Propiedad horizontal— Medidas para el cobro efectivo de cuotas; enmienda, Ley Núm. 43 de 21 de mayo de 1996, 1996 LPR 118-21 (derogada 2003).

⁴⁰ 31 LPRA §1293b(d)(3) (2015).

⁴¹ Pérez Riera, 197 DPR en la pág. 209 (citando a Exposición de motivos, Ley de condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 2003 LPR 357).

titulares, si existen fondos suficientes en la reserva de forma que se haga innecesaria la imposición de una derrama.⁴²

Por ende, el Tribunal Supremo determinó que, al necesitar incurrir en una derrama para pagar las mejoras, el Condominio no se podía acoger al artículo 38(d)(3) de la *Ley de condominios* porque era necesario el consentimiento de *todos* los titulares. Esto en vías a salvaguardar el interés original del legislador, el cual pretendió “hacer un balance entre, por un lado, el interés de fomentar la realización de mejoras dirigidas a aumentar el valor y la productividad del condominio y, por otro, la protección de los titulares frente a gastos a los que no consintieron”.⁴³

B. El modo de contar los votos y requisito de unanimidad como criterio erróneo

Una segunda razón que justifica el análisis del caso de *Pérez Riera* son asuntos no tratados en el mismo, tales como el efecto que tienen las ausencias de titulares en las asambleas y, lo que tal vez es más importante, la justificación del requisito de unanimidad en muchas votaciones.⁴⁴

En la asamblea en cuestión, por unanimidad de los presentes, once titulares aprobaron las medidas propuestas. Luego la demandante, tras ser notificada de la minuta de aprobación, se opuso oportunamente y presentó una querrela para que se dejara sin efecto. Sin embargo, resulta interesante que el Tribunal luego, en la parte II(B) de la opinión, sugiere que este voto de unanimidad, en efecto de todos los titulares menos uno, es insuficiente para una serie de medidas.⁴⁵ Si bien lo es para el caso en que se requiera unanimidad, pues es obvio que todos menos uno no es unánime, el voto de todos menos uno si supera el mínimo necesario cuando este es, por ejemplo, de dos tercios, pues el voto de once a uno basta en esos casos. Además, en ciertos casos una votación de seis a cinco en la asamblea puede ser suficiente para tomar medidas que requieran mayorías cualificadas de, por ejemplo, dos terceras partes o voto unánime, pues los titulares que no acudieron a la asamblea, si no se unen expresamente a la minoría se cuentan como parte de la mayoría, conforme al artículo 38C, subinciso (e), de la *Ley de condominios*.⁴⁶

⁴² *Id.* en la pág. 210 (*citando a* Informe conjunto sobre el P. del S. 1425, Coms. de Vivienda, de Banca y Asuntos del Consumidor; y de lo Jurídico, Senado de Puerto Rico, 12 de noviembre de 2002, 4ta Ses. Ord., 14ta Asam. Leg., en la pág. 28).

⁴³ *Id.* en la pág. 211.

⁴⁴ Deseamos dejar claro que el Tribunal Supremo no tenía porqué tratar estos asuntos, al no estar planteados en el caso. Si lo tratamos nosotros es porque estimamos que en algún momento futuro sí deben ser atendidos por acción legislativa.

⁴⁵ *Pérez Riera*, 197 DPR en las págs. 207–10.

⁴⁶ Ley de condominios del 2003, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA § 1293b-3(e) (2015):

Quando en una reunión convocada para enmendar el Reglamento o para adoptar cualquier medida que requiera el voto de las dos terceras partes de todos los titulares, no pueda

Como explicamos anteriormente, la decisión del DACO de desestimar la que-rella basada en que una obra requiere tan solo un voto mayoritario fue eventualmente revocada.⁴⁷ DACO reconoció que en algunos casos el voto puede ser de dos terceras partes, como cuando se quiere retirar dinero del fondo de reserva, pero ese por ciento se había logrado, como indicamos. El problema era que aparentemente se necesitaba una derrama por no haber suficientes fondos en la reserva. Como mencionamos anteriormente, el Tribunal Supremo, al revocar al Tribunal de Apelaciones que sostuvo el fallo del DACO porque con la derrama no se afectaba el fondo de reserva, indicó que en los casos en que no había fondos suficientes se requería el voto unánime.⁴⁸

Ahora bien, un problema más urgente es si el criterio de unanimidad debe regir en toda una serie de situaciones, incluyendo la del caso de autos. Por ejemplo, ¿qué justifica que mediante el voto de una mayoría substancial no pueda haber mejoras tales como las discutidas en el caso bajo examen (instalación de tios, mejoras a la jardinería, mejoras al sistema de seguridad, cambios al sistema de iluminación con luminarias LED y otras)? O visto de otra forma, ¿porqué, en un país donde la constitución puede alterarse por el voto de la mitad más uno de los votantes, no puede haber, mediante el voto de una mayoría cualificada substancial, cambios a una fachada, mejoras a un vestíbulo, sustitución de alfombras y otros cambios?

En varios países esos cambios pueden lograrse mediante el voto de una mayoría cualificada de, por ejemplo, el setenta y cinco o el noventa por ciento de los titulares que constituyan el setenta y cinco o el noventa por ciento de las participaciones.⁴⁹ Ese porcentaje es no solo substancial, sino que evita que un solo titular

obtenerse la aprobación de dichas dos terceras partes, aquellos que, debidamente citados, no hubieren asistido, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por la mayoría de los presentes, concediéndoseles un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación para manifestar en la misma forma su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado.

El artículo 38C, en su subinciso (d), además dispone que ciertas medidas accesorias de medidas que requieran voto unánime, tan solo requerirán un voto de dos terceras partes. Esta subsección del artículo dispone que:

Una vez se acuerde realizar determinado gasto, obra, o proyecto que requiera el voto unánime de los titulares, los detalles o medidas accesorias para la ejecución y realización final de tal obra o proyecto, no estarán sujetos a la aprobación de todos los titulares, bastando para ello, en caso de requerirse una consulta al Consejo, la autorización por voto mayoritario.

Id. § 1293b-3(d).

⁴⁷ *Pérez Riera*, 197 DPR en la pág. 201.

⁴⁸ No está claro porque la demandada sostiene que había fondos suficientes, pero pese a ello propone una derrama, cuando de haber fondos suficientes, como indica el Supremo, la unanimidad no era necesaria.

⁴⁹ Por ejemplo, Méjico ha implementado este requisito de setenta y cinco por ciento. Véase Reglas de Operación del Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales para el ejercicio fiscal 2014, Diario Oficial de la Federación [DO], 29 de diciembre de 2013 (Mex.), en la pág. 7.

mantenga rehén a toda la comunidad, y por ende atiende la preocupación del legislador sobre esto, incluso cuando tenga razones no arbitrarias ni abusivas para negar su apoyo a ciertas medidas.⁵⁰ Hoy en día, en Puerto Rico la comunidad de condóminos solo podrá acudir al tribunal alegando que el voto de ese único titular fue abusivo, lo que inevitablemente implicará un largo y costoso pleito en el cual se impugne, muchas veces con dificultad, si efectivamente actuó abusando de su derecho o si tenía bases para su comportamiento.⁵¹

III. CAMBIOS NECESARIOS A LA LEY DE CONDOMINIOS

La *Ley de condominios*, que introdujo múltiples cambios al régimen de horizontalidad, es el resultado de un excelente proyecto.⁵² Sin embargo, el mismo no se debió aprobar hasta que atendiera la totalidad de problemas que ocupa. Actualmente, aun lidiamos con algunos de estos. Primero, y parecido al enfoque de *Díaz Díaz* en cuanto a los titulares morosos, la *Ley de condominios* autoriza en su artículo 38 la suspensión de servicios a condóminos morosos luego de tan solo dos meses de atraso,⁵³ pero no antes de tres meses, según el artículo 39.⁵⁴ Este desfase causa incertidumbre en un titular que adeude más de un mes de cuotas porque lo deja a la merced del Consejo de Titulares de su condominio y cual artículo ellos decidan invocar.

Mediante la propia Ley, también se prohíbe que se establezcan proyectos en terrenos que no sean del titular salvo que la cesión del uso sea perpetua;⁵⁵ contrario ocurre en múltiples otros lugares, como España, Francia, Quebec y Argentina.⁵⁶

50 Pérez Riera, 197 DPR en la pág. 207.

51 En su artículo 38C la Ley de condominios especifica que:

La oposición a un acuerdo que requiera unanimidad, deberá fundamentarse expresamente, bien en la asamblea o por escrito, según se dispone en el párrafo anterior, y en ningún caso podrá basarse en el capricho o en la mera invocación del derecho de propiedad. La oposición infundada se tendrá por no puesta.

31 LPRA § 1293b-3(e).

52 31 LPRA §§ 1291-1294e.

53 *Id.* § 1293b(i).

54 *Id.* § 1293c.

55 *Id.* § 1291.

56 Existen países como Grecia, Cataluña, Alemania y España que permiten que se construyan condominios en terrenos que le pertenecen a un desarrollador o que le pertenecen a copropietarios. Véase THE COMMON CORE OF EUROPEAN PRIVATE LAW, EUROPEAN CONDOMINIUM LAW 67 (Ed. Cornelius Van Der Merwe 2015). Al igual, hay países como Alemania y Holanda que permiten que se construyan condominios sobre terreno que este grabado por un arrendamiento de terrenos hereditarios. THE COMMON CORE OF EUROPEAN PRIVATE LAW, *supra*. Para una descripción de desarrollos sobre terrenos ajenos mediante la figura de derecho de superficie en Argentina, véase Dolores Olveira, *El nuevo Código Civil genera un derecho de propiedad inmobiliario temporario*, EL CRONISTA (31 de julio de 2015), <https://www.cronista.com/economiapolitica/El-nuevo-Codigo-Civil-genera-un-derecho-de-propiedad-inmobiliario-temporario-20150731-0035.html>; véase además, JORGE ALBERTO LATINO, EL DERECHO

De una parte, en Puerto Rico se habla de un régimen catastral de tal naturaleza que resulta inconcebible adaptar planos a nuevos adelantos en la construcción,⁵⁷ pero de otra parte es un régimen que permite la inscripción de unidades no contempladas en los planos.⁵⁸ A su vez, establece criterios de fijación de cuotas basados tan solo en superficie,⁵⁹ ello último, sin considerar que en ocasiones un local de una primera planta mucho más voluminoso que el que existe sobre este podría pagar más por la mayor utilidad de la que goza, y así sucesivamente.⁶⁰

Otro problema surge en cuanto al artículo 21, el cual sirve para determinar la mayoría de titulares y la mayoría en el Consejo de Titulares. El conflicto se manifieste en el inciso b del artículo porque este permite un tranque cuando ninguna parte obtiene la mayoría. El mismo inciso explica que el Reglamento debe delimitar dos maneras de identificar la mayoría de los titulares durante la toma de decisiones, entre ellos “por lo menos la mitad más uno de los titulares cuyos apartamientos a su vez representen por lo menos el cincuenta y un por ciento de participación en los elementos comunes, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos según la sec. 1291f de este título”.⁶¹ No obstante, al definir la mayoría de tal manera, se permite una mayoría contradictoria. Es decir, van a existir circunstancias en donde pueden haber titulares que tengan el cincuenta y un por ciento de participaciones pero que no representen el cincuenta y un por ciento de los titulares.

Asimismo, surge un problema de representatividad al momento de determinar el quórum en las asambleas del Consejo de Titulares para llegar a acuerdos sobre el funcionamiento del Condominio. El artículo 38-C(a) distingue entre dos maneras de calcular el quórum de los titulares para estas asambleas: (1) una tercera parte de los titulares que acudan a la asamblea personalmente o por *proxy*, y (2) una tercera parte de los titulares que atiendan a la asamblea “que a su vez reúnan

REAL DE SUPERFICIE PARA CONSTRUCCIÓN COMO VEHÍCULO DE INVERSIÓN NACIONAL Y EXTRANJERA EN EL DERECHO ARGENTINO Y ESPAÑOL 4 (2017), http://www.cfna.org.ar/documentacion/noveles/2017_-_Jorge_Latino.pdf; NELSON G.A. COSSARI,, ACADEMIA NACIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES DE CÓRDOBA, EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE: LAS REGULACIONES LEGALES DEL SIGLO XXI EN CATALUÑA, BRASIL Y ARGENTINA 12, <http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artderechorealdesuperficie/> (última visita 14 de mayo de 2018); para un análisis de construcción en propiedad ajena, según regulado por el artículo 1101 del Código Civil de Quebec, véase *The Creation of Superficies as an Acquisition Method*, STIKEMAN ELLIOTT (14 de septiembre de 2010), <https://www.stikeman.com/en-ca/kh/real-estate-municipal/the-creation-of-superficies-as-an-acquisition-method>.

57 Exposición de motivos, Ley de condominios, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 2003 LPR 356.

58 31 LPR §1292k.

59 *Id.* § 1291f, § 1292e.

60 Véase Luis Muñiz Argüelles & Alfonso J. Cuesta Camuñas, *Derechos Reales*, 82 REV. JUR. UPR 463, 474 (2013).

61 31 LPR § 1291s (b). El inciso “a” de la Ley explica la segunda manera para identificar la mayoría de titulares: “por lo menos la mitad más uno de los titulares”. *Id.* § 1291s(a).

una tercera parte de las participaciones en los elementos comunes”.⁶² Sin embargo, aunque la propia *Ley de condominios* dispone que esta mayoría dependerá de la definición de mayoría que establezca el Reglamento,⁶³ puede surgir una discrepancia entre la mayoría que requiere el Reglamento y la que requiere este inciso. El Tribunal Supremo todavía no se ha enfrentado a esta situación, pero el Tribunal de Apelaciones sí ha tenido que dilucidar una controversia de tal envergadura.⁶⁴

Al igual, la *Ley de condominios* comenta que para que el Reglamento, el instrumento que dicta las “normas y reglas en torno al uso del inmueble y sus apartamientos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno”, pueda ser oponible ante terceros, tiene que estar inscrito en el Registro de la Propiedad.⁶⁵ Sin embargo, en una asamblea puede adoptarse una enmienda al reglamento que por algún motivo no se inscriba en el Registro de la Propiedad. La Ley dispone, en su artículo 37, que todos los titulares, al momento de la adopción del Reglamento están obligados por la enmienda, pero no así quienes adquirieron luego de la adopción de la enmienda y que no tuvieron aviso de la enmienda por medio del Registro.⁶⁶ Esto presenta un problema: este Reglamento, y sus respectivas modificaciones, solo resultan oponibles al condómino que los aprobó. Por lo tanto, un nuevo adquiriente de un apartamento no se ve obligado a seguir las reglas del Reglamento debido a que este no consintió a sus cláusulas.

Esperamos que en el futuro no muy lejano se haga lo que no se hizo en el 2003 y se revise la Ley para hacerla más útil a la comunidad.

62 *Id.* § 1293b-3(a). Es de notar que este cálculo de mayoría se distingue del cálculo de mayoría que se requiere para las reuniones convocados sobre la ratificación de retiros del fondo de reserva para sufragar obras urgentes. Véase *Id.* § 1293b(d)(2)

63 *Id.* § 1293b-3(a).

64 *Blanco Méndez v. Junta de Directores*, KLRA201700200, 2017 PR App. LEXIS 3047, en las págs. *46–48 (TA PR 9 de Agosto de 2017). En el caso de *Blanco Méndez*, uno de los errores señalados era en cuanto al cálculo de la mayoría requerida tanto por la *Ley de condominios* como por el Reglamento del Condominio Mont Blanc sobre las obras extraordinarias y urgentes versus la mayoría requerida para aprobar obras de mejores.

65 31 LPRA § 1293a.

66 *Id.* § 1293a. En lo pertinente, el artículo indica que:

La modificación [al Reglamento del Condominio] vinculará a todos los titulares desde que se haya obtenido el voto afirmativo de las dos terceras partes de los titulares o desde que haya transcurrido el plazo de treinta (30) días dispuesto en el Artículo [38-C (e)] Respecto a tercero, la modificación no surtirá efecto sino a partir de la fecha de presentación para archivo en el Registro de la Propiedad, de la escritura pública en que se haga constar la enmienda, uniéndose copia certificada de la misma a la de la escritura de constitución del régimen y tomándose nota del hecho de la modificación del Reglamento en el registro particular de la finca matriz.

Id.