

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA - GUAYAMA
PANEL IX

CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDOMINIO CONDESA
DEL MAR

Apelada

v.

EDUARDO CHAMAH
MARTÍNEZ

Apelante

KLAN201601773

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala Superior de
Carolina

Civil Núm.:
F PE2015-0154

Sobre:
Sentencia
Declaratoria,
Interdicto
Preliminar y
Permanente

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Jueza Grana Martínez y el Juez Bonilla Ortiz.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de agosto de 2017.

Comparece el Sr. Eduardo Chamah Martínez mediante recurso de apelación presentado el 1 de diciembre de 2016 y solicita que revoquemos una *Sentencia declaratoria* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina el 7 de julio de 2016, notificada el 20 de julio de 2016.¹ Mediante dicho dictamen el tribunal determinó que tanto el reglamento como la escritura matriz que establece el régimen de propiedad horizontal del Condominio Condesa del Mar (Condominio) prohibían el arrendamiento a corto plazo de las unidades.

Por los fundamentos que se exponen a continuación,

REVOCAMOS la sentencia recurrida.

¹ El 19 de enero de 2017 se archivó sin perjuicio el presente recurso porque el Sr. Chamah presentó una petición de quiebras. El 20 de julio de 2017 el apelante compareció y acreditó que el Tribunal de Quiebras excluyó este caso de la paralización automática y solicitó la continuación de los procedimientos.

I.

A continuación, reseñamos los incidentes procesales relevantes que sirven de fundamento para nuestra decisión.

El 14 de abril de 2015 el Consejo de Titulares del Condominio Condesa del Mar (Consejo) presentó una *Petición de Sentencia declaratoria*, interdicto preliminar y permanente en contra del Sr. Chamah. Alegó que el Sr. Chamah era dueño del apartamento 702 del Condominio y que dedicaba el mismo a arrendamientos de corto plazo en contravención al reglamento y la escritura matriz. Solicitó que se le ordenara al Sr. Chamah cesar y desistir de darle un uso comercial a su propiedad.

El 22 de septiembre de 2015 el Sr. Chamah presentó su *Contestación a demanda* en la que negó la mayoría de las alegaciones en su contra y solicitó que se desestimara la acción en su contra.

Luego de varios trámites procesales no pertinentes a este dictamen, el 7 de julio de 2016 el foro primario dictó Sentencia. En esta, determinó que el Sr. Chamah, al alquilar su apartamento por periodos cortos, le estaba dando un uso comercial a su apartamento y que ello iba en contra de la escritura matriz, el reglamento y la legislación vigente. En vista de ello, declaró Con Lugar la demanda y le impuso \$1,000.00 en concepto de honorarios de abogado.

El 3 de agosto de 2016 el Sr. Chamah solicitó reconsideración de la sentencia. Dicha solicitud fue denegada el 28 de octubre de 2016, notificada el 1 de noviembre de 2016 bajo el fundamento de que, el actual

Juez no fue el que presidió la vista por lo que no podía considerar la solicitud de reconsideración.

Inconforme, el Sr. Chamah presentó el recurso de apelación que nos ocupa y señaló los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sin jurisdicción.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la escritura matriz y su reglamento prohíbe el arrendamiento de las unidades a largo plazo.

El 3 de enero de 2017 el Consejo presentó su Contestación a la apelación.

II.

-A-

La Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*, enmendó la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, Ley de Propiedad Horizontal, para atemperarla a las realidades sociales y fortalecer el régimen existente. Véase, Exposición de Motivos de la Ley de Condominios, *supra*. Este estatuto impone limitaciones adicionales a aquellas tradicionales del dominio, entre estas, la restricción al uso o destino de los apartamentos de forma individual. *Soto Vázquez v. Vázquez Torres*, 138 DPR 282, 289-290 (1995). Ello, obedece a la expectativa de que los titulares no utilizarán sus apartamentos para actividades que impidan el uso adecuado de los demás apartamentos, pues cada titular tiene derecho al disfrute de su respectiva propiedad. *Id.*, pág. 291; *Consejo Titulares v. Ramos*, 186 DPR 311, 324 (2012).

El Artículo 3 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291, establece que la escritura de todo edificio sometido al régimen de propiedad horizontal deberá expresar "clara y precisamente el destino y uso de toda

área comprendida en el inmueble" y de cada uno de los apartamentos.²

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, citando al Profesor Godreau, ha señalado que el concepto "uso" debe entenderse en un sentido amplio, a saber:

si en la escritura matriz se destina un local para oficina de administración, quedará a discreción de la Junta de Directores o del Consejo de Titulares el uso particular que deba dársele a tal local, siempre y cuando tal uso pueda catalogarse como parte de la gestión administrativa. De igual forma, si un local se destina para "salón de reuniones", puede el mismo utilizarse para diversas actividades, como juegos de mesa, fiestas, espectáculos, servicios religiosos, etc., aunque las mismas no puedan catalogarse estrictamente como "reuniones". En forma similar, si en la escritura matriz se destina algún apartamento como "para oficina médica", debe entenderse que la limitación del uso se refiere a que sea una oficina profesional relacionada con la medicina y no a que esté prohibido montar, por ejemplo, una oficina de psicólogos. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 160 (2011).

De manera, que cuando se pretenda prohibir una actividad específica, se requiere el cumplimiento de los requisitos de la condición restrictiva o servidumbre en equidad de que se trate. *Ibíd.* Lo anterior implica la necesidad de consignar de forma expresa en la escritura matriz del condominio que el apartamento no podrá ser utilizado para otro tipo de actividad. *Id.* Esto, debido a que una vez la escritura matriz es inscrita en el Registro de la Propiedad, esta pasa a ser un estatuto privado que gobierna a los titulares y obliga a terceros. *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 845 (2011).

Del mismo modo, se desprende del artículo citado que, salvo que la ley indique lo contrario, una vez se

² Véase además, 31 LPRA sec. 1292.

fije el destino y uso del condominio este "sólo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares". Artículo 3 de la Ley de Condominios, *supra*. El requerimiento del consentimiento unánime sirve como "un mecanismo para preservar los derechos fundamentales propios del dominio en un medio deliberativo en el que se aprueban asuntos que afectan adversamente el disfrute de la propiedad privada y en condominio". *Rivera Rodríguez v. Junta de Dir. I y II*, 173 DPR 475, 483 (2008).

Por todo lo cual, cuando se trate de asuntos que afecten el disfrute de la propiedad, ya sea la privada o del condominio, el requisito de unanimidad es esencial. *Consejo Titulares v. Ramos*, *supra*, pág. 340. En cambio, cuando se trate de asuntos relativos a la conservación y administración de los elementos comunes, la Ley de Condominios, *supra*, se inclina a requerir el consentimiento de la mayoría. *Ibíd.*

La Ley de Condominios, *supra*, establece que el Consejo de Titulares se compone de todos los titulares y es "la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal". 31 LPRA sec. 1293b. El Consejo de Titulares es el ente con facultad para "[i]ntervenir y tomar decisiones sobre aquellos asuntos de interés general para la comunidad así, como tomar aquellas medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común". 31 LPRA sec. 1293b (k). Por ende, "[s]us resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y

demás personas que se relacionen con el condominio". 31 LPRA sec. 1293b.

El Consejo de Titulares tiene la potestad de aprobar o enmendar el reglamento que forma parte de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal. 31 LPRA sec. 1293b (h). El mismo "podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso del inmueble y sus apartamentos, ejercicios de derechos, [...] administración y gobierno", entre otros. 31 LPRA sec. 1293a. No obstante, la Ley de Condominios, *supra*, posee primacía, por lo que cualquier disposición en la escritura matriz o en el reglamento contraria a esta sería nula. *Brown III v. J.D. Cond. Playa Grande*, 154 DPR 225, 238-239 (2001).

Los reglamentos tienen el propósito de establecer la normativa que regirá la administración del inmueble. *Soto Vázquez v. Vázquez Torres*, *supra*, pág. 294. En cuanto a su modificación, la Ley de Condominios, *supra*, dispone que:

[e]n cualquier momento, el titular único del inmueble o, si hubiere más de uno, las dos terceras partes de los titulares y de porcentajes de participación en los elementos comunes del inmueble, independientemente de la definición de mayoría que rija para el condominio, podrán modificar el Reglamento, pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en esta sección. La modificación tendrá que constar en escritura pública y, además, se inscribirá en el registro particular de la finca matriz, dejándose archivada en el Registro de la Propiedad copia certificada, según dispone la sec. 1293 de este título. 31 LPRA sec. 1293a (g).

III.

En su primer señalamiento de error, el Sr. Chamah planteó que la Sentencia fue dictada sin jurisdicción debido a que había radicado una petición de quiebras. No le asiste la razón. Aquí la Sentencia se dictó el 7 de

julio de 2016 y se notificó el 20 del mismo mes y año. La quiebra se radicó el 3 de agosto de 2016, por lo que al momento de dictarse sentencia el tribunal si tenía jurisdicción. Por lo tanto, no se cometió el error señalado.

En su segundo error el Sr. Chamah planteó que el foro recurrido erró al determinar que la escritura matriz y su reglamento prohibían los arrendamientos a corto plazo. Le asiste la razón.

De la escritura y del reglamento del Condominio surge que el uso de este es exclusivamente residencial. También surge que todos los apartamentos son susceptibles de aprovechamiento exclusivo y sus titulares pueden ejercer pleno dominio sobre estos para fines residenciales, lo que incluye el derecho a arrendarlos. De modo, que la práctica de alquilar los apartamentos no contraviene el uso y destino otorgado al Condominio.

Según el Consejo los arrendamientos de menos de noventa 90 días son para fines turístico y comerciales, no para fines residenciales. Este planteamiento no es correcto en derecho. El arrendamiento a corto plazo no varía el uso o destino del Condominio. Si quien alquila, aunque sea por menos de 90 días, utiliza el apartamento para dormir, descansar, preparar sus alimentos y actividades similares está dándole a la propiedad un uso residencial. Consonó con el análisis anterior, si quien alquile el apartamento -por un periodo mayor de 90 días- lo utiliza para atender a pacientes (en caso que fuera médico) o clientes locales, entonces estaría variando su

uso de residencial a un fin comercial o de oficina lo que sí está prohibido.

El arrendamiento de menos de noventa 90 días sigue siendo arrendamiento, al igual que el de sobre 90 días. La cantidad de días del alquiler, al igual que lo es el canon de renta, son términos específicos de un arrendamiento. El derecho de los titulares a arrendar sus apartamentos por el término que entiendan conveniente se encuentra subsumido en su derecho a ejercer el pleno dominio sobre su propiedad.

El Consejo pretende imponer una limitación al derecho propietario del Sr. Chamah; limitación que no se encuentra en la escritura matriz. Para prohibir los arrendamientos a corto plazo es necesario enmendar el reglamento y la escritura matriz del Condominio, lo que requiere el consentimiento unánime de los titulares. Lo antes dispuesto hace inmeritorio la consideración del planteamiento del Consejo sobre la aplicabilidad de ciertos estatutos y reglamentos relativos a la operación de hospederías turísticas. Por lo que se cometió el error señalado.

IV.

Finalmente, quiero reiterar expresiones que este Panel ha hecho en el pasado sobre el deber del Tribunal de adjudicar las controversias que se le presenten, independientemente del retiro del magistrado que tuviera el caso inicialmente.

El Tribunal de Primera Instancia despachó la moción de reconsideración con un "No Ha Lugar", basándose en el argumento de que, como el Juez que atendió originalmente el caso se había retirado, y el magistrado a quien se refirió el asunto no conocía los criterios que el juez

retirado utilizó al dictar sentencia, procedía denegar la solicitud. **Dicho análisis no tiene base jurídica alguna, y es contrario a Derecho.** Nos preocupa grandemente este proceder pues no se trata de una acción aislada. Hemos recibido otros recursos de otras salas del Tribunal de Carolina que disponen de las mociones de reconsideración de igual manera.

Como jueces venimos obligados a atender, conforme a Derecho, los reclamos que llegan a nuestra atención. Bajo ningún escenario se justifica cerrar las puertas a aquellas partes cuyos casos se ventilaron ante un juez que posteriormente se retiró, por el simple hecho de su retiro.

El Canon 20 de Ética Judicial nos obliga a entender y adjudicar los asuntos que se nos asignen. A manera de excepción, podemos solicitar la inhibición de configurarse ciertas situaciones. El hecho de recibir un caso que originalmente atendió otro juez, no figura entre las excepciones que justifican no atender un asunto asignado. La propia Regla 64 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V, R. 32.4) dispone, en lo pertinente, que "[s]i por razón de muerte, enfermedad, retiro o por cualquier otra razón, un juez o una jueza no puede continuar entendiendo en un asunto, otro juez o jueza podrá actuar en su lugar...".

No podemos perder de perspectiva que, **como jueces, nuestra obligación primordial es promover un sistema de justicia íntegro que vele por los derechos de los ciudadanos, y no por la conveniencia del juez.** Por tal motivo, debemos ser eficientes en nuestro desempeño, siendo parte esencial de ello atender las controversias sometidas a nuestra consideración.

Con igual fuerza el Artículo 7 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 7, nos obliga a adjudicar las controversias ante nosotros, sin importar lo fácil o difícil que resulte el asunto ante nuestra consideración³. Que una ley sea clara o ambigua no nos exime de nuestro deber de actuar. Así también, el que los hechos de un caso sean complejos o sencillos no es un factor para ejercer o abstenernos de nuestra obligación adjudicativa.

Hacemos los señalamientos previos a los únicos efectos de evitar que se multipliquen denegatorias basadas en el mero hecho del retiro de un juez. Consideramos pertinente resaltar que el Tribunal de Primera Instancia venía obligado a estudiar el expediente del caso y adjudicar en sus méritos la moción de reconsideración.

V.

Por los fundamentos antes expresados, **REVOCAMOS** la *Sentencia declaratoria* apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

La Jueza Grana Martínez concurre con opinión escrita.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

³ El Art. 7 dispone: El tribunal que rehúse fallar a pretexto de silencio, obscuridad, o insuficiencia de la ley, o por cualquier otro motivo, incurrirá en responsabilidad. Cuando no haya ley aplicable al caso, el tribunal resolverá conforme a equidad, que quiere decir que se tendrá en cuenta la razón natural de acuerdo con los principios generales del derecho, y los usos y costumbres aceptados y establecidos.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA – GUAYAMA
PANEL IX

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
CONDESA DEL MAR

Apelada

v.

EDUARDO CHAMAH
MARTÍNEZ

Apelante

KLAN201601773

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia
Sala Superior de
Carolina

Caso Núm.:
F PE2015-0154

Sobre:
Sentencia
Declaratoria, Interdicto
Preliminar y
Permanente

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Jueza Grana Martínez y el Juez Bonilla Ortiz.

VOTO CONCURRENTE DE LA JUEZA GRANA MARTÍNEZ

El apelante, Eduardo Chamah Martínez, solicita que revoquemos una sentencia declaratoria emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina. La sentencia apelada se dictó el 7 de julio de 2016 y notificó el 20 de julio de 2016. El 3 de agosto de 2016, el apelante solicitó reconsideración, oportunamente, de la sentencia apelada. La apelada expresó su oposición. El 28 de octubre de 2016, el TPI denegó la reconsideración, porque el Juez que dictó la sentencia, se acogió a la jubilación. Esta determinación se notificó el 1 de noviembre de 2016.

Me veo obligada a concurrir de la opinión mayoritaria, por la errada costumbre del foro primario de no atender en sus méritos las mociones de reconsideración, en aquellos casos en que los procesos tuvieron lugar ante un juez que, al momento de la petición, se ha acogido al retiro.

La opinión mayoritaria reconoce que el foro primario erró al no atender la moción de reconsideración porque el juez que dictó la sentencia está retirado. Sin lugar a dudas, nuestra obligación principal es ejercer la función revisora. No obstante, el ejercicio

efectivo del poder que nos ha sido conferido, está atado al cumplimiento de las garantías del debido proceso de ley y a las normas procesales establecidas para la revisión. Es nuestro criterio que la adecuada atención del TPI a la solicitud de reconsideración, es esencial para que la parte afectada por la sentencia ejerza efectivamente su derecho a apelar. Además, es fundamental para que este tribunal ejerza la tarea de revisar la sentencia.

La opinión mayoritaria coloca en segundo plano la importancia que tiene la moción de reconsideración en el proceso apelativo. Tan importante es que las Reglas de Procedimiento Civil de 2009⁴ establecen que la presentación oportuna, y conforme a derecho, paraliza el término para apelar la sentencia indefinidamente. De hecho uno de los cambios a las Reglas de Procedimiento Civil en el 2009 lo fue el que, a diferencia de la regla anterior, en la que el término para recurrir en alzada se entendía interrumpido únicamente si el tribunal consideraba la moción, ahora la mera presentación paraliza automáticamente el término concedido en ley para acudir ante un tribunal de mayor jerarquía y el mismo comenzará a decursar una vez resuelta definitivamente la solicitud de reconsideración.⁵ Y es que la moción de reconsideración se ha reconocido como el mecanismo, para que el tribunal modifique sus órdenes, resoluciones o sentencias, corrija los errores incurridos, e incluso pueda revocarse a sí mismo. Además, permite que las partes y el foro apelativo estén completamente informados de la base de la decisión.

El foro primario se excedió en su discreción e incumplió con la Regla 64 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, al denegar y no atender en sus méritos, la moción solicitando reconsideración. El retiro del juez que atendió el juicio y dictó la sentencia apelada, no

⁴ 32 LPRA Ap. V.

⁵ *Mun. Rincón v. Velázquez Muñiz*, 192 DPR 989, 996 (2015).

es fundamento para que el juez que lo sustituye deniegue dicha moción, se niegue a atenderla y resolverla en sus méritos. El juez que sustituye a un juez retirado, está obligado a tomar las medidas necesarias para resolver el pleito. Su obligación como miembro de nuestro sistema judicial unificado es atender y resolver los casos y controversias presentadas ante su consideración. Esta responsabilidad es ineludible de acuerdo con el derecho aplicable.⁶ Como expresa la opinión mayoritaria, desgraciadamente, no es la primera vez que atendemos un recurso en el que TPI, Sala de Carolina, deniega una moción de reconsideración, porque el juez que atendió el juicio está retirado. Esta es la norma y la directriz que sigue ese honorable foro en estos casos. No obstante, en varias ocasiones hemos advertido e ilustrado a ese foro sobre su obligación de atender el asunto. Sin embargo, ha continuado denegando dichas mociones por el mismo fundamento.

A nuestro juicio, no podemos permitir que el TPI continúe cometiendo ese craso error de derecho, incumpliendo con sus deberes judiciales y lesionando el derecho apelativo y el debido proceso de ley de la parte afectada con la sentencia. Estas son las razones de nuestra concurrente y por las que entendemos que lo correcto es revocar la determinación del TPI relacionada a la solicitud de reconsideración y devolver al foro primario para que atienda y adjudique la moción de reconsideración, conforme a Derecho como es su obligación.

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de agosto de 2017.

GRACE M. GRANA MARTÍNEZ
JUEZA DE APELACIONES

⁶ Véase, Sec. 2 del Art. V de nuestra Constitución, Art. Núm. 7 del Código Civil, 31 LPRA sec. 7, Canon 8 de Ética Judicial, 4 LPRA Ap. IV, *Trans. Oceanic Life ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 699-700 (2012).