

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS
PANEL II

<p>SYLVIA ORRIOLA MEDINA EDUARDO DÍAZ RIVERA MARIBEL FUENTES PINTO MANUEL MEDINA MONTAÑEZ y/o MARIELY GONZÁLEZ EDUARDO DÍAZ RIVERA y/o ANA T. RAMOS</p> <p>Recurrente</p> <p>v.</p> <p>JUNTA DE DIRECTORES Y CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO COSTA AZUL</p> <p>Recurrido</p>	<p>KLRA201700235</p> <p>CONSOLIDADO</p> <p>CON</p>	<p><i>REVISIÓN ADMINISTRATIVA</i> procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor</p> <p>Querrella Núm.: SJ0014786 SJ0016226 SJ0016283 SJ0016312 SJ0016514</p> <p>Sobre: Ley de Condominios</p>
<p>SYLVIA ORRIOLA MEDINA EDUARDO DÍAZ RIVERA MARIBEL FUENTES PINTO MANUEL MEDINA MONTAÑEZ y/o MARIELY GONZÁLEZ EDUARDO DÍAZ RIVERA y/o ANA T. RAMOS</p> <p>Recurridos</p> <p>v.</p> <p>JUNTA DE DIRECTORES Y CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO COSTA AZUL</p> <p>Recurrente</p>	<p>KLRA201700246</p>	<p><i>REVISIÓN ADMINISTRATIVA</i> procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor</p> <p>Querrella Núm.: SJ0014786 SJ0016226 SJ0016283 SJ0016312 SJ0016514</p> <p>Sobre: Ley de Condominios</p>

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Bonilla Ortiz.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2017.

El 23 de marzo de 2017, compareció ante nos la señora Maribel Fuentes Pinto (Fuentes Pinto o la recurrente), en recurso identificado con el núm. KLRA201700235. Ese mismo día, también compareció la

Junta de Directores del Condominio Costa Azul (Junta de Directores) mediante el recurso núm. KLRA201700246. Los recursos de revisión consolidados solicitan la revocación de una Resolución dictada por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo o la agencia) el 18 de enero de 2017, archivada y notificada por correo ese mismo día. Por medio de dicho dictamen, la agencia recurrida decretó la nulidad de la disposición reglamentaria aprobada por el Consejo de Titulares del Condominio Costa Azul que establecía un periodo mínimo para el alquiler de los apartamentos. Asimismo, ordenó a la Junta de Directores a realizar el sorteo de los espacios de estacionamientos sobrantes.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **CONFIRMAMOS** la Resolución recurrida.

I.

Fuentes Pinto, la señora Sylvia Orriola Medina (Orriola Medina), el señor Eduardo Díaz Rivera, su esposa Ana T. Ramos (esposos Díaz-Ramos), el señor Manuel Medina Montañez y su esposa Mariely González (esposos Medina-González), son dueños en pleno dominio de varios apartamentos del Condominio Costa Azul (Condominio), ubicado en el área del Condado en el Municipio de San Juan. De la escritura matriz sometiendo el Condominio al régimen de propiedad horizontal de 20 de junio de 1961, surge que el destino del edificio, así como de cada uno de los 25 apartamentos que lo componen, sería dedicado a uso exclusivamente residencial. Además de regirse por su escritura matriz, el Condominio se gobernaba por un reglamento que databa del año 1961. Con el fin de

aprobar un nuevo reglamento, se celebraron varias reuniones entre los titulares del Condominio.

Los recursos ante nuestra consideración versan sobre ciertas controversias que se suscitaron entre los titulares en dichas reuniones. Específicamente, respecto: (1) al establecimiento de un término mínimo para el arrendamiento de los apartamentos, y (2) el uso de los espacios de estacionamiento sobrantes. Veamos.

El 23 de mayo de 2016, se celebró una asamblea extraordinaria en la que los titulares del Condominio aprobaron el Reglamento de Administración Condominio Costa Azul (Nuevo Reglamento) con el fin de derogar el antiguo reglamento y ciertas normas de convivencia del Condominio.¹ En lo que nos concierne, dos terceras (2/3) partes de los titulares con derecho al voto aprobaron afirmativamente una limitación para prohibir el alquiler de los apartamentos por términos menores de noventa (90) días. No obstante, el asunto de los estacionamientos sobrantes quedó en el tintero, por lo que se continuarían utilizando bajo la práctica de "*first come, first served*", según establecida por el Consejo de Titulares en una asamblea en 1982.

En cuanto al uso y disfrute que los titulares podrían hacer de sus apartamentos, el Artículo 42 del Nuevo Reglamento dispuso que:

[e]l Titular en el disfrute y aprovechamiento de su apartamento tendrá que dedicarlo obligatoriamente al destino que se le asignó en la Escritura Matriz, o sea, a fines estrictamente residenciales y deberá ajustar en todo momento su conducta al orden, disciplina, moralidad, decoro y normas de

¹ El Nuevo Reglamento fue presentado en el Registro de la Propiedad el 21 de octubre de 2016, mediante la escritura núm. 799 de 20 de octubre de 2016; copia del mismo fue adherido y archivado junto con la escritura matriz.

convivencia establecidas por la Ley, este Reglamento y las buenas costumbres.²

En ese sentido, el Artículo 51 del Nuevo Reglamento estableció lo siguiente:

[a] fin de asegurar la tranquilidad y comodidad de los Condóminos, el buen aspecto y el prestigio del **CONDominio COSTA AZUL**, se establecen en forma enunciativa y no limitativa las siguientes prohibiciones:

- a. Se dedicará exclusivamente a fines residenciales, prohibiéndose los fines comerciales, industriales o profesionales, o cualquier tipo de negocio. Incluyendo el alquiler a corto plazo (por un periodo menor a 90 días).³

Con relación al uso y distribución de los estacionamientos sobrantes, el Nuevo Reglamento guardó silencio.

Los titulares Orriola Medina, los esposos Díaz-Ramos, y la recurrente presentaron querellas ante el DACo en contra del Consejo de Titulares y/o la Junta de Directores impugnando la prohibición establecida en el inciso (a) del Artículo 51 del Nuevo Reglamento que limitaba a un mínimo de noventa (90) días el periodo de alquiler de sus apartamentos.⁴ Alegaron que la limitación impuesta a los arrendamientos a corto plazo era nula e inoficiosa, pues esta constituía una enmienda a la escritura matriz cuya aprobación requería el consentimiento unánime de los titulares.

Por otro lado, Orriola Medina, los esposos Díaz-Ramos, y los esposos Medina-González, en calidad de titulares del Condominio, solicitaron al DACo que se ordenara a la Junta de Directores a sortear los siete

² Véase, pág. 335 del apéndice del recurso presentado por la Junta de Directores.

³ *Id.*, pág. 368.

⁴ Querellas núm. SJ0014786, SJ00116514 y SJ0016283, respectivamente.

(7) espacios de estacionamiento sobrantes entre los titulares interesados.⁵

Luego de varios trámites procesales impertinentes a las controversias que nos ocupan, el DACo procedió a consolidar las querellas.

El 24 de octubre de 2016, la Junta de Directores presentó su contestación a las reclamaciones en su contra. Señaló que, con la votación de más de dos terceras (2/3) partes de los titulares, el reglamento del Condominio fue válidamente enmendado para prohibir los alquileres a corto plazo. Adujo que con ello se conservaba y ratificaba el uso y destino residencial del Condominio, pues los querellantes estaban utilizando sus apartamentos como hospederías, lo que constituía un uso de índole comercial-turístico. Contrario a lo planteado por los querellantes, sostuvo que la enmienda no limitaba el derecho propietario de estos, sino que salvaguardaba el uso descrito en la escritura matriz y el derecho de los demás titulares al pleno uso y disfrute de sus apartamentos.

Sobre la controversia de los estacionamientos, la Junta de Directores solicitó al DACo que se expresara sobre el asunto y/o que ordenara el sorteo de los mismos. En virtud de lo anterior, reiteró que las querellas no justificaban la concesión de un remedio y que procedía su desestimación.⁶

De la Resolución impugnada surge que la vista administrativa se celebró el 15 de diciembre de 2016. Previo al comienzo de la misma, las partes acordaron

⁵ Querellas núm. SJ0014786, SJ0016226 y SJ0016312, respectivamente.

⁶ Conforme surge del expediente, la Junta de Directores había solicitado en dos ocasiones previas la desestimación de las querellas.

que no existía controversia esencial sobre los hechos materiales del pleito, por lo que sometieron el caso por el expediente.

En lo que concierne al arrendamiento de los apartamentos, el DACo hizo la siguiente determinación de hecho:

6. La escritura matriz del [C]ondominio Costa Azul, no establece que las unidades de vivienda del [C]ondominio no se podrán alquilar por periodos menores de 90 días, ni establece un periodo mínimo para realizar el alquiler de un apartamento.

A esos efectos, declaró la nulidad de la restricción contenida en el inciso (a) del Artículo 51 del Nuevo Reglamento y ordenó su eliminación.⁷ Esto, tras expresar que:

[e]l alquilar los apartamentos de las partes querellantes por periodos cortos o de menos de 90 días, para fines residenciales es un uso perfectamente compatible con el carácter residencial del [C]ondominio Costa Azul. Restringir dicho uso solo podría realizarse enmendando la escritura matriz.

Nótese también que carece de validez el argumento de que por tratarse de alquileres a corto plazo se cambia el carácter residencial de los apartamentos. El término por el cual se alquila un apartamento no cambia el carácter residencial del uso que se le brinda. A esos efectos sería igual si un apartamento se alquila por el término de un fin de semana o por el término de un año. Lo que define el carácter residencial o comercial de un apartamento es la actividad que lleva a cabo el ocupante del mismo y no el término por el que se lleva a cabo el alquiler.

[...]

El Consejo de Titulares, a menos que medie votación unánime enmendando la escritura matriz, no puede prohibir a las partes querellantes alquilar sus apartamentos por periodos menores de 90 días para propósitos de vivienda o alojamiento de personas o familias. Dicha prohibición significa una restricción al uso y disfrute de su propiedad, la cual únicamente puede realizarse si está incorporada en la

⁷ El resto del artículo permaneció inalterado.

escritura matriz del condominio mediando el voto unánime. (Énfasis en el original).

En cuanto a los espacios de estacionamiento sobrantes, el DACo realizó las siguientes determinaciones de hecho:

8. Por otro lado, conforme la escritura matriz del [C]condominio Costa Azul, los espacios de estacionamiento del [C]condominio son un elemento común general y ningún apartamento tiene asignado un espacio específico en la escritura.
9. Debido a lo anterior, desde el 15 de marzo de 1982 se decidió mediante una asamblea del Consejo de Titulares que cada apartamento tendría asignado un espacio de estacionamiento, por lo que se asignó un espacio de estacionamiento a cada uno de los 25 apartamentos. Una vez asignados dichos espacios[,] existía un sobrante de 7 espacios de estacionamiento (1 bajo techo y 6 descubiertos). Dichos estacionamientos no fueron asignados, sino que se decidió en dicha asamblea establecer el sistema de uso por orden de llegada, primero que llegue, primero que se sirve ("first come, first served") para utilizar dichos espacios.

De ahí, que la agencia recurrida concluyó que:

[l]as disposiciones del artículo 14 A de la Ley de Condominios son bien claras y fueron añadidas a la Ley de Condominios mediante las enmiendas aprobadas mediante la Ley [N]úmero 103 de 5 de abril de 2003, la cual realizó múltiples enmiendas a la Ley antes citada y son posteriores a los acuerdos logrados en el año 1982. Si existe un número de estacionamientos comunales menor a la cantidad de titulares interesados en utilizar los mismos, el Consejo de Titulares debe realizar una asamblea extraordinaria donde se sorteen para su uso entre los interesados, por el periodo de tiempo que disponga el Consejo, de manera tal que se garantice el acceso a dichos estacionamientos a todos los titulares interesados en utilizar los mismos. Las disposiciones del artículo 14 A no son discrecionales, sino obligatorias para el Consejo de Titulares y la Junta de Directores de un condominio cuando existen las circunstancias expresadas en el mismo.

Por consiguiente, ordenó a la Junta de Directores a convocar y celebrar una asamblea extraordinaria para

el sorteo de los espacios de estacionamiento sobrantes, garantizando así que los titulares interesados pudieran gozar de estos por el periodo que el Consejo de Titulares acordara.

El 6 de febrero de 2017, la aquí recurrente presentó una solicitud de reconsideración impugnando únicamente lo resuelto por el DACo respecto al sorteo de los estacionamientos. El 7 de febrero de 2017, la Junta de Directores hizo lo propio. Solicitó la reconsideración parcial de la determinación administrativa, tras argüir que la agencia erró al decretar la nulidad de la cláusula que prohibía los alquileres a corto plazo. No habiéndose pronunciado el DACo, las solicitudes se entendieron rechazadas de plano.

Inconforme, Fuentes Pinto presentó el recurso de revisión judicial identificado alfanuméricamente con el núm. KLRA201700235 el 23 de marzo de 2017, en el que planteó que el DACo incidió en:

LA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DEL ARTÍCULO 14-A DE LA LEY DE CONDOMINIOS.

Ese mismo día, la Junta de Directores presentó un recurso de revisión judicial identificado alfanuméricamente con el núm. KLRA201700246, planteando que la agencia recurrida erró:

AL CONCLUIR QUE LA PROHIBICIÓN DE ALQUILERES A CORTO PLAZO ES NULA PORQUE REQUIERE UNA VOTACIÓN UNÁNIME.

AL NO TOMAR CONOCIMIENTO JUDICIAL-ADMINISTRATIVO DE LA LEY 272; SU REGLAMENTACIÓN APLICABLE; Y SENTENCIAS Y/O PRONUNCIAMIENTOS DE TRIBUNALES ESTATALES-APLICABLES A LA PRÁCTICA REALIZADA POR LOS QUERELLANTES HOSTELEROS.

Conforme la reglamentación de este foro apelativo, consolidamos los recursos de epígrafe mediante una Resolución de 30 de marzo de 2017.

El 12 de abril de 2017, los esposos Díaz-Ramos presentaron su alegato en oposición al recurso presentado por la Junta de Directores. Tras argüir que los errores planteados no se habían cometido, señalaron que la determinación recurrida merecía nuestra deferencia y procedía su confirmación, ya que el DACo actuó conforme a derecho al declarar nula e inoficiosa la prohibición contenida en el inciso (a) del Artículo 51 del Nuevo Reglamento del Condominio.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, el recurso ante nuestra consideración quedó perfeccionado, por lo que procedemos a resolver.

II.

-A-

Es norma reiterada en nuestro ordenamiento que los tribunales apelativos han de conceder gran deferencia a las decisiones de los organismos administrativos, por razón de la experiencia y pericia de las agencias respecto a las facultades que les han sido delegadas. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 215 (2012). Nuestro más Alto Foro ha establecido que las decisiones de las agencias administrativas gozan de una presunción de regularidad y corrección. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003). Por ello, es necesario que aquel que desee impugnar dichas decisiones presente evidencia suficiente que derrote la presunción de validez de la que gozan las mismas y no descansa en meras

alegaciones. *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252, 276 (2013).

Conforme lo ha interpretado por nuestro Tribunal Supremo, la revisión judicial de este tipo de decisiones se debe limitar a determinar si la actuación de la agencia fue arbitraria, ilegal, caprichosa o tan irrazonable que constituyó un abuso de discreción. *Mun. de San Juan v. CRIM*, 178 DPR 163, 175 (2010). Por tanto, nuestra función se circunscribe a considerar si la determinación de la agencia es razonable, ya que se persigue evitar que el tribunal revisor sustituya el criterio de la agencia por el suyo. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 728 (2005).

De manera, que cuando un tribunal llega a un resultado distinto al de la agencia, este debe determinar si la divergencia es a consecuencia de un ejercicio razonable y fundamentado de la discreción administrativa, ya sea por la pericia, por consideraciones de política pública o en la apreciación de la prueba. *Id.*, pág. 729. En conclusión, el tribunal solo podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio cuando no pueda encontrar una base racional para explicar la determinación administrativa. *Hernández Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592, 616 (2006).

-B-

La Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, Ley de Condominios, 31 LPR 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.⁸

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). (Citas omitidas).

⁸ Véase además, 31 LPRA sec. 1292.

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 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).

Citando a Vázquez Bote, nuestro más Alto Foro ha dispuesto que el reglamento tiene 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).

La Ley de Condominios, *supra*, además de exigir que se especifique el uso y destino del condominio y sus apartamentos, requiere que se identifiquen y detallen los elementos comunes del inmueble. *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311, 334 (2012); *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 846 (2011); 31 LPRA sec. 1292.

La Junta de Directores, por su parte, constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y tiene el deber de atender todo lo relacionado al buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen, especialmente en lo relativo a los elementos de uso común, ya que estos sirven para el disfrute adecuado de lo privado. *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez, supra*, págs. 327-333.

En el sistema de horizontalidad "los elementos comunes pertenecen a todos los titulares, no son de alguien en particular, y permanecen en indivisión forzosa". *Bravman, González v. Consejo Titulares, supra*, pág. 844. Toda vez que la titularidad de las áreas comunes es compartida, el derecho de los demás

condóminos sobre estas no puede ser menoscabado y permanece en un régimen de indivisión forzosa. Consejo Titulares v. Ramos Vázquez, *supra*, pág. 334. Salvo que exista una disposición o estipulación en contrario, las áreas destinadas a estacionamientos se consideran parte de los elementos comunes generales de un condominio. 31 LPRA sec. 1291i (b) (3).

En el caso de que el área de estacionamiento forme parte de los elementos comunes, el Artículo 14-A de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 12911-1, dispone que:

todo titular tendrá derecho a hacer uso de un espacio de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil por cada apartamento de que fuere propietario que estuviere ocupado. Ningún titular podrá hacer uso de un espacio de estacionamiento que exceda aquella cabida, si con ello priva a otro titular del disfrute efectivo de tal elemento común. Si el número de espacios de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil fuere menor que el número de apartamentos y hubiese más titulares interesados en ocuparlos que los espacios disponibles, éstos se sortearán entre los interesados para su uso durante el período de tiempo que disponga el consejo, de forma tal que se garantice el acceso de dichos espacios a todos los interesados.

Por acuerdo mayoritario del Consejo de Titulares, podrá autorizarse el estacionamiento de vehículos en las áreas comunes de rodaje para el disfrute de todos los titulares. En caso de que el número de dichos espacios sea menor que el número de titulares interesados en ocuparlos se procederá a sortearlos, conforme se dispone en el párrafo anterior. El consejo determinará las condiciones y requisitos para participar en el sorteo, incluido el cobro de un canon de arrendamiento, si así lo estimare conveniente, y podrá adoptar cualquier otra medida para el mejor uso de esta área de estacionamiento, siempre que con ello no se menoscabe el disfrute o el acceso a los espacios privados.

III.

A la luz de la normativa antes expuesta, procedemos a evaluar los errores señalados en los recursos ante nuestra consideración.

-A-

En su escrito, la Junta de Directores plantea que el DACo incidió al concluir que la prohibición de alquileres a corto plazo - por menos de noventa (90) días - era nula y al disponer que ello requería la aprobación unánime de los titulares, toda vez que se establecía una limitación al uso de los apartamentos. Sostuvo que ello no era necesario, ya que no se perseguía cambiar el uso y destino del Condominio, sino reafirmar el carácter residencial del mismo, bastando así el voto de dos terceras (2/3) partes de los titulares para enmendar el reglamento a esos efectos. No le asiste razón. Veamos.

El uso y destino residencial de los bienes que conforman la propiedad horizontal en el presente pleito se encuentra claramente delimitado en la escritura matriz del Condominio. Según consta en dicho documento público, 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.

En el pleito de epígrafe, ninguna de las partes solicita un cambio al uso o destino del Condominio. Por el contrario, lo que pretende la enmienda impugnada es imponer un límite al derecho propietario

de los titulares; limitación que no se encuentra en la escritura matriz. Para que la cláusula aprobada en el inciso (a) del Artículo 51 del Nuevo Reglamento tuviera validez legal contra los titulares y terceros, era necesario enmendar la escritura matriz del Condominio, lo que requería el consentimiento unánime de los titulares. En consecuencia, la cláusula reglamentaria en controversia es nula, por lo que no genera consecuencias jurídicas.

La Junta de Directores basa su argumentación en que los arrendamientos de menos de noventa (90) días son para fines turístico y comerciales, no para fines residenciales. No es correcto el argumento. Si un alegado "turista", al igual que un residente de sobre noventa (90) días, utiliza el apartamento para dormir, descansar, preparar sus alimentos y actividades similares lo está haciendo para fines residenciales; aunque sea un turista disfrutando de la playa cercana al Condominio. Si ese mismo turista, o residente de sobre noventa (90) días, utiliza el apartamento para atender a pacientes (en caso que fuera médico) o clientes locales, entonces ya ese no es un fin residencial; es un fin comercial de oficina médica o de negocio.

Si bien los titulares que favorecieron la imposición de la cláusula en cuestión tienen una preocupación legítima de proteger el ambiente residencial del Condominio, pues entienden que varios titulares estaban utilizando sus apartamentos para fines turísticos, no podían menoscabar el derecho propietario de estos a arrendar sus apartamentos. El arrendamiento a menos de noventa (90) días sigue

siendo arrendamiento, al igual que el de sobre noventa (90) días. La cantidad de días del alquiler, al igual que lo es el canon de rentar, son términos específicos de un arrendamiento. Esto es, independientemente de los días, meses o años del alquilar, sigue siendo 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. Por tanto, al igual que es necesario el consentimiento unánime de los titulares para variar el uso y destino de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, la prohibición al alquiler de los apartamentos a corto plazo requería la enmienda de la escritura matriz a esos efectos.

En conclusión, no erró el DACo al declarar nula la prohibición dispuesta en el inciso (a) del Artículo 51 del Nuevo Reglamento, en lo que respecta a la prohibición de los alquileres a corto plazo y mantener inalterada toda prohibición al uso comercial, industrial o profesional en el Condominio. Sin embargo, **aclaremos que además de eliminar la cláusula del mencionado artículo, se deberá suprimir toda alusión a dicha prohibición que conste en el texto del Nuevo Reglamento.**

Antes de pasar a la discusión de los errores restantes, debemos destacar que la Junta de Directores, en el ejercicio de las facultades delegadas a esta, tiene a su disposición otros métodos para retener control sobre el proceso de alquiler de los apartamentos, en particular, los contenidos en la propia escritura matriz del Condominio y en el Nuevo

Reglamento. Lo que no puede hacer dicho organismo es coartar el derecho de los titulares al uso y disfrute de sus apartamentos, sin que medie una enmienda de la escritura matriz.

Lo antes dispuesto hace innecesaria la consideración del segundo error planteado por la Junta de Directores, que versa sobre la aplicabilidad de ciertos estatutos y reglamentos relativos a la operación de hospederías turísticas.

Del expediente surge que el DACo interpretó los postulados aplicables de forma correcta y que la jurisprudencia citada por la Junta de Directores, a lo sumo, es persuasiva.

De cualquier modo, si bien es cierto que los titulares que alquilen sus apartamentos a corto plazo tienen que recaudar y retener el impuesto sobre el canon por ocupación de habitación,⁹ ello no implica que estén operando como un negocio particular, ya que la única diferencia con un alquiler regular es que el arrendamiento es por un término más corto. Esto es, el dueño de una propiedad que alquila la cosa lo hace, como regla general, con fin de generar ganancias como un negocio, independiente de que el alquiler sea corto, mediano o a largo plazo.

A modo de ejemplo, destacamos que entre los requisitos físicos dispuestos en el Reglamento de Hospederías, *supra*, se establece que: “[s]olo se permitirá la instalación de rótulos que cumplan con las disposiciones de uso domiciliario para mantener el carácter residencial de la comunidad donde ubique. No

⁹ Véase, Artículo I del Capítulo VIII del Reglamento Núm. 8856 de 22 de noviembre de 2016, Reglamento de Hospederías de Puerto Rico (Reglamento de Hospederías).

se permitirá la instalación de anuncios ni propaganda comercial, salvo que ubique en una zona comercial". Capítulo VIII, Artículo 3 (G) del Reglamento de Hospederías, *supra*.

De lo anterior surge que la reglamentación citada por la Junta de Directores considera y conserva la condición residencial de un inmueble, aunque este sea utilizado para alquileres a corto plazo. Por todo lo cual, tampoco se cometió el segundo error señalado por la Junta de Directores.

-B-

Por otra parte, Fuentes Pinto plantea que el DACo incidió al interpretar y aplicar el Artículo 14 de la Ley de Condominios, *supra*. En específico, arguyó que en el pleito de epígrafe no se daban las circunstancias dispuestas en dicho articulado para el sorteo de los espacios de estacionamiento sobrantes, toda vez que cada apartamento tenía un estacionamiento asignado. No le asiste razón. Veamos.

Bajo el régimen de propiedad horizontal cada titular tiene el dominio absoluto de su apartamento y de una parte ideal indivisa del terreno donde se asienta la construcción. En el caso particular del Condominio, el área del estacionamiento constituye un elemento común. Existiendo más estacionamientos que apartamentos, cada titular tiene derecho a acomodar un vehículo por espacio de estacionamiento. Tal requisito se cumple. No obstante, existen siete (7) espacios de estacionamiento adicionales que son utilizados bajo un método establecido por el Consejo de Titulares en el año 1982, es decir, antes de aprobación de la Ley de Condominios, *supra*.

El DACo resolvió que procedía convocar y celebrar una asamblea extraordinaria para el sorteo de los espacios de estacionamiento sobrantes, con el fin de garantizar que todo titular interesado pudiera hacer uso de los mismos. Ello, de conformidad con el Artículo 14-A de la Ley de Condominios, *supra*. Al tener cada titular un estacionamiento asignado por apartamento y, a su vez, existir más titulares que estacionamientos sobrantes, procedía su sorteo entre los interesados. La agencia recurrida no tenía discreción para disponer otra cosa. No se cometió el error señalado por la recurrente.

Asimismo, hacemos constar que el método que se ha venido siguiendo desde 1982 resulta injusto para los titulares y favorece a un número limitado de estos. Esto ha resultado en que los querellantes se vieran limitados al disfrute de este elemento común. La determinación administrativa atempera la utilización irrestricta de los espacios de estacionamiento sobrantes por un pequeño grupo de condóminos con el derecho vigente.

La Asamblea Legislativa le confirió al DACo el poder de adjudicar los reclamos que pudieran presentar los condóminos, relativos a la administración de un condominio. Dicha agencia cuenta con jurisdicción exclusiva para entender en acciones de impugnación de los acuerdos alcanzados por el Consejo de Titulares y de las determinaciones, actuaciones u omisiones de la Junta de Directores en la administración de un condominio sometido al régimen de propiedad horizontal que cuente con al menos un apartamento destinado a

vivienda. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407, 420 (2012).

Contando el DACo con la experiencia y el conocimiento experto en asuntos relacionados al régimen de propiedad horizontal, concluimos que actuó correctamente en la disposición de las querellas ante su consideración y en la aplicación de la Ley de Condominios, *supra*. Sin prueba que derrote la presunción de corrección que cobija la determinación recurrida y en ausencia de abuso de discreción por parte de la agencia, sostenemos el dictamen cuya revisión se solicita.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **CONFIRMAMOS** la Resolución recurrida.¹⁰

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

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

¹⁰ Repetimos lo antes expresado, además de eliminar la cláusula 51 (a) del Reglamento objeto de este caso, se deberá suprimir toda alusión a dicha prohibición que conste en el Nuevo Reglamento.