

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN - CAGUAS
PANEL V

RICHARD PASTUSH
EFRÉN BEAUCHAMP y/o
CREATE A SPACE, INC.

Recurrida

v.

CONSEJO DE
TITULARES COND. EL
ALMIRANTE

Recurrente

KLRA201700671

Revisión
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Querella núm.:
C-SAN-2017-
0000287
C-SAN-2017-
0000291

Sobre: Condominios

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, la Jueza Rivera Marchand y la Jueza Romero García.¹

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de diciembre de 2017.

Un condominio enmendó su reglamento para prohibir que sus apartamentos se alquilaran por periodos menores de 6 meses. El Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) anuló la referida enmienda al razonar que la misma no se aprobó de forma unánime. Según explicamos en detalle a continuación, concluimos que DACO erró, pues la enmienda adoptada no es el tipo de medida que la ley requiere se apruebe de forma unánime, ni tampoco es contraria a la escritura matriz del condominio a la ley.

I.

Las querellas de referencia fueron presentadas ante DACO por Richard Pastush y Efrén Beauchamp y/o Create a Space, Inc. (los “Querellantes”), en contra del Condominio El Almirante (el “Condominio”), el cual está sometido al régimen de propiedad horizontal. El Sr. Pastush y el Sr. Beauchamp son titulares, cada uno, de un apartamento en el Condominio.

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2017-220 de 16 de noviembre de 2017, se modificó la composición del Panel.

La escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal del Condominio (la “Escritura Matriz”) provee lo siguiente:

DÉCIMO CUARTA: La administración del Condominio Almirante será regulada por las disposiciones de los párrafos que sean aplicables de esta escritura al igual que por lo que se dispone en el “Reglamento Para la Administración y Manejo de la Propiedad en Condominio del Condominio Almirante” que se une a esta escritura y se hace formar parte de la misma como “Exhibit A”, el cual constituirá el cuerpo principal de reglamentos para la administración del edificio.

Apéndice del recurso, pág. 46. La Escritura Matriz no hace referencia al asunto del posible arrendamiento de las unidades del Condominio.

Por su parte, el *Reglamento para la Administración y Manejo de la Propiedad en Condominio del Edificio “Almirante”* (el “Reglamento”), el cual, según expuesto arriba, se anejó como *exhibit* a la Escritura Matriz, prohíbe la “explotación” de los apartamentos y, a la misma vez, contempla que los mismos puedan ser arrendados:

Capítulo VI
De los titulares

[...]

---Art. 18. El propietario de cada apartamento será dueño en pleno y absoluto dominio de la superficie y espacio enmarcado dentro de los planos horizontales y verticales que configuran la parcela adquirida en propiedad, según conste en su título de adquisición y en los planos registrados de su parcela y del edificio en general, pudiendo ejercer dentro de su ámbito, todas las facultades inherentes al dominio, con sujeción a las disposiciones de la Ley Núm. 104 de 1958, según enmendada.

---Art. 19. En el disfrute y aprovechamiento de su apartamento tendrá que estarse obligatoriamente al destino que se le haya asignado, debiendo ajustar en todo momento, su conducta al orden, disciplina, moralidad, decoro y normas de convivencia establecidos por la Ley y este Reglamento.

---Todo propietario es responsable directo de las violaciones de las normas de convivencia y de los daños y molestias ocasionados a los demás vecinos y a los elementos comunes, por sus visitas, empleados y

en general por las personas que ocupen su apartamento por cualquier título.

Id., págs. 56-57.

---Art. 27. Cuando el Reglamento no contenga reglas claras y precisas para la solución de algún asunto relacionado con este Régimen de Condominio, deberá ser el Consejo de Titulares quien lo dilucide. En caso de voto mayoritario de todos los propietarios, el acuerdo será firme inmediatamente o inapelable.

---Art. 28. El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las siguientes reglas:

---(a) Realizarlas de acuerdo con el destino dado al edificio. **Ningún titular podrá establecer en el edificio ninguna forma de explotación**, a menos que expresamente se autorice por todos los titulares.

[...]

Id., pág. 58.

---Art. 29. Aunque **se reconoce al propietario el derecho a arrendar su apartamento**, por efecto de dicho contrato será responsable directo de lo siguiente:

---(a) Deberá ponerlo en conocimiento del Consejo de Titulares por conducto del Administrador.

---(b) Responderá de la moralidad, buenas costumbres y cumplimiento del Reglamento por parte del arrendatario.

---(c) El propietario seguirá siendo el responsable exclusivo de las contribuciones para los gastos comunes, a que se refiere el Artículo 28 de este Reglamento.

---(d) Hacer constar en la Escritura del Contrato de arrendamiento, **que el arrendatario conoce este Reglamento** y las demás bases del Régimen de Condominio, y que se obliga a acatarlos y cumplirlos en todas sus disposiciones.

---Art. 30. Independientemente del derecho del arrendatario el Consejo de Titulares, por acuerdo de quienes representen la mayoría, tiene acción para **pedir la rescisión del contrato de arrendamiento o el lanzamiento del arrendatario**, cuando éste o cualquiera de los propietarios del apartamento arrendado violen las normas de convivencia a que se refiere el Artículo 28 de este Reglamento, o por padecer enfermedad repugnante o contagiosa, locura o cualquier otro trastorno mental que pueda perturbar la tranquilidad y orden del Edificio.

El Reglamento dispone que podrá ser enmendado con el “voto conforme del 75% de sus miembros”. Artículo 55.

No están en controversia los hechos relacionados con la adopción de la enmienda reglamentaria objeto de disputa. La Junta de Directores del Condominio (la “Junta”) hizo una primera y segunda convocatoria para una asamblea extraordinaria, a celebrarse el 25 de enero de 2017, y el 26 de enero de 2017, respectivamente. El propósito de la asamblea, según la agenda contenida en la convocatoria, era enmendar el Reglamento para añadir un inciso que dispusiere que: *“Los titulares podrán arrendar sus apartamentos para el disfrute familiar por un periodo no menor de _____ meses”*.

Los Querellantes estuvieron presentes en la asamblea y se opusieron a que se limitase el derecho de alquilar sus apartamentos a un plazo de tiempo mínimo. Un titular presente en la asamblea propuso un límite de seis meses de arrendamiento. Luego de la correspondiente votación durante la asamblea, no se obtuvo las dos terceras partes requeridas por ley para enmendar el Reglamento. No obstante, de conformidad con el proceso contemplado para dichos casos, la Junta envió a los titulares que no estuvieron presentes en la asamblea un referéndum para que se expresaran al respecto.

El 23 de marzo de 2017, la Junta envió a los titulares una circular con el resultado de las votaciones, que incluía el resultado del referéndum de los titulares ausentes en la asamblea. Según la misiva, la enmienda propuesta obtuvo 77.39% votos a favor y 22.61% en contra. La enmienda en cuestión modificó el Artículo 29 del Reglamento para requerir que cualquier arrendamiento sea por períodos no menores a 6 meses (la “Enmienda”).

Luego de celebrada una vista administrativa, el DACO, a través de una Resolución notificada el 7 de junio de 2017, declaró con lugar las Querellas y, así, declaró nula la Enmienda. Oportunamente, la Junta solicitó reconsideración, pero la misma

no fue considerada por DACO. Así, y aún en desacuerdo con el dictamen administrativo, la Junta presentó el recurso de referencia. Le imputa los siguientes dos errores al DACO:

ERRÓ Y ABUSÓ DE SU DISCRECIÓN EL [DACO] AL DECLARAR NULA LA ENMIENDA AL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO Y DETERMINAR QUE ES NECESARIO ENMENDAR LA ESCRITURA MATRIZ DEL CONDOMINIO PARA IMPLEMENTAR LÍMITES EN LOS TÉRMINOS DE ARRENDAMIENTO, REQUIRIENDO EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE TODOS LOS TITULARES.

ERRÓ Y ABUSÓ DE SU DISCRECIÓN EL [DACO] AL PERMITIR MEDIANTE SU RESOLUCIÓN UNA VARIACIÓN DEL USO Y DESTINO DEL CONDOMINIO DE UNO RESIDENCIAL A UNO COMERCIAL.

En síntesis, el Condominio arguye que no era necesaria la aprobación unánime de los titulares para aprobar la Enmienda. Así también, plantea que, contrario a lo razonado por DACO, la Enmienda no constituye una variación al uso y destino del Condominio; al contrario, sostiene que la Enmienda hace valer el carácter residencial del Condominio e impide que se transforme en un edificio de naturaleza comercial.

Los Querellantes presentaron su alegato en oposición. Argumentan que, de conformidad con la Ley de Condominios, la Escritura Matriz y el Reglamento, la Junta sólo podía limitar el término de arrendamiento si contaba con el voto unánime de los titulares, por lo cual la Enmienda debe considerarse nula.

II.

Al evaluar una solicitud de revisión judicial, debemos otorgar gran deferencia a las decisiones que toman las agencias administrativas, pues son éstas las que, de ordinario, poseen el conocimiento especializado para atender los asuntos que les han sido encomendados por ley. *Camacho Torres v. AAFET*, 168 DPR 66, 91 (2006). Se presumen correctas las determinaciones de hecho emitidas por las agencias administrativas y éstas deben ser respetadas a menos que quien las impugne presente evidencia

suficiente para concluir que la decisión de la agencia fue irrazonable de acuerdo con la totalidad de la prueba examinada.

Íd. Por lo tanto, “la revisión judicial ha de limitarse a determinar si la agencia actuó arbitrariamente, ilegalmente o de manera tan irrazonable que su actuación constituyó un abuso de discreción”.

Íd.

Por su parte, la Sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (“LPAU”), Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 LPRC sec. 2175², dispone que el tribunal deberá sostener las determinaciones de hecho de la agencia cuando estén basadas en evidencia sustancial que surja del expediente administrativo. Sin embargo, el tribunal podrá revisar en todos sus aspectos las conclusiones de derecho de la agencia. *Íd.*

Se considera evidencia sustancial aquella que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. *Hilton Hotels v. Junta Salario Mínimo*, 74 DPR 670 (1953). Como se consignó en *Metropolitan S.E. v. A.R.P.E.*, 138 DPR 200, 213 (1995):

[L]a parte afectada por una determinación administrativa tiene la obligación de demostrar que existe otra prueba en el récord que razonablemente reduzca o menoscabe el peso de la evidencia en que se apoyó la determinación de la agencia hasta el punto de que un tribunal no pueda concienzudamente concluir que la evidencia sea sustancial.

En resumen, al ejercer su facultad revisora, el tribunal debe considerar los siguientes aspectos: (1) si el remedio concedido fue apropiado; (2) si las determinaciones de hecho están basadas en evidencia sustancial que surge del expediente, y (3) si las conclusiones de derecho fueron correctas. *Pagán Santiago et al. v. ASR*, 185 DPR 341, 358 (2012).

² Recientemente la LPAU fue sustituida por la Ley 38-2017, con efectividad a partir del 1 de julio de 2017. No obstante, en vista de que los hechos del presente caso, ocurrieron durante la vigencia de la antigua LPAU, nos referiremos a las disposiciones entonces vigentes de la LPAU.

III.

La Ley de Condominios, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 LPRA secs. 1291 y ss. (la “Ley de Condominios”), favorece “la utilización de edificios multipisos sometidos al Régimen de la Propiedad Horizontal como unidades de vivienda”, para así aprovechar eficientemente los escasos terrenos disponibles en áreas densamente pobladas. *Álvarez Figueredo v. González Lamela*, 138 DPR 958, 965 (1995).

Los principios fundamentales del régimen de propiedad horizontal son: el disfrute del apartamento como núcleo del régimen; el principio de que sea el Consejo de Titulares el organismo en el que resida el control último sobre las decisiones relacionadas con la administración del inmueble; el reconocimiento de la personalidad jurídica del referido Consejo; y la disponibilidad de un foro especializado para atender con agilidad los conflictos que puedan surgir entre los integrantes del régimen. M.J. Godreau, La Nueva Ley de Condominios, 2da ed., San Juan, Editorial Dictum, 2003, págs. 11-12.

El valor social y económico promovido por la Ley de Condominios es de tal envergadura que su interpretación debe ser “constructiva e imaginativa”. *Castle Enterprises, Inc. v. Registrador*, 87 DPR 775, 781 (1963). La misma debe ceñirse principalmente a la definición del Régimen, es decir, la “coexistencia de diversos pisos de dominio exclusivo con el condominio forzoso e inescapable de elementos comunes”. *Consejo Tit. Cond. McKinley Court v. Rullán*, 126 DPR 387, 393 (1990); *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 DPR 225, 236-237 (1975).

El principio rector del régimen de propiedad horizontal gira en torno a la sana convivencia entre condóminos, siendo imperativo crear un balance entre el disfrute del apartamento como unidad central del régimen y la intervención indebida con los

derechos individuales, la paz y tranquilidad de los demás. *Junta de Dir. Cond. Montebello v. Torres*, 138 DPR 150, 154 (1995). Por ello, se ha reconocido “que el uso exclusivo de cada apartamento por su titular, también impone unas limitaciones al disfrute de cada uno en interés de la colectividad”. *Íd.*

La Ley de Condominios establece que una estructura sólo puede ser sometida al régimen horizontal mediante escritura pública, que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad. *Consejo Tit. Cond. Mckinley Court v. Rullán*, 126 DPR a la pág. 394. Esta “escritura matriz” gobierna el régimen siempre que sus disposiciones no sean contrarias a la ley, la moral o el orden público. *Íd.* En otras palabras, siempre que no sea incompatible con la Ley de Condominios, la escritura matriz de una propiedad por pisos o apartamentos individuales es vinculante para la propiedad sujeta a dicho régimen. Así pues, el Tribunal Supremo ha declarado que (*Brown III v. J. D. Cond. Playa Grande*, 154 DPR 225, 235 (2001) (citas omitidas)):

Las disposiciones y estipulaciones de la escritura matriz rigen y vinculan los actos de todos los titulares o condóminos presentes y futuros, como a terceros. Los pactos y acuerdos ahí comprendidos ‘forman un estado de derecho a ser aceptado por los sucesivos titulares a medida que éstos adquirieran su condominio’. Sus cláusulas obligan a todos los titulares, salvo que violen alguna de las disposiciones del Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372, referentes a las leyes, a la moral, o al orden público.

La escritura matriz, entre otras cosas, expresará clara y precisamente el uso a que será destinada toda área comprendida en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal y, una vez establecido dicho uso, sólo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares. 31 LPRA sec. 1291.³

³ Dicho Artículo dispone que:

La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, y, excepto que este capítulo autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares.

Cada apartamento “se dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo” en la escritura matriz. 31 LPRA sec. 1291m.

La administración de un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal se regirá, además, por un reglamento, el cual “deberá insertarse en”, o “agregar[se]” a, la escritura matriz. 31 LPRA sec. 1293. El reglamento de un condominio podrá ser enmendado con la aprobación de “dos terceras partes de los titulares y de porcentajes de participación en los elementos comunes del inmueble”. 31 LPRA sec. 1293a.

IV.

No hay controversia aquí sobre el hecho de que la Enmienda se aprobó con el número de votos requerido por la Ley de Condominios. No obstante, los Querellantes plantean que la Enmienda, al afectar sus “derechos”, según reconocidos en la Escritura Matriz y el Reglamento, tenía que ser aprobada de forma unánime. No tienen razón.

En primer lugar, el tipo de arrendamiento en controversia (a corto plazo) está prohibido por el Reglamento desde su adopción inicial. En efecto, el Artículo 28 del Reglamento expresamente dispone que ningún titular podrá establecer “ninguna forma de explotación”, salvo que se obtenga autorización de “todos los titulares”. Así pues, la realidad jurídica del Condominio, aun antes de la Enmienda, es totalmente contraria a la teoría de los Querellantes, pues son ellos los que necesitaban contar con la aprobación unánime de los titulares del Condominio para usar sus apartamentos en un negocio de alquiler de corto plazo. Adviértase que ofrecer un apartamento para este tipo de alquiler constituye una explotación comercial del mismo. Dicha explotación es, además, ajena a, e incompatible con, el carácter residencial que se supone tenga el Condominio.

Esta práctica comercial (arrendamiento a corto plazo) es, por su naturaleza, distinta a la de un arrendamiento a mediano o largo plazo, mediante el cual el arrendatario utiliza el apartamento como residencia. Al respecto, transcribimos algunas de las preocupaciones expresadas en la asamblea por los titulares que aprobaron la Enmienda, según surgen del acta correspondiente:

Problema de seguridad con el acceso al Condominio de personas que no son residentes del Condominio y que son desconocidos de todos y seguramente no residentes de Puerto Rico; arrendamientos ... por internet por días, fines de semanas, semanas, etc., generaría un entra y sale de muchas personas desconocidas Habría que entregar las llaves del ascensor y la magnética de la entrada a cuanta persona usara el apartamento en calidad de short term rental, con lo cual se perdería la seguridad que ofrecen esas llaves a los titulares; el Condominio no cuenta con guardia de seguridad; no habría modo de asegurar que los inquilinos respetaran las Normas básicas de Seguridad del Condominio, tales como mantener cerrada la puerta que da al estacionamiento, etc.; el Condominio tiene exoneración contributiva porque es residencial. Si se cambia la naturaleza de la propiedad, se podría perder la exoneración contributiva. Titular ... expresó que FHA, Fanny Mae y Freddie Mac, tienen criterios muy estrictos para conceder financiamiento y si un condominio tiene muchos apartamentos bajo alquiler a corto plazo, no van a cualificar al condominio. Al no cualificar para estos préstamos, el condominio sufre una devaluación en el valor de la propiedad en el mercado. ...

De forma compatible con lo anterior, el propio Reglamento, antes de la Enmienda, únicamente contemplaba arrendamientos a mediano o largo plazo. De otro modo, no tendrían sentido, o carecerían totalmente de eficacia, las disposiciones de los Artículos 29 y 30 del Reglamento al respecto; en particular, las que requieren que el arrendatario conozca el Reglamento, se comprometa a cumplir con el mismo (Artículo 29), y las que facultan al Condominio a “pedir la rescisión del contrato de arrendamiento o el lanzamiento del arrendatario” si éste viola las correspondientes normas de convivencia (Artículo 30). Es decir, en el contexto de arrendamientos a corto plazo (por ejemplo, por unos pocos días) se tornaría en ilusoria, para todo fin práctico, la

obligación del arrendatario de cumplir con el Reglamento, y la del Condominio de hacerlo valer frente a dicho arrendatario.

En segundo lugar, e independientemente de lo anterior (es decir, aun de entenderse que el Reglamento, antes de la Enmienda, permitía arrendamientos a corto plazo), la Enmienda no tenía que ser aprobada por unanimidad. En apoyo de esta teoría, los Querellantes aluden a que, mediante la Enmienda, se está variando el “uso y destino” del inmueble, por lo cual el Artículo 2 de la Ley de Condominios requería unanimidad. No tienen razón.

La Enmienda no es incompatible con la Escritura Matriz, ni con lo anteriormente dispuesto en el Reglamento. Al contrario, la Enmienda es compatible con el carácter residencial contemplado para el Condominio, y es la práctica que la Enmienda va dirigida a prohibir la que era incompatible con dicho carácter. Aunque el Reglamento contempla, en general, el derecho de un titular a arrendar su apartamento, el ejercicio de este derecho está sujeto a la autoridad del Consejo de Titulares del Condominio para reglamentar razonablemente el ejercicio del mismo. La Enmienda encaja cómodamente como un ejercicio de esta autoridad, pues únicamente exige que cualquier arrendamiento esté a tono con el carácter residencial del Condominio y, además, va dirigida a poner en vigor la prohibición general del Reglamento de “explotación” de los apartamentos.

Concluimos, pues, que, como cuestión estricta de derecho, erró el DACO al declarar nula la Enmienda.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la Resolución del DACO.

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

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