

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VII

CONSEJO DE  
TITULARES DEL  
CONDominio EDIFICIO  
MÉDICO  
DR. PEDRO BLANCO  
LUGO REPRESENTADO  
POR EL PRESIDENTE  
DE LA JUNTA DE  
DIRECTORES  
DR. FRANCISCO  
QUINTERO PEÑA

Apelados

v.

MTI DEVELOPMENT &  
CONSTRUCTION, S.E.

Apelante

KLAN202000352

APELACIÓN  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Arecibo

Civil núm.:  
C PE2014-0098 (402)

Sobre: Injunction  
Preliminar y  
Permanente

Panel integrado por su presidenta la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Rivera Torres.

**Rivera Torres, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de septiembre de 2020.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones MTI Development & Construction S.E. (MTI) y Doctor's Management & Hospital Services, Inc. (Doctor's) (en adelante los apelantes) mediante el recurso de apelación de epígrafe solicitándonos que revoquemos la Sentencia Sumaria Parcial dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Arecibo (el TPI) el 11 de octubre de 2019, notificada el 21 del mismo mes y año. En dicho dictamen el foro primario decretó que de la escritura matriz y del reglamento del condomio surge que el uso de la unidad 1-03 fue exclusivamente para propósitos comerciales. Asimismo, el foro *a quo* concluyó que existían controversias respecto a si estaba prescrita la causa de acción relativa a la validez de los contratos de arrendamiento sobre

elementos comunes y si MTI se encontraba al día en el pago de las cuotas de mantenimiento lo que impedía su resolución sumaria.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se confirma la Sentencia impugnada.

### I.

El 28 de febrero de 2014 el Consejo de Titulares del Condominio Médico Pedro Blanco Luego (en adelante el Consejo o el apelado) instó una petición juramentada sobre injunction preliminar y permanente en la que adujo que MTI -desarrollador del Condominio- comenzó una construcción y remodelación de la unidad 1-03 para utilizarla como oficina médica. Esto sin haberle notificado. Señaló que la Escritura Núm. 17 intitulada Escritura Matriz Estableciendo Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio Edificio Médico Dr. Pedro Blanco Lugo, otorgada el 18 de febrero de 2005 ante el Notario Lcdo. Michel Rachid Piñeiro, establece que las unidades del inmueble serían utilizadas como oficinas médicas excepto la unidad 1-03 que se destinaría para usos comerciales. Indicó que igual disposición está contenida en el Reglamento de Administración y Co-propiedad el cual forma parte de la Escritura Matriz. Arguyó, además, que en el Reglamento Enmendado del 11 de octubre de 2011, se limitó aún más el uso de la unidad a la ubicación de una cafetería o restaurante. Expuso que por ello, la utilización excluye el establecimiento de una oficina médica.

Por tanto, el apelado solicitó que se emitiera una orden interdictal en contra de MTI peticionando que: (1) restituya la fachada de la unidad a su forma original con sus dos puertas de cristal; (2) elimine y clausure la nueva puerta colocada en la colindancia; (3) se abstenga de abrir hueco alguno en las paredes comunales del Condominio; (4) remueva la pared temporera que colocó al lado norte de la unidad y que ocupa más de tres pies del

pasillo comunal; (5) se abstenga de darle uso de oficina médica; y (6) pague los honorarios de abogado incurridos conforme a la Escritura Matriz.

Luego de varios trámites procesales, que incluyó la conversión del proceso a uno ordinario, el TPI celebró la vista de injunction premilinar. El foro primario luego de escuchar y aquilatar la prueba denegó el mismo. Surge del dictamen que las partes aceptaron que desde abril de 2014 la obra de construcción de la unidad 1-03 estaba detenida, la pared temporera fue removida del pasillo comunal y no estaba en uso.<sup>1</sup>

Posteriormente, MTI presentó su contestación a la petición juramentada y reconvención. Adujo que la Escritura Matriz le brindó dos usos a la unidad 1-03 por lo que se puede utilizar para establecer una oficina médica o uso comercial (limitado a cafetería o restaurante). Expuso que las alteraciones en nada alteran la fachada o belleza del exterior y que la Escritura Matriz limitaba el uso del primer piso a uno comercial y oficinas médicas. Asimismo, incluyó como una causa de acción la ausencia de parte indispensable al no haberse incluido al Sr. José Rivera Cintrón h/n/c, Tu Cafecito Espresso, Sutana de Tal y la Sociedad Legal de Gananciales, y a American Health Medicare quienes suscribieron contratos de arrendamiento los cuales alega son ilegales por afectar áreas comunes. También arguyó como otra causa haber sufrido daños por las actuaciones intencionales y discriminatorias del Dr. Franciso Quintero Peña, el Dr. Ángel Pérez Adorno y la Sra. Maritza Rivera Hernández. Igualmente solicitó que se le indemnice al Consejo de Titulares por la negligencia de los miembros de la Junta de Directores, ya que se actuó en contra de sus deberes y responsabilidades.

---

<sup>1</sup> Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 514.

Los doctores Quintero Peña y Pérez Adorno; así como la señora Rivera Hernández, sus respectivos cónyuges y las sociedades legales de gananciales fueron emplazados, presentaron la correspondiente contestación e instaron demanda contra tercero. Los terceros demandados, a su vez, demandaron a la compañía aseguradora, ACE Insurance Agency, para que le ofreciera cubierta. En su contestación esta última aceptó la emisión de una póliza a favor de la Asociación de Condómines.

Así las cosas, el Consejo de Titulares presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria* donde propuso 31 hechos incontrovertidos los cuales, a su entender, permiten resolver el caso sumariamente.<sup>2</sup> En esencia, señaló que la controversia medular es si la unidad 1-03 puede utilizarse como espacio comercial o para uso profesional. A estos efectos, mencionó que la Escritura Matriz y la reglamentación que se incorporó a la misma, son claras al disponer el uso limitado y particular que se le puede dar a la referida unidad. También expresó que el asunto del arrendamiento de los kioscos, incluido en la reconvención, no tenía fundamento debido a que estos fueron ratificados y la contención estaba prescrita.

MTI presentó, luego de un tiempo considerable, un escrito intitulado *Moción en Cumplimiento de Orden y para que se Deniegue Moción Dispositiva por no Proceder como cuestión de Derecho: Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria y/o Contramoción de Sentencia Sumaria Parcial*.<sup>3</sup> Mencionó que el foro primario puede dictar sentencia a su favor debido a que la Escritura Matriz y el Reglamento permitían tanto el uso médico como comercial de la unidad. Además, manifestó que la nulidad de los contratos de arrendamiento no podía dirimirse por la vía sumaria.

---

<sup>2</sup> *Íd.*, a las págs. 337-342.

<sup>3</sup> *Íd.*, a la pág. 546.

Evaluados dichos escritos, el 11 de octubre de 2019, notificada el 21 de octubre siguiente, el TPI dictó la Sentencia impugnada. En la misma esbozó 21 determinaciones de hechos incontrovertidos.<sup>4</sup> El foro *a quo* concluyó, además, que:<sup>5</sup>

Luego de analizar la Escritura Matriz del Condominio, el Reglamento original y el enmendado, ... somos del criterio que no es posible utilizar el apartamento 1-03 para uso médico.

...

Como hemos podido notar, la escritura matriz y ambos reglamentos son claros y específicos en hacer una marcada distinción entre la unidad 1-03 y el resto de las unidades. Es decir, ambos documentos separan la unidad 1-03 para un uso distinto al uso general de oficina médica que se le daría al universo de apartamentos que comprendería el edificio.

Donde único tal vez puede existir algún tipo de incongruencia es en el acápite decimoctavo, pues según éste *“las unidades que componen el condominio Edificio Médico Dr. Pedro Blanco Lugo serán utilizadas para propósitos de oficinas médicas y usos relacionados excepto que la unidad número uno guión cero tres (1-03) que sería utilizada además para propósitos comerciales”*. Ahora bien, luego de analizar tal acápite somos del criterio que no existe incongruencia alguna, pues interpretando el conjunto de cláusulas que componen la escritura matriz podemos concluir que el “además” incluido en tal cláusula no tiene el propósito ni el efecto de añadir un segundo uso a dicha unidad. Nos parece más bien que tal “además” lo que hace es diferenciar tal unidad del resto de las unidades, caracterizándola específicamente para uso comercial.

En fin, tomando en cuenta de que fue MTI quien preparó a su conveniencia la escritura matriz y el reglamento original, entendemos de que la intención de esta fue diferenciar la unidad 1-03 del resto de las unidades, dándole un tratamiento distinto a tal unidad, entiéndase, utilizar la misma exclusivamente para propósitos comerciales.

....No podemos olvidar que todos los propietarios adquirieron sus apartamentos dejándose llevar por la información que brindaba la escritura matriz, entre éstas, el hecho de que en las facilidades existiría un local destinado para servicios de cafetería o restaurante, siendo tal hecho una posible ventaja que hubiese influenciado en la toma de decisión a la hora de adquirir un apartamento en dicho complejo.

De otro lado, alega el Consejo de Titulares que la reclamación instada por MTI en cuanto a la validez de los contratos de arrendamiento sobre elementos comunes se encuentra prescrita. En cuanto a dicha causa de acción somos del criterio que será necesario adjudicar tal controversia por la vía ordinaria, toda vez que no estamos del todo claro en cuanto a la fecha que se otorgaron tales contratos. Del mismo modo, entendemos que existe controversia en cuanto a si MTI se encontraba al día en cuanto a sus cuotas de mantenimiento. Siendo así, en cuanto a dicha causa de acción no procede resolverse de manera sumaria.

---

<sup>4</sup> *Íd.*, a las págs. 516-519.

<sup>5</sup> *Íd.*, a las págs. 523-525.

...

MTI presentó oportuna moción de reconsideración y solicitud de vista a la cual se opuso el apelado. Mediante la Resolución emitida el 20 de febrero de 2020, notificada el día siguiente, el foro primario denegó el petitorio.<sup>6</sup> El TPI determinó que la doctrina de *rebus sic stantibus* no era aplicable. Indicó, además, que no procedía la alegación respecto a que era necesario recibir prueba sobre la intención de las partes. Ello debido a que la controversia del caso surgía de los documentos regentes del régimen de propiedad horizontal los cuales contenían cláusulas y condiciones claras que no dejaban duda respecto a la intención de los contratantes.

Aún inconforme con esta determinación, los apelantes acuden ante esta *Curia* imputándole al TPI haber cometido los siguientes errores:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL RESOLVER SUMARIAMENTE QUE EL USO DE LA UNIDAD 1-03 DEL CONDOMINIO ES SOLO PARA RESTAURANTE CUANDO LA ESCRITURA MATRIZ DISPONE QUE ES DE USO COMERCIAL (SIN LIMITACIÓN).

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL SOSTENER SIN EVIDENCIA QUE LOS MÉDICOS COMPRARON SUS OFICINAS MOTIVADOS PORQUE EXISTIRÍA UN RESTAURANTE EN VEZ DE CELEBRAR UN JUICIO PARA DIRIMIR ESTA CONTROVERSIA Y LA INTENCIÓN QUE TENÍA EL DESARROLLADOR EN CUANTO AL USO DE LA UNIDAD 1-03 ANTE LAS INCONGRUENCIAS ENTRE LA ESCRITURA MATRIZ Y LOS REGLAMENTOS.

El 21 de julio de 2020 dictamos una *Resolución* concediendo a la parte apelada el término de treinta (30) días para expresarse. Vencido el término sin que la parte apelada compareciera, damos por perfeccionado el recurso apelativo.<sup>7</sup>

Analizado el expediente apelativo; así como estudiado el derecho aplicable, procedemos a resolver.

---

<sup>6</sup> *Íd.*, a la pág. 571.

<sup>7</sup> El 26 de agosto de 2020, vencido el término concedido, la parte apelada presentó un *Alegato en Oposición*. Por otro lado, el 31 siguiente los apelantes presentaron una *Moción bajo la Regla 72 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones*.

**II.****A. Mecanismo Procesal de Sentencia Sumaria**

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal mediante el cual se confiere al juzgador discreción para dictar sentencia sin necesidad de celebrar vista evidenciaria. *Ramos Pérez v. Univisión PR Inc.*, 178 DPR 200 (2010); *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 511 (2007). En el ejercicio de tal discreción el tribunal examinará los documentos admisibles en evidencia que se acompañan con la solicitud y los documentos que se encuentran en el expediente del tribunal. *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526, 550 (2007). Una vez el tribunal determine que no existe una controversia genuina de hechos que tenga que ser dirimida en vista evidenciaria y que lo único que falta es aplicar el derecho, procederá a dictar la sentencia sumaria. *Audio Visual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563, 575 (1997).

La sentencia sumaria es un remedio discrecional y excepcional que solo debe utilizarse “cuando no existen controversias de hechos medulares y lo único que resta es aplicar el derecho”. *Mun. de Añasco v. Admn. de Seguros de Salud*, 188 DPR 307, 326 (2013). La Regla 36 de Procedimiento Civil permite dictar sentencia sumaria sobre la totalidad o sobre parte de una reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36. El propósito de esta regla es aligerar la tramitación de un caso porque solo resta aplicar el derecho, debido a que no es necesaria una vista porque los documentos no controvertidos que acompañan la moción de sentencia sumaria demuestran que no hay una controversia de hechos real y sustancial. La parte que promueve la sentencia sumaria debe establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 212-213 (2010).

Un hecho esencial, material y pertinente es el que puede afectar el resultado de la reclamación. La controversia sobre el hecho material tiene que ser real, sustancial y genuina. Una controversia es real cuando la prueba es de tal naturaleza que un juzgador racional de los hechos podría resolver a favor de la parte promovida. *Íd.* págs. 213-214.

Al determinar si existe controversia de hechos que impida dictar sentencia sumaria, los tribunales deben analizar los documentos que acompañan la solicitud, los incluidos en la oposición y los que obran en el expediente. Este análisis persigue evitar la privación del derecho de todo litigante a su día en corte, en aquellos casos en que existen controversias de hechos legítimos y sustanciales que deben ser resueltas en un juicio plenario. *Íd.*, págs. 216-217. La parte opositora viene obligada a contestar de forma detallada y específica aquellos hechos pertinentes, para demostrar que existe una controversia real y sustancial que debe dilucidarse en un juicio. Sin embargo, el hecho de no oponerse no implica necesariamente que proceda dictarse sentencia sumaria, si existe una controversia legítima sobre un hecho material. *Íd.*, págs. 215-216.

La parte promovente puede prevalecer por la vía sumaria, si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. La promovida puede derrotar la moción de sentencia sumaria de tres maneras: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante, (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa, (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la demandante. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 217.

En fin, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando: (1) existen hechos materiales controvertidos; (2) hay



alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material; o (4) como cuestión de derecho no procede. *Rivera Báez v. Jaime Andújar*, 157 DPR 562 (2002); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881 (1994). Puntualizamos que “existen litigios y controversias que por su naturaleza no resulta aconsejable resolver mediante una sentencia dictada sumariamente; ello, en vista de que en tales casos un tribunal difícilmente podrá reunir ante sí toda la verdad de los hechos a través de affidávits, deposiciones o declaraciones juradas”. *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 579 (2001). Se trata de casos cuya solución amerita dirimir asuntos subjetivos, así como la intención de las partes. *Id.* A esto añadimos que, si bien como norma general merece deferencia la apreciación de la prueba del TPI, **estamos en igual posición que el foro de instancia para evaluar prueba documental.** *Rivera v. Pan Pepín*, 161 DPR 681 (2004); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280 (2001); *Moreda v. Rosselli*, 150 DPR 473 (2000).

B. Teoría general de los contratos

En nuestro ordenamiento jurídico, “[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia”. (Énfasis nuestro). Artículo 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Las obligaciones contractuales tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor con lo así pactado. Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. En virtud del principio conocido como la autonomía de la voluntad, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral, ni al orden público. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Oriental Finance v. Nieves*, 172 DPR 462, 470-471 (2007); *Vélez v.*

*Izquierdo*, 162 DPR 88, 98 (2004). Así pues, una vez perfeccionado un contrato, las partes que lo suscriben están sujetas, además de honrar el cumplimiento de lo pactado, a “*todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley*”. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3375; *Banco Popular de P.R. v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008).

Por otra parte, cabe destacar que la regla general en cuanto a la interpretación de los contratos es que “*si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas*”. Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3471; *CFSE v. Unión de Médicos de la CFSE*, 170 DPR 443, 450 (2007); *Rivera v. Rivera*, 168 DPR 193, 212 (2006); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 289 (2001). En ese sentido, el Tribunal Supremo ha señalado que:

“[s][o]lo pueden ser reputados como términos claros aquellos que por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones, y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación”. *Sucn. Ramírez v. Trib. Superior*, 81 DPR 357, 361 (1959).

La norma es que la intención de las partes “*es el criterio fundamental [...] para fijar el alcance de las obligaciones contractuales.*” *Marina Ind., Inc. v. Brown Boveri Corp.*, 114 DPR 64, 69 (1983), citando a *Merle v. West Bend Co.*, 97 DPR 403, 409 (1969). Ahora bien, al evaluar la intención de los contratantes, los tribunales debemos atender, no solo los actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato, sino también las circunstancias indicativas de la voluntad de las partes. Artículo 1234 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3472; *Marina Ind., Inc. v. Brown Boveri Corp.*, *supra*, a la pág. 69; *Blas v. Hospital Guadalupe*, 167 DPR 439, 450–451 (2006). Cónsono con lo anterior, al examinar la intención contractual, “*resulta de suma importancia tomar en consideración quiénes son las partes, en particular sus experiencias y*

conocimientos especializados sobre la materia sobre la cual versa el contrato”. *Unysis v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 853 (1991).

Además, las cláusulas de un contrato deben interpretarse de forma integrada, y no aisladamente, por lo que debe buscarse su verdadero sentido en la relación de unas cláusulas con las otras del mismo instrumento. La interpretación final debe ser cónsona con el principio de la buena fe y no llevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos para alguna de las partes. *Guadalupe Solís v. González Durieux*, 172 DPR 676, 685 (2007).

C. Ley de Condominios (Ley núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada)

La Ley núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*, regula el régimen de propiedad horizontal en Puerto Rico. El mencionado estatuto establece unos criterios que permiten viabilizar la propiedad individual sobre determinados espacios que componen un edificio. Este estatuto exige a quien somete al Régimen de Propiedad Horizontal a que administre interinamente y vele por el mejor funcionamiento y conservación de los elementos comunes. Esto se debe a la clara política pública de fomentar la estabilidad del régimen de propiedad horizontal y proteger a los adquirentes de las unidades sometidas al mismo. *Asociación de Residentes Pórticos de Guaynabo v. Compad*, 163 DPR 510, 523 (2004). La ley procura que los propietarios de un apartamento obtengan el pleno disfrute de su propiedad, así como de los elementos comunes del edificio que sirven igualmente al resto de los titulares individuales, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades. Art. 1-A, Ley de Condominios, Art. 1-A, 31 LPRA sec. 1291, Historial.

La Ley de Condominios establece sobre el Régimen de Propiedad, lo siguiente:

### Efecto de someterse al régimen de propiedad horizontal

Una vez se haya constituido el inmueble en régimen de propiedad horizontal, los apartamentos expresados en la sec. 1291<sup>a</sup> de este título podrán individualmente transmitirse y gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos jurídicos inter vivos o mortis causa, con independencia total del resto del inmueble de que formen parte, y los títulos correspondientes serán inscribibles en el registro de la propiedad de acuerdo con lo dispuesto en ese capítulo y en la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad. 31 LPRA sec. 1291(b).

En nuestra jurisdicción una estructura puede ser sometida al régimen horizontal solo mediante escritura pública, la cual deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad. *Consejo de Titulares Cond. McKinley Court v. Rullán*, 126 DPR 387 (1990); *García Larrinua v. Lichtig*, 118 DPR 120 (1986). La escritura matriz 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, **solo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares**. Por ello, el Artículo 2 de la Ley de Condominios, *supra*, 31 LPRA sec. 1291, dispone que “[l]a 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 esta ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso, solo podrá ser variado mediante consentimiento unánime de los titulares.”

Los términos consignados en la escritura matriz gobiernan al régimen siempre que sus disposiciones no sean contrarias a la ley, la moral o el orden público. *Consejo de Titulares Cond. McKinley Court v. Rullán*, *supra*; *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 DPR 225 (1975); *Consejo de Titulares v. Vargas*, 101 DPR 579 (1973). Así, la escritura matriz de una propiedad por pisos o apartamentos individuales es la fuente vinculante más importante para los condóminos, luego de la ley. M. J. Godreau, *El Condominio: El Régimen de Propiedad en Puerto Rico*, San Juan, Editorial Dictum,

1992, a la pág. 71. En la escritura matriz, se expresará claramente el destino dado al inmueble y a cada uno de sus apartamentos y la descripción de los elementos comunes limitados a cierto número de apartamentos. Dicha escritura constituye un estatuto privado, al cual se adhieren los titulares cuando compran sus respectivos apartamentos, y que gobierna a los condóminos o titulares y a cuyas disposiciones deben acudir los tribunales para dirimir cualquier conflicto, a menos que tales disposiciones violen la ley, la moral o el orden público. *Brown III v. Junta de Directores Cond. Playa Grande*, 154 DPR 225 (2001). El Reglamento sobre Condominios promulgado por el DACo y los planos del condominio son otras de las fuentes principales de obligaciones y derechos que regulan el régimen de propiedad horizontal.

#### IV.

Los apelantes señalan que erró el TPI al resolver de forma sumaria que el uso comercial de la unidad 1-03 está limitado al establecimiento de un restaurante cuando de la Escritura Matriz surge que la utilización a estos fines es una sin limitación. Además, indican que el foro primario actuó incorrectamente al resolver -sin evidencia- que los médicos compraron sus oficinas motivados por la existencia de un restaurante y a su vez, debió celebrar un juicio para dirimir la intención del desarrollador en cuanto al uso de la unidad ante las incongruencias entre la Escritura Matriz y los reglamentos. Por estar los errores íntimamente relacionados, los discutiremos en conjunto.

Primeramente, señalamos que de la Escritura Matriz Núm. 17 no surge duda alguna que el primer piso del edificio -el cual consta de cuatro unidades- se diseñó para ubicar oficinas y espacios comerciales.<sup>8</sup> En la cláusula DÉCIMO de esta se indica:<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> *Íd.*, a la pág. 31.

<sup>9</sup> *Íd.*, la pág. 40

Las Unidades individuales se usarán exclusivamente para fines de oficinas profesionales **excepto** la Unidad uno guión cero tres (1-03) que será para **usos comerciales**. [Énfasis Nuestro].

Así mismo, el acápite DECIMOCTAVO dispone:<sup>10</sup>

Las Unidades que componen el Condominio Edificio Médico Dr. Pedro Blanco Lugo serán utilizad[a]s para propósito de oficinas médicas y usos relacionados **excepto** que la Unidad uno guión cero tres (1-03) que será utilizada además para **propósitos comerciales**. [Énfasis nuestro].

Por su parte, en el Reglamento de Administración y Co-propiedad, el cual forma parte de la Escritura Matriz, se menciona:<sup>11</sup>

Sección 3.3- Uso de las Unidades.

**Excepto** por la Unidad 1-03 **que se utilizará para cafetería o restaurante** todas las demás Unidades del Condominio serán utilizadas para la práctica médica de facultativos con privilegios vigentes extendidos por el Hospital, o para oficinas o locales del Hospital. [Énfasis nuestro].

Así también, el Reglamento Enmendado establecido mediante la Escritura Núm. 4 sobre Acta Notarial para Adoptar Versión Enmendada de Reglamento de Administración y Co-propiedad del Edificio Médico Doctor Pedro Blanco Lugo, otorgada el 11 de octubre de 2011, ante la Notario Lcda. Santa Irene Pagán Santos, en la Sección 3.2 **Uso de las Unidades** contiene una disposición similar.<sup>12</sup>

Resaltamos que, en el Reglamento original, así como en el Enmendado se dispuso claramente que cada unidad estaría destinada solamente al uso que se le fuera asignado en la Escritura Matriz.<sup>13</sup> Por ende, las cláusulas de la Escritura Matriz, que rigen el uso de las unidades, sin duda identifican la unidad 1-03 solo para fines comerciales. Surge, además, que en los reglamentos complementarios, el original y el enmendado, **se especificó que la utilización comercial se limitaba a la ubicación de una cafetería**

---

<sup>10</sup> *Íd.*, a la pág. 44.

<sup>11</sup> *Íd.*, a la pág. 59. Este Artículo fue enmendado mediante el Reglamento del 11 de octubre de 2011, *infra*, solo para eliminar una frase. *Íd.*, a la pág. 84.

<sup>12</sup> *Íd.*, a la pág. 100. La Sección 3.2 lee: “Excepto por la Unidad 1-03 que se utilizara para cafetería o restaurante todas las demás Unidades del Condominio serán utilizadas para la práctica de la medicina”.

<sup>13</sup> *Íd.*, a las págs. 69 y 109.

**o restaurante.** A pesar de la claridad de estas condiciones los apelantes nos invitan a pasar por alto el valor vinculante de estas.

Los apelantes alegan, además, que como la Escritura Matriz solo dispone que el uso de la unidad 1-03 es para fines comerciales sin especificar, entonces, lo detallado en el reglamento limitando el uso al negocio de cafetería o restaurante no puede prevalecer. Al respecto argumentaron que en la Escritura Matriz no se hizo la salvedad de que el uso sería el indicado en el reglamento. A los fines de sustentar su posición utilizaron lo dispuesto por nuestro Tribunal Supremo en *Soto Vázquez v. Vázquez Torres*, 138 DPR 282 (1995). En el referido caso se resolvió que, en un condominio comercial, como el aquí en controversia, se requiere una interpretación más restrictiva de las limitaciones al uso de los locales cuando, se intenta restringir el uso comercial dispuesto en la escritura a un uso comercial particular. Además, la alta *Curia* expresó que "... se debe informar con mayor claridad a los nuevos titulares la existencia de una restricción adicional que modifica la amplitud del concepto de "uso comercial". *Íd.*, a la pág. 293.

Como indicamos, la Escritura Matriz claramente establece que el único local que no sería utilizado para oficina médica es la unidad 1-03. En este documento se delimita el espacio para "uso comercial" y fue mediante reglamento que el Consejo de Titulares precisó que dicho fin fuese limitado a una cafetería o un restaurante. A estos efectos, es un hecho incontrovertido que los apelantes estaban acondicionando la unidad 1-03 para ser utilizada como una oficina médica lo cual sin duda alguna está prohibido por la Escritura Matriz. Reiteramos que en este documento regente, especialmente en la cláusula Decimoctava, claramente se dispone que las unidades que componen el Condominio serán utilizadas para propósitos de oficinas médicas y usos relacionados, solo la unidad 1-03 fue reservada para un "uso comercial".

Por tanto, siendo las cláusulas de la Escritura Matriz y de los reglamentos claras se puede hacer una interpretación razonable y certera de la intención de los pactantes en cuanto al asunto en controversia. Una lectura integrada de las cláusulas arroja -sin duda alguna -que dicho uso comercial también tiene que ir a acorde con el fin para el cual se construyó el edificio. Así las cosas, el Consejo de Titulares determinó que, durante la vigencia del reglamento, dicho uso fuese el de cafetería o restaurante. Por ende, dicho propósito puede ser variado a otro fin comercial cuando así lo disponga el Consejo de Titulares según establecido en la Ley núm. 104 de 25 de junio de 1958, *supra*.

Al respecto, se hace preciso recalcar que en este caso a diferencia del caso *Soto Vázquez v. Vázquez Torres*, *supra*, no estamos ante la falta de una descripción particular -en la escritura matriz o en el reglamento de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal- sobre el uso comercial que se pretendía desde el principio. El desarrollador claramente precisó que aunque la unidad 1-03 sería destinada al uso comercial consignó un destino único y particular del tipo de negocio que interesaba se ubicará en el local, esto es, cafetería o restaurante.<sup>14</sup> Es decir, estamos ante un lenguaje excluyente de cualquier otra actividad comercial. Tampoco podemos obviar que en la Escritura Matriz, en su cláusula DUODÉCIMO, se indicó que “La Administración del edificio se llevará a cabo según lo dispuesto en esta escritura, en la Ley de Condominios, y **en el Reglamento que se acompaña y se hace**

---

<sup>14</sup> A advertimos que en el caso *Soto Vázquez v. Vázquez Torres* el Tribunal Supremo precisó que el hecho de que un local esté “diseñado y construido para supermercado” no quiere decir que no se pueda *utilizar* o *destinar* a otro propósito. El lenguaje utilizado en la escritura no es específico o excluyente. Tampoco limita aún más y de manera clara la limitación a uso comercial impuesta a los titulares en la escritura matriz. No se cumple aquí con la claridad y precisión requeridas por la Ley de la Propiedad Horizontal, pues dicha frase no informa *debidamente* y *sin ambigüedades* a los adquirentes y terceros la restricción al uso, si alguna. En resumen, la frase “diseñado y construido para supermercado” no constituye una limitación al uso a tenor con la Ley de la Propiedad Horizontal.



**formar parte de esta escritura como ANEJO “A”, el cual solo puede ser enmendado con la ley y los dispuesto en el propio Reglamento”.**<sup>15</sup>

En virtud de lo anterior, puntualizamos que en *Cond. Prof. S.J.H. Centre v. P.R.F., Inc.*, 133 DPR 488, 504 (1993), el Tribunal Supremo reconoció que los usos establecidos en la escritura matriz pueden ser identificados en términos amplios y en categorías como vivienda o uso comercial. Lo primordial es que el uso se informe debidamente y sin ambigüedades a los nuevos adquirientes y terceros, para que estos, si deciden unirse al estado de derecho creado en la escritura matriz, hagan su determinación de forma informada e inteligente. No empece lo anterior, el uso de los apartamentos **puede ser consignado de forma específica, sin tener entonces que recurrir a una descripción amplia o categórica. De así hacerse, los titulares estarían obligados por el estado de derecho que emana de la escritura matriz y del reglamento que se le agregue a la misma.** En consecuencia, de surgir alguna duda en cuanto a la especificidad del uso consignado en la escritura matriz se deberá atender la voluntad de las partes al consignar el uso en la escritura y al adquirir los apartamentos. *Íd.*

De otro lado, cuando un condómine compra una unidad sujeta al régimen de propiedad horizontal, la Escritura Matriz y cualquier reglamento complementario, constituyen la fuente primaria del ofrecimiento de lo que se adquiere -en términos de los atractivos que motivan la compra. El Tribunal Supremo en *Soto Vázquez v. Vázquez Torres*, supra, expresó que la fijación de un uso o destino para los apartamentos en la escritura provee un aviso adecuado a los terceros interesados sobre la conducta y actividades que pueden esperar de sus cotitulares. En el caso de autos se

---

<sup>15</sup> Véase, Apéndice del Recurso, a las págs. 52-53. (Énfasis nuestro)

estableció que la unidad 1-03 tendría un uso comercial distinto al uso de oficina médica o uso relacionado. Reiteramos que una vez se pacta la compra, tanto la escritura matriz como los reglamentos de administración se convierten en la ley entre las partes.

Incluso, es importante destacar que ambos Reglamentos de Administración y Co-propiedad establecen que "...Con la creación del Condominio se beneficiarán tanto el Hospital como sus facultativos con oficinas en el Condominio".<sup>16</sup> Es decir, de los documentos regentes donde se procuró someter el inmueble al régimen de propiedad horizontal surge que el establecimiento de un espacio comercial para establecer una cafetería o restaurante constituyó un ofrecimiento para beneficio de los ocupantes del Condominio. Pretender interpretar lo contrario sería obviar o menoscabar la clara intención del adquirente quien -de forma inteligente e informada- compra basado y motivado por los distintos usos de las unidades que componen el inmueble según identificados en la Escritura Matriz y sus reglamentos.

En conclusión, los errores señalados no se cometieron. Reiteramos que de los documentos surge diáfananamente que la unidad en controversia fue destinada a un uso comercial distinto al consignado en la Escritura Matriz y la reglamentación complementaria a esta. El Consejo de Titulares, al cual también pertenecen los apelantes, determinó mediante Reglamento que dicho uso fuese limitado de manera particular, es decir, a una cafetería o restaurante para beneficio de todos los inquilinos y visitantes. Por lo tanto, procede el *injunction permanente* a los efectos de prohibir a MTI la construcción de una oficina médica en la unidad 1-03.

---

<sup>16</sup> *Íd.*, a las págs. 58 y 84.

**IV.**

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se confirma la sentencia parcial apelada.

Notifíquese.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones