

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

VILLAS DEL PARQUE 202
S.E. REPRESENTADA POR
SU SOCIO
ADMINISTRADOR,
VILLAS DEL PARQUE
202, INC.

DEMANDANTE-APELANTE

V.

CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDOMINIO VILLAS
DEL PARQUE
REPRESENTADO POR EL
PRESIDENTE DE LA
JUNTA DE DIRECTORES:
SR. JOSÉ M. CARRIÓN
FERRER; COMPAÑÍAS
ASEGURADORAS “ABC”;
“XYZ”, FULANO DE TAL,
SUTANO DE TAL Y
MENGANO DE CUAL

DEMANDADOS-APELADA

Apelación procedente
del Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de San
Juan

Caso Núm.
SJ2018CV00422
(506)

Sobre:
SENTENCIA
DECLARATORIA
PROPIEDAD
HORIZONTAL

KLAN202000742

Panel integrado por su presidente el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Grana Martínez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de diciembre de 2020.

La apelante, Villas del Parque 202, S.E., solicita que revoquemos la sentencia parcial en la que el Tribunal de Primera Instancia declaró HA LUGAR la moción de sentencia sumaria que presentó el Consejo de Titulares del Condominio Villas del Parque.

El apelado, Consejo de Titulares, presentó su alegato en oposición al recurso.

I

A continuación, un recuento de los hechos procesales que motivaron la presentación de este recurso.

Villas del Parque presentó una demanda contra el Consejo de Titulares del Condominio Villas del Parque. La apelante alegó que el

apelado le puso candados a unos nichos de almacenaje que son de su propiedad y que están ubicados en el cuarto de almacenaje del edificio sometido a régimen de propiedad horizontal. Además, adujo que el apelado se negaba a recibir el pago de las cuotas de mantenimiento. Villas del Parque solicitó que se le reconociera la titularidad de los nichos y se ordenara al Consejo de Titulares a aceptar el pago de las cuotas de mantenimiento.

El Consejo de Titulares alegó que la apelante dejó de ser la propietaria de los nichos, cuando el Condominio fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Además, adujo que no autorizó la venta de ninguno de los elementos comunes para beneficio de terceros ajenos a la comunidad.

La apelante presentó demanda enmendada, porque en el descubrimiento de prueba advino en conocimiento de que la demandada vendió algunos de los nichos de almacenaje. Villas del Parque enmendó la demanda para solicitar que se ordenara a la demandada a reembolsarle el dinero obtenido de la venta de esos nichos.

Por su parte, el apelado presentó una reconvencción, en la que solicitó que la demandante le pagara el dinero obtenido de la venta de los elementos comunes sobre lo cuales no tenía titularidad y se benefició económicamente.

El 2 de noviembre de 2018, la apelante presentó una moción de sentencia sumaria parcial, en la que alegó que su titularidad fue reconocida en una Certificación de Resolución. Igualmente adujo que los nichos de almacenamiento son anejos de los apartamentos, cuyos titulares los adquirieron. La apelada presentó *Breve réplica a solicitud de sentencia sumaria radicada por la parte demandante*. Allí alegó que la titularidad de la demandante sobre los nichos es contraria al Art. 11 de la Ley de Condominios, 31 LPR sec. 1291 (i).

El apelado también presentó una moción de sentencia sumaria. Allí alegó que la Junta de Directores no podía autorizar a la apelante a vender los nichos, porque la venta de las áreas de uso común requiere el consentimiento unánime del Consejo de Titulares. Igualmente adujo que el producto de la venta de los nichos pertenece al Consejo de Titulares. El apelado solicitó la desestimación de la demanda y la nulidad de los contratos de compraventa suscritos sin el consentimiento unánime del Consejo de Titulares.

La apelante alegó que la moción de sentencia sumaria de la apelada incumplió con los requisitos de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3. Villas del Parque adujo que, un área denominada elemento común limitado en la escritura matriz, realmente es privada, si responde al servicio de un solo apartamento.

El Consejo de Titulares presentó *Oposición enmendada a la solicitud de sentencia sumaria*. La apelada circunscribió la controversia a un asunto de estricto derecho, si la apelante puede gravar, disponer y lucrarse de la venta espacios de almacenaje, clasificados como elementos comunes.

Villas del Parque presentó *Réplica a oposición enmendada a moción solicitando sentencia sumaria*. La apelante alegó que la apelada parte de la premisa errónea de que tanto los cuartos de almacenaje como los nichos son elementos comunes de uso limitado. Además, reafirmó que un área denominada elemento común limitado, es privativa si responde a un solo apartamento.

El TPI dictó sentencia sumaria parcial a favor del apelado en la que determinó los hechos a continuación. El 7 de junio de 2006, el Condominio Villas del Parque fue sometido al Régimen de

Propiedad Horizontal, mediante una escritura pública. Especificó que en el Edificio Torre existe un sótano o piso soterrado en el cual ubican dos cuartos para veintiséis nichos individuales de almacenaje. Uno de los cuartos tiene veintidós nichos y el otro, cuatro nichos para los propietarios de apartamentos. El cuarto de almacenaje ubicado en el sótano se menciona en la escritura como uno de los elementos comunes limitados del Edificio Torre. A este solo tendrán acceso los propietarios de apartamentos de ese edificio y que adquieran uno o más nichos de almacenaje individuales.

El foro primario, además, determinó los hechos a continuación. El 30 de marzo de 2007, la Secretaria de la Junta del Consejo de Titulares del Condominio Villas del Parque expidió una Certificación de Resolución autorizando a su Presidente y/o al Vicepresidente a vender los nichos exclusivamente a los titulares de Villas del Parque. Durante el 4 de mayo de 2007 al 2 de febrero de 2011, Villas del Parque 202 S.E. suscribió 18 documentos privados mediante los que vendió 21 nichos de almacenaje. El 4 de noviembre de 2014, el Presidente de la Junta de Directores de la Asociación Villas del Parque (Consejo de Titulares) advirtió a Villas del Parque que no continuará ofreciendo en venta los nichos, y le devolvió el pago de las cuotas de mantenimiento. El 19 de noviembre de 2014 se realizó una asamblea ordinaria. Allí se informó a los miembros del Consejo de Titulares, que a Villas del Parque 202 S.E. se le devolvió el pago de cuotas de mantenimiento de los nichos 9, 10, 22, 23 y 24, debido a que son un área común limitada. Además, fueron informados de que se realizaría una asamblea extraordinaria para el tema.

Según consta en la sentencia, los elementos comunes de un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal pertenecen a todos los titulares del inmueble. Igualmente consta que los elementos comunes generales necesarios no son susceptibles de

propiedad individual por los titulares y están sujetos a un régimen de indivisión forzosa. No obstante, el TPI reconoció que existen algunos elementos comunes generales que son susceptibles de aprovechamiento independiente. Sin embargo, determinó que para eso es necesario que el titular que sometió el edificio al Régimen de Propiedad Horizontal, destine los elementos comunes generales desde su origen a un apartamento. El tribunal sostuvo que, si el elemento común general no necesario no ha sido destinado a un particular, tiene que ser tratado como un elemento común general. Según el TPI, en ese caso, únicamente podrá ser transformado en uno privativo, mediante el voto que exige la Ley de Condominios para su aprobación.

El TPI concluyó que el cuarto de almacenaje era un elemento común limitado, porque así consta en la escritura matriz. No obstante, advirtió que en la escritura no se especificó a qué apartamentos corresponden los nichos de almacenaje, conforme lo requiere el Art. 22 (d) de la Ley de Condominios. Ante esa situación, resolvió que los nichos son elementos comunes generales, debido a que la Escritura Matriz no cumplió con los requisitos de ley para destinarlos como elementos comunes limitados. Aunque reconoció que los elementos comunes generales pueden convertirse en elementos privativos, advirtió que eso no ocurrió, porque los titulares del condominio no variaron su destino.

El foro apelado determinó que los nichos no son propiedad de Villas del Parque, ya que la ley establece que los elementos comunes pertenecen a todos los titulares. El 24 de julio de 2020 declaró HALUGAR la moción de sentencia sumaria que presentó la apelada y resolvió que solo quedaba por determinar la acreencia reclamada en la reconvención.

La apelante solicitó reconsideración que fue declarada no ha lugar.

Inconforme, la apelante presentó este recurso en el que hace los señalamientos de errores siguientes:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al considerar la Oposición a la Moción de Solicitud de Sentencia Sumaria del Consejo de Titulares del Condominio Villas del Parque que no cumple con las formalidades requeridas en la Regla 36 de Procedimiento Civil.

Erró el Honorable Tribunal de Instancia al concluir que los nichos de almacenaje son elementos comunes generales.

II

SENTENCIA SUMARIA

La sentencia sumaria procura ante todo, aligerar la tramitación de aquellos casos en los que no existe una controversia de hechos real y sustancial que exija la celebración de un juicio en su fondo. La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, rige el procedimiento mediante el que cualquiera de las partes en un pleito podrá solicitar que se dicte sentencia sumaria a su favor. *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929, 940 (2018).

La parte que solicita que el pleito se resuelva sumariamente tiene que demostrar la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010); *PF2 Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 911-912 (1994).

La Regla 36.3, 32 LPR Ap. V, puntualiza el procedimiento a seguir por la parte que solicite sentencia sumaria. A tales efectos dispone que:

la solicitud de sentencia sumaria debe incluir:

- 1) Una exposición breve de las alegaciones de las partes.

- 2) Los asuntos litigiosos en controversia.
- 3) La causa de acción, reclamaciones o partes respecto a las cuales solicita sentencia sumaria.
- 4) Una relación concisa organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen esos hechos, así como cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal.
- 5) Las razones por las que debe dictarse sentencia sumaria argumentando el derecho aplicable.
- 6) El remedio que debe concederse.

Rodríguez García v. UCA, supra, pág. 940-941.

El oponente a la sentencia sumaria tiene que hacer referencia a los párrafos enumerados por la promovente que entiende están en controversia y en cada uno detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación. Además, debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede descansar simplemente en sus alegaciones. La norma general es que debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que derroten la moción de sentencia sumaria y ponga en controversia los hechos presentados por el promovente. Si el oponente no controvierte los hechos propuestos conforme a la Regla 36.3, *supra*, el tribunal podrá considerarlos admitidos y dictar sentencia sumaria, si procede. *Roldán Flores v. Cuevas Inc., Bohío Internacional Corp.*, 199 DPR 664, 676-677 (2018); *Meléndez González v. M. Cuevas*, 193 DPR 100, 110-111 (2015).

El hecho de no oponerse a la solicitud de sentencia sumaria no implica necesariamente que esta proceda si existe una controversia legítima sobre un hecho material. Sin embargo, la

demandante no puede descansar en las aseveraciones generales de la demanda. La Regla 36.5, *supra*, obliga a la demandante a demostrar que tiene prueba para sustentar sus alegaciones. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 215; *Vera v. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004).

El tribunal al determinar si existe controversia de hechos esenciales que impida dictar sentencia sumaria, debe analizar los documentos que acompañan la solicitud, la oposición y los que obran en el expediente del tribunal. Esta determinación debe ser guiada por el principio de liberalidad a favor de la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria. El análisis liberal persigue evitar la privación del derecho de todo litigante a su día en corte, cuando existen controversias de hecho legítimas y sustanciales. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, págs. 216-217; *PF2 Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, *supra*, págs. 913-914. No obstante, si no existe controversia de hechos materiales solo resta aplicar el derecho. *Pérez Vargas v. Office Depot Office Max Inc.*, 2019 TSPR 227, 203 DPR ____ (2019); *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7, 27 (2014).

El criterio rector al considerar la procedencia de un dictamen sumario es la inexistencia de controversia sobre los hechos esenciales y pertinentes, alegados en la solicitud y en la oposición. El tribunal está obligado a aplicar el derecho y resolver conforme al mismo, cuando no existe una controversia de hechos materiales discernible. La Regla 36, *supra*, no excluye tipos de casos y puede funcionar en cualquier contexto sustantivo. *Rodríguez García v. UCA*, *supra*, pág. 941.

Aun en los casos en los que existe controversia sobre elementos subjetivos de intención, propósitos mentales o negligencia o cuando el factor credibilidad es esencial, procede dictarse sentencia sumaria, si de los documentos a ser

considerados, surge que no existe controversia de hechos esenciales. *Ramos Pérez v. Univisión*, pág. 219.

La sentencia sumaria procede, si de las alegaciones, deposiciones y admisiones ofrecidas en evidencia en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia se acredita la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial, material y admisible y si el derecho aplicable lo justifica. *Roldán Flores v. Cuevas Inc., Bohío Internacional Corp.*, supra, pág. 676.

La parte demandante puede prevalecer sumariamente si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. La demandada puede derrotarla de tres maneras diferentes: 1) si establece una controversia real de hecho 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 parte demandante o si establece la existencia incontrovertible de prueba que establezca una defensa afirmativa. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 217.

Por otro lado, la parte demandada puede prevalecer sumariamente en escenarios diversos. El demandado puede establecer que no hay controversia real sobre al menos uno de los elementos de la causa de acción de la demandante. Igualmente, puede prevalecer, si establece la existencia incontrovertible de prueba que establezca una defensa afirmativa. *Id.*

Al revisar una sentencia sumaria, los tribunales apelativos debemos: 1) examinar de novo el expediente y aplicar los criterios de la Regla 36, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro de instancia,

2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36, *supra*, 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró en controversia y cuáles están incontrovertidos y 4) de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de novo, si el TPI aplicó correctamente el derecho a los hechos. *Roldán Flores v. Cuevas Inc., Bohío Internacional Corp.*, *supra*, pág. 679; *Meléndez González v. M. Cuebas*, *supra*, págs 114-115.

B

LEY NUM. 104 DE 25 DE JUNIO DE 1958 - LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La fuente primaria del régimen de propiedad horizontal es la propia ley. Sus disposiciones son mandatorias y no supletorias. *Condominio First Federal Savings v. LSREF 2 Island Holdings LTD Inc*, 2019 TSPR 128, 202 DPR ___ (2019).¹

El Régimen de Propiedad Horizontal está rigurosamente supeditado al requisito de inscripción registral. La escritura matriz de un condominio sujeto al régimen de propiedad horizontal pasa a ser un estatuto privado que gobierna a los titulares y obliga a terceros. Una vez es inscrita en el Registro de la Propiedad es vinculante para todos los propietarios y para terceros. El documento es una especie de acuerdo privado al cual se adhieren los titulares, cuando compran sus apartamentos. Por eso, es la fuente a acudir para dirimir cualquier conflicto, salvo que sus disposiciones violen la moral, la ley o el orden público. Además, forma un estado de derecho a cuyo cumplimiento también se obligan los sucesivos

¹ La Ley Núm. 104, *supra*, vigente al momento de los hechos fácticos atendidos en esta Sentencia, fue derogada por la Ley 129-2020 conocida como Nueva Ley de Condominios.

titulares. *Trigo Margarida v. Junta de Directores*, 187 DPR 384, 395, 396 (2012); *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827, 845 (2011).

La escritura tiene que expresar de forma clara y precisa el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble. Se requiere una descripción de cada apartamento, con expresión de sus medidas, situación, piezas de que consiste y demás datos necesarios para su identificación. Igualmente es necesaria la descripción de los elementos comunes generales del inmueble y de los elementos comunes limitados a cierto número de apartamentos con expresión de cuáles son esos apartamentos. Art. 22 de la Ley Núm. 104, *supra*, 31 LPRA sec. 1292; *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, *supra*, pág. 846. El Art. 2 de la Ley Núm. 104, *supra*, 31 LPRA sec. 1291, dispone expresamente que el destino y uso establecido en la escritura matriz solo podrá variarse mediante el consentimiento unánime de los titulares, salvo que la ley autorice lo contrario.

Por su parte, el Art. 11 de la Ley Núm. 104, *supra*, 31 LPRA sec. 1291 (i), establece que los elementos comunes se clasifican en elementos comunes generales necesarios y los elementos comunes generales. Los necesarios no son susceptibles de propiedad individual por los titulares y están sujetos a un régimen de indivisión forzosa. El inciso (a) del Art. 11, *supra*, enumera algunos de los elementos comunes generales necesarios.

Por otro lado, el inciso (b) del Art. 11, *supra*, contiene una lista de los elementos comunes generales, tales como: 1) el terreno, sótano, azoteas, patios y jardines; 2) locales destinados a alojamiento de porteros o encargados; 3) áreas destinadas a estacionamiento; y 4) áreas recreativas que excedan lo requerido por la reglamentación urbana o autoridades competentes. La

adjudicación de las áreas o elementos comunes tiene que estar establecida en la escritura de constitución del régimen. No obstante, de realizarse la conversión y transferencia, luego de constituido el régimen de propiedad horizontal, se requerirá el consentimiento de la mayoría cualificada de dos terceras partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras partes de las participaciones en las áreas comunes de los titulares. La transferencia deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, dejando constancia de los nuevos porcentajes de participación para cada uno de los apartamentos beneficiados. Aun cuando las áreas comunes generales sean susceptibles de aprovechamiento independiente, las mismas se podrán constituir y/o enajenar como áreas o instalaciones para el beneficio del Consejo de Titulares o de uno (1) o varios de los titulares de apartamentos en el condominio según dispone la ley.²

El Tribunal Supremo nos explicó en *Bravman v. Consejo de Titulares*, supra, págs. 848-849, que los elementos comunes se clasifican en necesarios y comunes voluntarios. Los necesarios son aquellos indispensables para el disfrute de la propiedad privada de los apartamentos. Así lo dispuso el legislador, cuando expresó que no son susceptibles de propiedad individual por los titulares y que están sujetos a un régimen de indivisión forzosa. De modo que no pueden ser objeto de propiedad particular por uno de los titulares y están sujetos a un régimen de indivisión forzosa. Los demás titulares no pueden ser excluidos de su disfrute, porque será incompatible con el buen funcionamiento del condominio. Los elementos comunes voluntarios si pueden quedar sometidos a lo que dispongan los integrantes del régimen y se permite la transformación de un elemento común en privado. Un elemento

² La Ley 218-2018 disminuyó la cantidad de votos necesarios para transformar un elemento común general en privativo. Antes se requería la unanimidad de los titulares.

común limitado es aquel destinado al servicio de cierto número de apartamentos con exclusión de los demás, tales como pasillo, escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes a los apartamentos de un mismo piso y otros análogos. Los elementos comunes limitados tienen que ser expresamente establecidos por la totalidad de los titulares de inmueble. Art. 12, 31 LPRA sec. 1291 j.

El Art. 13 de la Ley Núm. 104, *supra*, 31 LPRA sec. 1291 k, también nos dice que los elementos comunes limitados y generales se mantendrán en indivisión forzosa y no podrán ser objeto de división de la comunidad. Cualquier pacto en contrario será nulo.

III.

La apelante alega que el TPI erró al dictar sentencia a favor del apelado, porque aduce que la moción de sentencia sumaria que presentó el Consejo de Titulares y su oposición a la sentencia sumaria que presentó Villas del Parque, no cumplen con los requisitos establecidos en la Regla 36.3, *supra*.

El error señalado no fue cometido. La moción de sentencia sumaria que presentó la apelada cumple con las formalidades de la Regla 36.3, *supra*. El escrito incluyó una exposición breve de las alegaciones de las partes, los asuntos litigiosos en controversia y la causa de acción y reclamaciones sobre las cuales el apelado solicitó sentencia sumaria. Igualmente incluyó una relación concisa y organizada en párrafos enumerados sobre los cuales no existe controversia con indicación a la prueba que los sustenta. Finalmente, el apelado también hizo expresión sobre las razones para dictar sentencia sumaria a su favor e hizo una argumentación sobre el derecho aplicable. Véase, pág. 336 del apéndice.

La oposición a la moción de sentencia sumaria que presentó el Consejo de Titulares también cumplió con los requisitos de la

Regla 36.3, *supra*. El Consejo presentó *Oposición enmendada a solicitud de sentencia sumaria presentada por el Consejo de Titulares del Condominio Villas del Parque*, que fue replicada por el apelante. El apelado hizo una exposición breve de las alegaciones de las partes, incluyó una relación en párrafos enumerados sobre los hechos incontrovertidos y la evidencia que los establece, delimitó la controversia a un asunto de estricto derecho, expresó las razones por las que no procedía dictarse sentencia a favor del apelante y por qué debía dictarse sentencia sumaria a su favor y citó el derecho que sustenta su solicitud. Véase, págs. 586-593 y 600-620 del apéndice.

Aunque nos queda claro el cumplimiento del apelado con la Regla 36.3, *supra*, aquí no existe controversia de hechos materiales y esenciales porque fueron aceptados por las partes. Ambas partes están de acuerdo en que:

- 1) El Edificio Torre donde están ubicados los nichos de almacenaje está sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal.
- 2) La demandante Villa del Parque S.E. es el desarrollador del Condominio Villas del Parque.
- 3) El Consejo de Titulares del Condominio Villas del Parque fue constituido mediante la escritura pública en la cual el inmueble fue sometido al régimen de propiedad horizontal.
- 4) Surge de esa escritura, que en el Edificio Torre existe un sótano. Allí está el cuarto de almacenamiento, donde hay dos cuartos para 26 nichos individuales de almacenaje para propietarios de unidades, uno de cuales contiene 22 nichos y el otro, cuatro para un total de 26 nichos. Véase, pág. 206 del apéndice.
- 5) La Escritura establece que los elementos comunes limitados del EDIFICIO TORRE incluyen “el cuarto de Almacenamiento sito en el sótano del Edificio Torre, el cual solo tendrían exclusivo acceso los propietarios de apartamentos del Edificio Torre y que adquieran uno o más nichos de almacenaje individuales”. Véase, pág. 453, hecho estipulado, pág. 8.

[...]

- 7) El 30 de marzo de 2007, la Secretaria de la Junta del Consejo de Titulares emitió un Certificado de Resolución, mediante el que autorizó a su presidente y vicepresidente a comparecer en representación del Consejo de Titulares en todos los documentos públicos y privados otorgados por el desarrollador para vender exclusivamente a los titulares del condominio los nichos de almacenaje. Véase, pág. 235 del apéndice.
- 8) La apelante vendió 21 nichos de almacenamiento.
- 9) El apelado le notificó por escrito a la apelante que no continuara con la venta de nichos y le devolvió al apelante el pago de las cuotas de mantenimiento de los nichos de almacenaje. El Consejo de Titulares devolvió a Villas del Parque el pago de las cuotas de mantenimiento.

Las controversias se reducen a determinar:

- 1) qué tipo de elementos son los nichos de almacenaje
- 2) si el desarrollador es el propietario de los nichos de almacenaje, conforme al derecho aplicable.

El desarrollador argumenta que es el dueño de los nichos de almacenaje, porque nunca transfirió su titularidad al Consejo de Titulares. Invoca la cláusula de la escritura matriz, donde se establece que el cuarto de almacenaje es un elemento común limitado, al que solo tendrán acceso los propietarios de apartamentos del Edificio Torre, que adquieran uno o más nichos de almacenaje individuales. El apelante interpreta de esa cláusula que los nichos, no son elementos comunes generales, ni comunes limitados, porque fueron destinados a la adquisición individual de los dueños de los apartamentos. Por eso entiende, que es el propietario y que puede venderlos a los titulares del edificio para que sean parte de los anejos de sus apartamentos.

La posición del Consejo de Titulares es que los nichos de almacenaje no pertenecen al desarrollador, porque son elementos comunes limitados. Sostiene que en la escritura matriz no existe ningún apartamento que tenga como anejo un nicho de almacenaje

y tampoco fueron inscritos como fincas independientes. El Consejo de Titulares alega que para que el desarrollador pudiera retener la propiedad de los nichos y venderlos, tenía que haberlos inscribirlos como fincas independientes.

La escritura matriz es la fuente a acudir para dirimir cualquier conflicto relacionado al régimen de propiedad horizontal. Por eso, es necesario que en el documento se exprese de forma clara y precisa el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble. La escritura matriz del Condominio Villas del Parque define el cuarto de almacenaje, donde se encuentran los nichos, como un elemento común limitado. Sin embargo, nada dice a qué apartamento pertenecen los nichos.

La ley exige que la escritura matriz incluya una descripción de los elementos comunes generales del inmueble y de los elementos comunes limitados a cierto número de apartamentos, con expresión de cuáles sean esos apartamentos. La escritura también tiene que expresar de forma clara y precisa el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble y cada apartamento tiene que ser descrito con expresión de sus medidas, situación, piezas de que consiste, y con los datos necesarios para su identificación.

No obstante, la escritura matriz del Condominio Villas del Parque no cumple con los requisitos de ley señalados. El documento establece que el acceso al cuarto de almacenaje será exclusivo de los propietarios de los apartamentos del edificio y que adquieran uno o más nichos de almacenaje individuales. Sin embargo, guarda silencio sobre a qué apartamentos pertenecen los nichos. De modo que los nichos de almacenaje no pueden considerarse como anejos de apartamentos, porque el urbanizador omitió señalarlos de esa forma en la escritura matriz. La omisión en la escritura matriz de especificar a qué apartamentos en particular pertenecen los nichos imposibilita que sean destinados a un uso limitado.

El urbanizador tampoco puede considerarse como el propietario de los nichos, porque no los inscribió como fincas independientes sujetos a enajenación.

La ausencia de una expresión clara y precisa sobre el destino y uso de los nichos nos obliga a resolver que son elementos comunes. Ante ese escenario, además, es forzoso resolver que el desarrollador no puede venderlos porque son elementos comunes generales, propiedad de todos los titulares del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

El destino y uso de toda área sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal solo podrá variarse mediante el consentimiento de los titulares conforme lo establece la ley y cualquier cambio tiene que ser inscrito en el Registro de la Propiedad. No obstante, nada de eso ocurrió en este caso.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la sentencia apelada.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

El Juez Hernández Sánchez concurre sin voto escrito.

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