

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL X

<p>PAULINO RENÉ LÓPEZ FONTELA Y/O ARLENE CAAMAÑO GILOT</p> <p>Querellantes - Recurrída</p> <p>V.</p> <p>CONSEJO DE TITULARES COND. JARDINES DE SAN JORGE; JUNTA DE DIR COND JARDINES DE SAN JORGE Y SU PRES SARA RAMÍREZ</p> <p>Querellados - Recurrentes</p>	<p>KLRA202000320</p> <p>Consolidado con: KLRA202000354</p>	<p><i>Revisión de Decisión Judicial procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor</i></p> <p>Querella Núm.: C-SAN-2017- 0000796</p> <p>Sobre: Condominio (Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada)</p>
---	--	---

Panel integrado por su presidenta; la Juez Ortiz Flores, la Juez Nieves Figueroa y la Juez Lebrón Nieves

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2020.

Comparecen el Consejo de Titulares de Condominio Jardines de San Jorge mediante el recurso de Revisión Judicial KLRA202000320 y el señor Paulino René López Fontela, la señora Arlene Caamaño Gilot y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos mediante el recurso KLRA202000354 y nos solicitan que revisemos una Resolución emitida el 24 de julio de 2020, notificada el 27 de julio de 2020. Mediante el aludido pronunciamiento, el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) decretó la nulidad del Artículo 3, Sección 3 del Reglamento del Condominio.

Por los fundamentos que discutiremos, se confirma la Resolución.

I

El 30 de junio de 2017, el matrimonio López-Caamaño presentó la querrela de epígrafe en la que impugnó los acuerdos del Consejo de Titulares del Condominio Jardines de San Jorge tomados en una Asamblea Extraordinaria celebrada el 30 de mayo de 2017. En síntesis, alegaron que el Condominio San Jorge fue sometido al régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Matriz otorgada el 25 de junio de 1962. En la Escritura Matriz se plasmó que los elementos privados serían los 33 apartamentos residenciales y 28 garajes abiertos en el piso terrero del edificio y dos cobertizos abiertos con capacidad para 5 automóviles cada uno. La parte recurrente alegó que la Asamblea Extraordinaria se celebró el 30 de mayo de 2017, constituido el quórum con 17 titulares, 11 presentes y 6 mediante proxy.

Posteriormente, el 2 de junio de 2017, mediante un correo electrónico la Presidenta de la Junta de Directores le envió al recurrente, el Acta de la Asamblea Extraordinaria y una solicitud para que los titulares ausentes emitieran su voto en cuanto a la adopción del nuevo reglamento propuesto. El 29 de junio de 2017, el querellante presentó su oposición a la enmienda al reglamento debido a que: i) la Convocatoria a la Asamblea Extraordinaria fue defectuosa, por ser insuficiente e inducir a error los Titulares, ii) la aprobación del Reglamento nuevo según propuesto, contiene una enmienda a la escritura matriz en tanto intenta modificar/alterar la designación de áreas privadas en el Condominio, y tal proceder requiere una enmienda a la escritura matriz, y iii) para modificar la designación de áreas privadas según establecida en la escritura matriz, la Ley impone un requisito de unanimidad y no el de 2/3 partes como propone la Junta de Directores. El Consejo de Titulares presentó su Contestación a la Querrela en la que negó la mayoría de las alegaciones y alegó afirmativamente que el reglamento quedó

aprobado por más de 2/3 partes de los titulares, a razón de 26 a favor y 7 en contra.

Acaecidas varias incidencias procesales, el 11 de septiembre de 2018 se celebró una vista administrativa a la que comparecieron ambas partes y expresaron que no existía controversia sobre los hechos materiales del caso de epígrafe. Ante ello, el foro administrativo ordenó a las partes que presentaran Memorandos de Derecho en apoyo a sus posiciones.

Así las cosas, el 24 de julio de 2020, el DACO emitió la Resolución recurrida mediante la que declaró que el Artículo 3 Sección 3 del Reglamento era nulo.

El foro administrativo consignó las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte querellante es titular del apartamento 5B del Condominio Jardines San Jorge, localizado en San Juan, Puerto Rico.
2. En el momento que se adquirió el apartamento 5B, el mismo tenía asignado un área de estacionamiento bajo techo (garaje) y un estacionamiento en el área exterior. Por el estacionamiento del área exterior la parte querellante pagaba un canon de arrendamiento.
3. El Condominio San Jorge fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la Escritura Matriz del Condominio, escritura número 19, otorgada el 25 de junio de 1962, en San Juan, Puerto Rico ante el Notario Público Basilio Santiago Romero.
4. La escritura matriz contiene adherido a ella, para que forme parte integral de la misma, el Reglamento del Condominio.
5. La escritura matriz define en su hecho expositivo Tercero que los elementos privados serán:
 - 1) *33 apartamentos residenciales*
 - 2) *28 garajes abiertos en el piso tercero del edificio y dos cobertizos abiertos con capacidad para cinco automóviles cada uno, ubicados en las esquinas noroeste y suroeste del solar, o sea, en las esquinas del patio posterior.*

6. Los estacionamientos descritos en la escritura matriz representan un total de 38 espacios de estacionamientos.
7. Tanto de la escritura matriz, lo representado en los planos originales, ni de la escritura de compraventa del apartamento del querellante se establece, ni se identifica la asignación de los estacionamientos a los titulares.
8. Además, la escritura matriz identifica los elementos comunes generales de dicho condominio, entre otros, el terreno en que asienta el edificio, el incinerador, las escaleras, los tanques de agua, el vestíbulo principal, el área pavimentada de entrada y salida alrededor del edificio, el área de carga y descarga, y otros.
9. La escritura matriz clasifica como único elemento común limitado, el vestíbulo frente al ascensor de cada planta, desde la segunda planta hasta la duodécima, ambas inclusive.
10. En su hecho expositivo Noveno, la escritura matriz provee que el espacio para estacionar automóviles en la planta terrera del edificio y en sus anexos y accesorios será distribuido entre todos los condóminos de manera que cada titular tenga un lugar para estacionamiento.
11. El Reglamento del Condominio Jardines San Jorge está constituido mediante la escritura número 14 sobre Protocolización, otorgada el 30 de noviembre de 1978, en San Juan, Puerto Rico ante el notario Daniel Pellón Lafuente. Dicho instrumento público enmendó el Reglamento original del condominio.
12. La Sección 9 del Artículo II del referido reglamento, dispone que el quorum necesario para celebrar las asambleas de titulares y la toma de decisiones para la que se convoca quedará constituido por la presencia en persona del 51% de los titulares.
13. El 11 de mayo de 2017, la Junta de Directores circuló entre los titulares del Condominio San Jorge Gardens una convocatoria de asamblea extraordinaria para la aprobación del acta de la Asamblea Extraordinaria del 27 de octubre de 2016; así como la aprobación del nuevo Reglamento del Condominio San Jorge Gardens.
14. La asamblea se celebraría el 30 de mayo de 2017, en primera convocatoria; de no lograrse el quorum en dicha ocasión, la misma se celebraría el 31 de mayo de 2017, en segunda convocatoria.
15. Dicha convocatoria le fue notificada al querellante a través de correo electrónico. Los documentos acompañados con la misma incluyeron la Citación con Agenda; un documento titulado "Proxy"; y un

documento titulado “Reglamento con Plano de Estacionamiento”.

16. La asamblea se celebró en primera convocatoria el 30 de mayo de 2017. El quorum fue constituido por 17 titulares hábiles; 11 titulares presentes y 6 titulares mediante proxy. El condominio tiene un total de 33 titulares. El quorum fue constituido por el 51.52% de los titulares del condominio.
17. El 2 de junio de 2017, a través de correo electrónico, el querellante fue notificado del Acta de la Asamblea Extraordinaria y una solicitud para que los titulares ausentes emitieran su voto en cuanto a la adopción del nuevo Reglamento propuesto.
18. El 29 de junio de 2017, mediante correo electrónico, la parte querellante presentó su oposición al reglamento enmendado.
19. La decisión del Consejo de Titulares para adoptar el nuevo reglamento según la votación final fue de 26 titulares a favor y 7 titulares en contra. Esto representa un 78.79% a favor y un 21.21% en contra; lo que supera el requisito del voto de 2/3 partes de los titulares.
20. El voto de los 33 titulares del Condominio Jardines San Jorge fue contabilizado para efectos de la aprobación del nuevo reglamento.
21. El Artículo 3, Sección 3 – Descripción de la propiedad, del nuevo Reglamento enmendado establece lo siguiente:

A. Áreas Privadas

1. Treinta y tres (33) apartamentos, localizados como sigue:

a. Pisos dos (2) al doce (12), ambos incluso. Tres (3) apartamentos de tres (3) dormitorios, dos (2) baños y cuarto sanitario en la cocina.

B. Áreas Comunes

----La escritura matriz del CSJG contiene una descripción completa de todos los elementos comunes, sin embargo no contiene la descripción gráfica de los estacionamientos asignados uno por cada apartamento como en la realidad se hizo. De surgir algún conflicto con lo expuesto en este Reglamento, la descripción que consta en la escritura matriz prevalecerá sobre cualquier descripción aquí expuesta, salvo las correcciones en cuanto a la cantidad de espacios y cabidas de estacionamiento según el plano certificado que se aneja, titulado “As Built Estacionamientos

Condominio San Jorge Gardens”, certificado por el arquitecto William Ramírez Castellano con licencia de Puerto Rico número 13980, que gráficamente confirma y ratifica que contiene la totalidad de 33 estacionamientos, asignado uno para cada apartamento identificando los números de los mismos en el plano que se une. ... Además, el plano mencionado gráficamente identifica seis (6) espacios de estacionamientos techados bajo el edificio para alquilar en áreas comunes; diez espacios de estacionamiento para alquilar exterior en áreas comunes; y dos (2) espacios de estacionamiento nuevo para alquilar exterior.

...

4) Área de estacionamiento con capacidad de treinta y tres (33) vehículos y cuyos espacios de estacionamiento serán identificados con una secuencia de números según se le asignó a cada apartamento para el uso y disfrute exclusivo de cada lugar de estacionamiento. Se une como Anejo 1, el Plano de estacionamientos, certificado por el arquitecto William Ramírez Castellano con licencia de Puerto Rico número 13980, con el número asignado correspondiente por apartamento. Las puertas de garajes deben ser similares a las existentes para mantener la fachada del edificio y que exista uniformidad.

5) Existen seis (6) espacios de estacionamiento techados bajo el edificio para alquilar en áreas comunes; diez (10) espacios para alquilar exterior en áreas comunes y dos (2) espacios de estacionamiento nuevo para alquilar exterior, los cuales los titulares pueden arrendar pagando al CSJG. Ver Anejo 1, Plano de estacionamientos que contiene estacionamientos bajo techo y al aire libre asignados para alquilar, para beneficio del Consejo de Titulares.

22. Según lo antes descrito y el plano que se acompañó con el referido Reglamento, existen 51 espacios de estacionamiento en total; de los cuales 33 serán asignados a los titulares de los 33 apartamentos que componen el condominio y los restantes 18 serán dispuestos para alquilar pagando un canon de arrendamiento al Consejo. Este plano representa la realidad física actual del área de estacionamiento.
23. El Artículo 25, Sección 4 – Arrendamiento de Estacionamiento, del nuevo Reglamento aprobado establece lo siguiente:

El Consejo de Titulares tiene 12 espacios de estacionamiento al aire libre y 6 bajo techo en áreas comunes generales restringidas que los titulares podrán arrendar mediante canon establecido por la Junta de Directores y pagadero mensualmente al

Consejo de Titulares. La vigencia del contrato de arrendamiento del estacionamiento será desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre de cada año.

Anualmente se hará un sorteo de los espacios de estacionamiento disponibles para alquilar entre los titulares que hayan solicitado un espacio para alquilar. Este sorteo se llevará a cabo todos los años en o antes del 27 de diciembre de cada año.

El tiempo máximo de alquiler será por un periodo de un año y se requerirá la firma de un contrato de estacionamiento y el pago de tres (3) meses por adelantado. Cada tres (3) meses el titular estará obligado a pagar los tres (3) meses subsiguientes. En caso de que el titular no termine el periodo de alquiler por el que pagó por adelantado se le devolverá dicho pago prorrateado.

El titular interesado en alquilar un espacio de estacionamiento tiene que solicitarlo por escrito al Administrador o la Junta de Directores.

Luego de esbozar las determinaciones de hechos, el foro administrativo concluyó:

De la escritura matriz no se puede determinar a quién le pertenece cada estacionamiento; tampoco se le asigna un valor al mismo. Lo que garantiza la escritura matriz es el uso de un espacio a cada apartamento, pero no se puede determinar cuál espacio se le asigna a cada apartamento. En la escritura matriz los estacionamientos son clasificados como privativos pero sus características son contrarias a tal clasificación. Según lo antes descrito, los 33 espacios de estacionamiento asignados a cada apartamento, responde a las características de un elemento privativo, ya que responde al uso de un solo apartamento. Los 18 espacios de estacionamientos responden más bien a un elemento común, en lugar de un elemento privativo.

.....

Sin embargo, el Artículo 2 de la referida ley establece que una vez fijado en la escritura matriz el destino y uso de un área comprendida en el inmueble, el mismo podrá ser variado mediante consentimiento unánime de los titulares, excepto que dicha Ley autorice lo contrario.

La parte querellada no puede utilizar el mecanismo de enmendar el Reglamento para variar el destino de un elemento según descrito en la escritura matriz. La única forma de realizar dicha conversión es mediante una enmienda a la escritura matriz. Si bien es cierto que para enmendar un reglamento se requiere también 2/3 partes de los titulares, el Reglamento no puede ir por encima de la Escritura Matriz. En este caso la convocatoria va dirigida a aprobar un reglamento, no enmendar la escritura matriz.

....

Forzoso nos resulta concluir que el Artículo 3, Sección 3 del Reglamento aquí impugnado, el cual altera el destino y uso de un elemento privativo es nulo por ser contrario a la Ley de Condominios.

En vista de que un Reglamento no puede enmendar la Escritura Matriz, procede que se convoque al Consejo de Titulares del Condominio Jardines de San Jorge para enmendar la escritura matriz, por dos terceras partes de los titulares, a los fines de atemperar la realidad registral del condominio con la realidad extraregistrada; de modo que cada apartamento tenga un estacionamiento asignado como elemento privativo y los estacionamientos que no están asignados sean común general.

Inconforme, el Consejo de Titulares presentó el KLRA202000320 y sostuvo que el DACO cometió los siguientes errores:

- Erró manifiestamente la Jueza Administrativa al resolver el caso sumariamente sin permitirle al Consejo de Titulares el derecho a vista para presentar prueba favorable, derecho a contrainterrogar, derecho a que se haga un récord de la vista y que la decisión se base en evidencia sustancial, todo ello en violación al Debido Proceso de Ley que exige la Constitución, con el agravante que las conclusiones deben descartarse, ya que las mismas son arbitrarias y no son conforme al derecho aplicable.
- Erró la Juez Administrativa de DACO al interpretar que el Artículo 3, Sección 3 del Nuevo Reglamento del Condominio debidamente aprobado por más de dos terceras partes de los titulares, “altera el destino y uso de un elemento privativo es nulo por ser contrario a la Ley de Condominios” y ordena arbitrariamente a la parte querellada a convocar una Asamblea Extraordinaria para que se subsane ese alegado defecto. La realidad es que el Artículo 3, Sección 3 del Reglamento, Página 3, no altera el destino de uso privado de un espacio de estacionamiento para cada titular y no priva a los titulares del uso privado de los estacionamientos asignados, por lo que no ha alterado destino alguno.

Asimismo, el matrimonio López-Caamaño presentó el KLRA202000354 y sostuvo que el DACO cometió los siguientes errores:

- Erró el DACO al ignorar las consecuencias de la doctrina del precedente judicial y de la doctrina de actos propios.

- Erró el DACO al no decretar la nulidad de la Asamblea Extraordinaria, y en su defecto, ordenar la celebración de un nueva Asamblea Extraordinaria.
- Erró el DACO al no ordenar el retiro del Registro de la Propiedad de la escritura sobre Modificación de Reglamento como resultado de la nulidad de la Asamblea Extraordinaria.
- Erró el DACO al determinar que existe discrepancia entre la realidad registral y la extra-registral.
- Erró el DACO al aplicar retroactivamente las enmiendas del 2018 de la Ley de Condominios.
- Erró el DACO al no conceder una partida razonable para las costas y gastos de honorarios a favor de la parte querellante.

Ambos comparecientes presentaron mociones de reconsideración, que fueron rechazadas de plano por el foro administrativo.

Contando con la comparecencia de las partes, nos encontramos en posición de resolver.

II

A. La revisión judicial de las decisiones de las agencias administrativas

Sabido es que la doctrina de revisión judicial dispone que corresponde a los tribunales examinar si las decisiones de las agencias administrativas se tomaron dentro de los poderes delegados y si son compatibles con la política pública que las origina. *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 625-626 (2016); *Asoc. Fcias v. Caribe Speciality et al. II*, 179 DPR 923, 941-942 (2010). En esa tarea, los tribunales apelativos estamos obligados a concederle deferencia a las decisiones de las agencias administrativas, dado que, según ha expresado el Tribunal Supremo de Puerto Rico, son éstas las que tienen la experiencia y el conocimiento especializado sobre los asuntos que se le han delegado. *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, pág. 626. A raíz de esto, nuestra más Alto Foro, ha enfatizado que las

determinaciones de los entes administrativos "poseen una presunción de legalidad y corrección que los tribunales debemos respetar mientras la parte que las impugna no presente la evidencia suficiente para derrotarlas". *Id.* Véanse, además, *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 215 (2012); *Torres Santiago v. Depto. Justicia*, 181 DPR 969, 1002-1003 (2011). *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, 201 DPR 26, 35 (2018).

De esa forma, la Sec. 4.5 de la Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA sec. 9675, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, (LPAU) "estableció el marco de revisión judicial de las determinaciones de las agencias administrativas. Ese marco está fundamentado en el principio rector de la razonabilidad, es decir, se examina que no se haya actuado de manera arbitraria o ilegal, o de forma tan irrazonable que sea considerado un abuso de discreción. *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, pág. 626; *Mun. San Juan v. Plaza Las Américas*, 169 DPR 310, 323 (2006). Se dispone para ello de tres criterios, a saber: (1) si el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) si las determinaciones de hecho que realizó la agencia están sostenidas por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo visto en su totalidad, y (3) si, mediante una revisión completa y absoluta, las conclusiones de derecho del ente administrativo fueron correctas". *Pagán Santiago v. ASR*, 185 DPR 341, 358 (2012). *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, supra, págs. 35-36.

Conforme a lo anterior, nuestra última instancia judicial, ha dictaminado reiteradamente que la intervención judicial en las determinaciones administrativas debe ocurrir cuando la agencia haya actuado de forma arbitraria, ilegal o irrazonable. En esas

circunstancias, cederá la deferencia que merecen las agencias en las aplicaciones e interpretaciones de las leyes y los reglamentos que administra. *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 187 (2009). Además, esa intervención debe ocurrir cuando la decisión administrativa no se fundamente en evidencia sustancial o cuando la agencia se equivoque en la aplicación de la ley. *OCS v. Universal*, 187 DPR 164, 179 (2012). *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, supra, pág. 36.

Así pues, debemos recordar que las determinaciones de hecho que haga la agencia administrativa se deben sostener cuando se basen en evidencia sustancial que surja del expediente administrativo. Según hemos reiterado, la evidencia sustancial es aquella prueba relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. De esa forma, la parte afectada debe demostrar que existe otra prueba que refuta la actuación de la agencia y demuestre que la decisión no está fundamentada en evidencia sustancial. *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252, 277 (2013). (Citas omitidas).

Por su parte, las determinaciones de derecho pueden ser revisadas en su totalidad. No obstante, nuestra Alta Curia ha señalado que se sustituirá el criterio de la agencia cuando no se pueda hallar fundamento racional que explique o justifique el dictamen administrativo. *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II*, supra, pág. 941. Por ende, "los tribunales deben darle peso y deferencia a las interpretaciones que la agencia realice de aquellas leyes particulares que administra". *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, pág. 657. *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, supra, págs. 36-37.

Respecto a las conclusiones de derecho, la Sec. 4.5 de la LPAU, *supra*, también dispone sobre ello al expresar que éstas "serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal". Sin embargo, valga destacar que los tribunales deben darles peso y deferencia a las interpretaciones que la agencia realice de aquellas leyes particulares que administra. Ante esto, los tribunales no pueden descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia administrativa con el fin de sustituir el criterio de éstas por el propio. Claro está, la deferencia que le deben los tribunales a la interpretación que haga la agencia administrativa sobre aquellas leyes y reglamentos que le corresponde poner en vigor cede si la agencia: (1) erró al aplicar la ley; (2) actuó arbitraria, irrazonable o ilegalmente, o (3) lesionó derechos constitucionales fundamentales. (Citas omitidas). *Torres Rivera v. Policía de PR*, *supra*, págs. 627-628.

B

La Ley de Condominios, según enmendada, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*, dispone que una estructura sólo puede ser sometida al régimen horizontal mediante escritura pública, que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad. *Consejo de Titulares del Condominio McKinley Court v. Rullán*, 126 DPR 387, 394 (1990); *García Larrinua v. Lichtig*, 118 DPR 120, 128 (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, sólo podrá ser variado mediante el 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*

del Condominio McKinley Court v. Rullán, supra, a la página 394; *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 DPR 225, 245 (1978).

Así bien, la escritura matriz de una propiedad por pisos o apartamentos individuales es la fuente vinculante más importante para los condóminos, luego de la ley. Michel J. Godreau, *El Condominio-El Régimen de Propiedad en Puerto Rico*, San Juan, Editorial Dictum, 1992, a la página 71. En la escritura matriz, por disposición del Artículo 22 de la Ley de Propiedad Horizontal, 31 LPRA sec. 1292, se expresará claramente el destino dado al inmueble y a cada uno de sus apartamentos y la descripción de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, 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 v. Junta de Directores Cond. Playa Grande*, 154 DPR 225 (2001); *Arce v. Caribbean Home Const.*, supra, a la página 245.

La existencia de un Régimen de Propiedad Horizontal presupone la existencia de una serie de áreas denominadas como elementos comunes. Estos últimos se dividen en los necesarios y los voluntarios. Los elementos comunes necesarios no son susceptibles de ser propiedad particular de unos titulares con exclusión de otros. *Brown v. Junta de Directores Cond. Playa Grande*, supra. Sin embargo, los elementos comunes voluntarios no se necesitan ineludiblemente y podrán quedar sometidos a lo que dispongan todos los titulares. *Arce v. Caribbean Const. Corp.*, supra, a las páginas 237-238. (énfasis nuestro.)

Otra clasificación existente es la de elementos comunes limitados. De acuerdo con el Artículo 12 de la Ley de Propiedad

Horizontal, *supra*, sec. 1291j, podrán ser considerados como elementos comunes limitados aquellos que se destinen al servicio de cierto número de apartamentos con exclusión de los demás, tales como pasillos, escaleras y ascensores especiales, entre otros. De no mencionarse en la escritura matriz la existencia de tales elementos limitados, se presume que son para el disfrute y aprovechamiento de todos los apartamentos. Godreau, *op. cit.*, a la página 87.

El Artículo 11 de la ley, 31 LPRA sec. 1291i, dispone que se consideran elementos comunes generales del inmueble:

Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

(a) Se consideran elementos comunes generales necesarios, no susceptibles de propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa, los siguientes:

- (1) El vuelo, entendido éste como el derecho a sobreelevar.
- (2) Los cimientos, paredes maestras y de carga, techos, galeras, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación.
- (3) Los locales para instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua, y demás similares que sean indispensables para el adecuado disfrute de los apartamentos, salvaguardando que estos elementos no se ubiquen dentro de los apartamentos o locales privados.
- (4) Los ascensores, cuando éstos sean necesarios para el adecuado disfrute de los apartamentos.
- (5) Las áreas verdes y los árboles requeridos por las instrumentalidades o dependencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (6) El área destinada para colocar recipientes para el reciclaje de desperdicios sólidos; disponiéndose, que será obligatoria la colocación de recipientes para la ubicación de los materiales reciclables, en todo condominio, salvo cuando no haya espacio disponible para ser dedicado a área para la colocación de recipientes para reciclaje, en cuyo caso el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente Administrador notificará de ese hecho, por escrito, entregado personalmente, por correo certificado o mediante correo electrónico, al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor. El Secretario podrá, a su discreción, investigar la veracidad de la información notificada, y, si a su juicio no se justifica lo informado, podrá requerir el cumplimiento de lo dispuesto en este subinciso. En

caso de que la parte afectada no concuerde con la decisión del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor de hacer cumplir con lo dispuesto en la ley, ésta podrá solicitar un proceso de vistas administrativas, según la Ley de Procedimiento Administrativos Uniforme, secs. 9601 et seq. del Título 3.

(7) Cualquier otro elemento que fuere indispensable para el adecuado disfrute de los apartamentos en el inmueble.

(b) Se consideran elementos comunes generales, salvo disposición o estipulación en contrario los siguientes:

(1) El terreno, los sótanos, azoteas, patios y jardines.

(2) Los locales destinados a alojamiento de porteros o encargados.

(3) Las áreas destinadas a estacionamiento.

(4) Las áreas recreativas que excedan lo requerido por la reglamentación urbana o por las autoridades competentes.

La adjudicación de las áreas o elementos comunes antes enumerados requerirá que así se haya dispuesto en la escritura de constitución del régimen o, de realizarse la conversión y transferencia luego de constituida éste, se requerirá el consentimiento unánime de los titulares.¹

En lo pertinente a los estacionamientos, el precitado Artículo dispone:

El área de estacionamiento en los condominios exclusivamente residenciales se configurará bien como elemento común, general o limitada, o bien como área privada cuyos espacios y titularidad se adscribirá a los dueños de los apartamentos.

¹ Mediante la Ley 218-2018 se enmendó la Ley de Condominios para flexibilizar y modificar algunos de los estándares o criterios requeridos para la aprobación de decisiones por parte del Consejo de Titulares, procurando fomentar el desarrollo o redesarrollo de los centros o áreas urbanas, proveer razonabilidad en los procesos decisorios y hacer atractiva la vida en condominio. A esos efectos, la enmienda modificó el requisito de unanimidad por el consentimiento de 2/3 partes de los titulares para la conversión y transferencia de las áreas o elementos comunes luego de constituida la escritura matriz. La porción enmendada del Artículo, hoy vigente, lee como sigue:

La adjudicación de las áreas o elementos comunes antes enumerados requerirá que así se haya dispuesto en la escritura de constitución del régimen o, de realizarse la conversión y transferencia luego de constituida esta, se requerirá el consentimiento de la mayoría cualificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) 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.

Al admitirse disposición o estipulación en contrario, el área de estacionamiento podría convertirse en un elemento común general voluntario. A esos efectos, el Tribunal Supremo ha indicado que “los lugares de estacionamiento en un condominio pueden ser tanto elementos comunes generales (necesarios o voluntarios), como elementos comunes limitados o elementos privados. *Arce v. Caribbean Home Const.*, supra, a las páginas 244-245. Sin embargo, la naturaleza común o privada de un área de estacionamiento depende esencialmente de lo estipulado en la escritura matriz. Id.

Reiterando lo anterior, el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó en el caso de *Pellón v. O’Clare*, 98 DPR 692, 699 (1970), que las áreas de garajes del Condominio Jardines de San Jorge designadas como “privadas” en la escritura matriz no son elementos comunes, sino que mantienen el carácter conferido en el título constitutivo. En consecuencia, dicho foro afirmó que los lugares de estacionamiento en un condominio pueden ser tanto elementos comunes generales, ya sean necesarios o voluntarios, como elementos comunes limitados o elementos privados. Véase *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, supra, a las páginas 244-245. A estos efectos, el Profesor Michel J. Godreau, op. cit., a las páginas 84-85, sostiene que:

“[E]l espacio dedicado a *área de estacionamiento* es un elemento común voluntario, pudiendo el titular original destinarlo a uno particular. De no destinarse un elemento común voluntario a un particular, se tratará el mismo como elemento común general, no susceptible de indivisión al igual que los restantes elementos comunes, aunque sí susceptible de transformarse en privativo mediante el consentimiento unánime de los titulares”.

La escritura matriz no es la única fuente de obligaciones y derechos, por razón de que los planos del condominio también presentan en forma gráfica muchos de los términos de la escritura matriz. *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, supra, a las páginas 257-258. “El verdadero significado de los planos reside en la

descripción de la cabida, de la ubicación del edificio, de los apartamentos y áreas comunes, en el trazado de las colindancias; en fin, `en las características materiales del inmueble según éstas han sido representadas en dichos planos.” Godreau, op. cit., a las páginas 74-75. Es por tal razón, que la Ley de Propiedad Horizontal requiere que al momento de inscribir la escritura matriz en el Registro de la Propiedad, se agreguen copias completas y fieles de los planos del inmueble, a fin de auxiliar en la tarea registral de describir mejor el inmueble. *Consejo de Titulares del Condominio McKinley Court v. Rullán*, supra, a la página 394.

En *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, supra, a las páginas 257-258, el Tribunal Supremo sostuvo que:

“A base de los términos y preceptos de la ley, es razonable que resolvamos que estos planos permiten que un comprador o titular conozca la totalidad del edificio y su apartamento para fines de hacer valer sus derechos. Por lo tanto, la escritura matriz no puede ser la única fuente de obligaciones y derechos entre las partes. **Los planos adheridos consagran gráficamente los derechos de los interesados extendiéndose, como corolario, el ámbito de la fe pública registral a las características materiales del inmueble según estas ha sido representadas en dichos planos. (Énfasis suplido.)**

Debido a tales exigencias de la Ley de Condominios, *supra*, el Registro de la Propiedad adquiere características de sistema catastral, y supone que la realidad extraregistral corresponda con la registral. *Consejo Tit. C. Parkside v. MGIC Fin. Corp.*, 128 DPR 538, 553 (1991); *García Larrinua v. Lichtig*, supra, a las páginas 131-133. Por tal razón, al comprador de un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal se le puede imputar, por válida ficción de ley, el conocimiento de las constancias del Registro y de circunstancias particulares, como lo son, la cabida del apartamento y el carácter comunal o privado de las diferentes áreas del condominio. *García Larrinua v. Lichtig*, supra, a la página 133.

III

La controversia principal del caso que nos ocupa gira en torno a si el DACO actuó arbitraria y caprichosamente al declarar la nulidad del Artículo 3 Sección 3 del Reglamento y ordenar la celebración de una nueva asamblea extraordinaria.

El Consejo de Titulares mediante la presentación del KLRA202000320 arguyó que el foro administrativo incidió al resolver la controversia de epígrafe de manera sumaria sin la celebración de una vista administrativa. Asimismo, el Consejo de Titulares impugnó la determinación del foro recurrido al decretar la nulidad del Artículo 3 Sección 3 del Reglamento del Condominio, ya que, a su entender, no altera el destino y el uso de los estacionamientos.

De otra parte, el matrimonio López-Caamaño mediante el recurso KLRA202000354 impugnó la validez de la Asamblea Extraordinaria celebrada el 30 de mayo de 2017 y los acuerdos tomados allí. Igualmente, adujo que el foro administrativo erró al determinar que existía discrepancia entre la realidad extraregstral y la registral y al no ordenar que el Registro de la Propiedad retirara la escritura sobre Modificación del Reglamento del Condominio. Finalmente, señaló que el Consejo de Titulares incurrió en temeridad, por lo que el foro recurrido incidió al no conceder los honorarios de abogado y las costas del litigio.

Surge del expediente apelativo que el Condominio Jardines de San Jorge fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Matriz número 19 otorgada el 25 de junio de 1962. Conforme a la Escritura Matriz, se identificaron como como áreas privadas:

A. Áreas Privadas:

Uno: Treinta y tres (33) apartamentos residenciales.

Dos: Veintiocho garages (sic) abiertos en el piso terrero del edificio y dos cobertizos abiertos con capacidad para cinco (5) automóviles cada uno, ubicados en las esquinas noroestes y suroestes del solar, o sea en las esquinas del patio posterior.

Asimismo, en el párrafo noveno de la Escritura Matriz se designó que cada titular tendría un (1) espacio para estacionamiento, a saber:

Noveno: El espacio para estacionar automóviles en la planta terrera del edificio y en los edificios anexos y accesorios será distribuido entre todos los condómines, de manera que cada uno de dichos condómines o titulares tenga un local para estacionamiento.

El 11 de mayo de 2017, la Junta de Directores del Condominio emitió una convocatoria de Asamblea Extraordinaria para la aprobación del acta de la Asamblea Extraordinaria del 27 de octubre de 2016 y del nuevo Reglamento de Condominio. La Asamblea se pautó para el 30 de mayo de 2017 y de no lograr el quórum, la segunda convocatoria se pautó para el 31 de mayo de 2017. La Asamblea se celebró el 30 de mayo de 2017 con la asistencia de 17 titulares para un quórum de 51.52% de los titulares. Posteriormente, el 2 de junio de 2017 se le notificó al señor López Fontela mediante correo electrónico, copia del Acta de la Asamblea Extraordinaria y una solicitud para que los titulares ausentes plasmaran su voto en cuanto a la adopción del nuevo Reglamento. El señor López Fontela presentó su oposición al Reglamento propuesto. Sin embargo, el nuevo Reglamento quedó acogido por 26 de los Titulares, con 7 votos en contra de su adopción.

Así las cosas, el matrimonio López-Caamaño presentó la querrela que dio base a este recurso, mediante la que impugnó la convocatoria de la Asamblea Extraordinaria por entender que la misma fue defectuosa e indujo a error a los titulares. Arguyó además, que el nuevo Reglamento contenía una enmienda a la Escritura Matriz, toda vez que intentaba modificar o alterar la

designación de las áreas privadas de los estacionamientos sin contar con la unanimidad de los titulares del Condominio.

En lo pertinente a la controversia que nos ocupa, el Reglamento del Condominio dispone en su Sección 3, lo siguiente:

A. Áreas privadas

1. Treintaitres (33) apartamentos, localizados como sigue:
 - a. Piso dos (2) al doce (12), ambos incluso. Tres (3) apartamentos de tres (3) dormitorios, dos (2) baños y cuarto sanitario en la cocina.

B. Áreas comunes

La escritura matriz del CSJG contiene una descripción completa de todos los elementos comunes, sin embargo no contiene la descripción gráfica de los estacionamientos asignados uno por cada apartamento como en la realidad se hizo.

Además, el plano mencionado gráficamente identifica seis (6) espacios de estacionamiento techados bajo el edificio para alquiler en áreas comunes; diez (10) espacio de estacionamiento para alquiler exterior en áreas comunes; y dos (2) espacios de estacionamiento nuevo para alquiler exterior.

Con el propósito de que la realidad extra registral mencionada corresponda con lo que surja del Registro y para subsanar que la escritura matriz original no contenía el plano gráfico identificando los espacios de estacionamientos asignados, uno por cada apartamento, así como el Consejo de Titulares ha asignado para alquiler a los titulares de los apartamentos en las áreas comunes generales, se hace constar que se aprueba este Reglamento para corregir la escritura matriz referida, en cuanto a los extremos señalados y para que el Registrador de la Propiedad proceda en su día a la inscripción del mismo con la corrección de los estacionamiento del condominio que se confirma y se ratifica aquí por ser la realidad extra registral.

....

- 4) *Área de estacionamiento con capacidad de treinta y tres (33) vehículos y cuyos espacios de estacionamiento serán identificados con una secuencia de números según se le asignó a cada apartamento para el uso y disfrute exclusivo de cada lugar de estacionamiento. Se une como Anejo 1, el Plano de estacionamientos, certificado por el arquitecto William Ramírez Castellano con licencia de Puerto Rico número 13980, con el número asignado correspondiente por apartamento. Las puertas de garajes deben ser similares a las*

existentes para mantener la fachada del edificio y que exista uniformidad.

Luego de examinar los recursos consolidados ante nuestra consideración, colegimos que el foro recurrido no actuó de forma caprichosa ni arbitrariamente al decretar la nulidad del Artículo 3 Sección 3 del Nuevo Reglamento y al ordenar la celebración de una Asamblea Extraordinaria para que, de conformidad al derecho aplicable, enmiende la Escritura Matriz para que la realidad registral concuerde con la realidad extraregstral. A su vez, determinamos que la controversia de epígrafe era una de Derecho, por lo que era innecesaria la celebración de una vista administrativa. Conforme surge de los expedientes de epígrafe, la Escritura Matriz identificó 38 estacionamientos como áreas privadas. Ahora bien, la propia escritura de constitución de manera clara establece que cada titular tendrá derecho a un (1) local de estacionamiento. Empero, el Condominio cuenta con 51 espacios de estacionamiento, por lo que, actualmente existe un número mayor de estacionamientos que los descritos en la escritura de constitución del régimen. Es importante mencionar que la Escritura Matriz no establece designación específica de estacionamiento a cada titular. Asimismo, la mencionada escritura pública guarda silencio en torno a cuáles estacionamientos se designarían como elementos comunes o común limitado. Por uso y costumbre, el Consejo de Titulares ha administrado los 18 estacionamientos restantes, alquilándolos mediante sorteo por un canon mensual de \$75.00. Ahí yace la dicotomía de la realidad registral y extraregstral en torno al uso y destino de los estacionamientos del Condominio. Por consiguiente, es imperativo que se atempere mediante la modificación o enmienda a la Escritura Matriz.

Al examinar con detenimiento el Reglamento del Condominio, determinamos que el foro administrativo no incidió al decretar la

nulidad del Artículo 3 Sección 3 del mencionado cuerpo de reglas, toda vez que dicho articulado identificó a todos los estacionamientos como elementos comunes en contravención a lo establecido en la Escritura Matriz. Sabido es que una vez fijado en la escritura matriz el destino y uso de un área comprendida en el inmueble, el mismo podrá ser variado mediante consentimiento unánime de los titulares, excepto que dicha Ley autorice lo contrario.

Ahora bien, sobre la adjudicación de las áreas o elementos comunes, como lo son los 18 estacionamientos restantes, la Ley de Condominios fue enmendada mediante la Ley 218-2018 para flexibilizar la conversión o transferencia de lo dispuesto en la escritura de constitución del régimen, por lo que el Consejo solo requerirá el consentimiento de la mayoría cualificada de 2/3 partes de los titulares. Dicha transferencia deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Es importante mencionar que lo anterior no significa que el señor López Fontela ni ningún otro titular tiene derecho a disfrutar de un segundo estacionamiento sin pagar el debido canon de alquiler, pues si algo surge meridianamente claro de la Escritura Matriz, es que cada titular tiene derecho a un (1) local de estacionamiento. Sabido es que, no tiene derecho un titular de un condominio a que se le provea un estacionamiento gratuito cuando ni la Ley de Propiedad Horizontal, ni los Reglamentos, ni la escritura matriz sujetando el inmueble al Régimen de la Propiedad Horizontal ni el Reglamento del Condominio le concede tal derecho. *Arce v. Caribbean Home Const. Corp*, supra. Así pues, ante los hechos procesales y fácticos del caso que nos ocupa, somos del criterio que el Consejo de Titulares no actuó de forma temeraria ni frívola durante el procedimiento administrativo por lo que no procede la imposición de honorarios de abogado a favor del matrimonio López Fontela.

En atención a todo lo antes expuesto, no observamos en el expediente indicio alguno de que el foro administrativo, en su determinación, haya incurrido en abuso de discreción o haya actuado arbitraria o caprichosamente, que amerite nuestra intervención. Por lo que, no existiendo ninguna de las circunstancias antes mencionadas, no debemos intervenir con la actuación del mismo.

IV

Por los fundamentos que discutiremos, se confirma la Resolución recurrida.

Notifíquese.

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

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