

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

CARLOS M. CABRERA
COLÓN, LOURDES M. PEÑA
SANTIAGO Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

APELANTE

v.

MARGARITA MARQUÉS
GOITÍA por sí y como
albacea de la SUCESIÓN
DE RÉNE F. SOTOMAYOR
SANTOS

APELADO

KLAN201800329

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

CASO NÚM.:
J AC2016-0124

SOBRE:
SENTENCIA
DECLARATORIA

Panel integrado por su presidente, el Juez Salgado Schwarz¹, la Jueza Domínguez Irizarry² y el Juez Pagán Ocasio³

Salgado Schwarz, Carlos G., Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de julio de 2021.

Comparecen el señor Carlos M. Cabrera Colón, la señora Lourdes M. Peña Santiago y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos, en conjunto los apelantes, y solicitan nuestra intervención a los fines de revocar una *Sentencia* emitida el 31 de enero de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce, en adelante TPI. Mediante el dictamen apelado, el foro primario dictó *Sentencia Declaratoria* contra los apelantes.⁴

¹Mediante Orden Administrativa TA-2019-030 se asigna al juez Salgado Schwarz en sustitución de la Jueza Brignoni Mártir.

² Mediante Orden Administrativa TA-2019-125 se asigna a la Jueza Domínguez Irizarry en sustitución de la Jueza Gómez Córdova por ésta acogerse a los beneficios de jubilación.

³Mediante Orden Administrativa TA-2020-007 se asigna al Juez Pagán Ocasio en sustitución del Juez Torres Ramírez por éste acogerse a los beneficios del retiro.

⁴ Los apelantes presentaron una *Solicitud de Reconsideración*, cuya denegación fue notificada el 23 de febrero de 2018. Es entonces cuando recurren ante este Tribunal.

Considerados los escritos de las partes, así como los documentos que los acompañan, por los fundamentos que expondremos a continuación se confirma el dictamen apelado.

II.

Surge del expediente que, mediante escritura pública número 212, se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal el inmueble hoy conocido como Condominio Ponciana.⁵ De las determinaciones de hechos realizadas por el TPI se desprende que dicha escritura establece lo siguiente:

2. ... el Condominio es un edificio de doce (12) pisos: en el primer nivel dos locales comerciales; del segundo al quinto piso, locales para oficinas y en los restantes niveles, apartamentos residenciales.

3. La Oficina Dos-B (2-B) estaba ubicada en el segundo piso...

...

5. A la Oficina Dos-B (2-B) le correspondían en propiedad, según la escritura, los estacionamientos diez (10) y (11).

6. La Oficina Dos-D (2-D), también ubicada en el segundo piso...

...

8. A la Oficina Dos-D (2-D) le correspondía en propiedad, según la escritura, el estacionamiento trece (13).⁶

Al amparo de lo antes dispuesto, el señor René Sotomayor Santos y su esposa, la señora Margarita Marqués Goitía, en adelante los apelados, adquirieron mediante compraventa -y advinieron titulares- de la Oficina Dos-B (2-B). Posteriormente, comparecieron ante notario para otorgar el Acta Aclaratoria número 104, con

⁵ Apéndice de Apelación, Anejo XXIII, pág. 231.

⁶ El TPI concluyó, además, que, según surge de la escritura pública número 212, las oficinas de mayor área tenían derecho propietario sobre dos estacionamientos; las oficinas más pequeñas tenían derecho propietario de un solo estacionamiento. Véase Apéndice de Apelación, Anejo XXIII, pág. 232.

el fin de corregir ciertos errores que contenía la escritura matriz del Condominio.⁷ Así, entre las correcciones incluidas, la Oficina Dos-B (2-B) se reenumeró como Oficina Dos-D (2-D) y viceversa.⁸

A pesar del cambio en las numeraciones, no se realizó el ajuste correspondiente en los espacios de estacionamiento que en su origen pertenecían a cada oficina.⁹ Es decir, esta omisión no fue corregida para armonizarla con los cambios de numeración realizados y, de esta forma, adjudicarle a la Oficina Dos-D (2-D) los estacionamientos 10 y 11, y a la nueva Oficina Dos-B (2-B) el estacionamiento 13.¹⁰

Consecuentemente, se otorgó el Acta Aclaratoria número 23, mediante la cual se consignó y corrigió el error antes descrito.¹¹

El 24 de julio de 2013, mediante escritura pública número 35, los apelantes adquirieron mediante compraventa la Oficina Dos-B (2-B) del Condominio.¹² Así las cosas, posteriormente, éstos presentaron *Demanda* sobre Sentencia Declaratoria.¹³ Solicitaron se declarara el derecho que les amparaba para reclamar la titularidad de los estacionamientos 10 y 11, y se dictara sentencia dirigida al Registrador de la Propiedad para corregir

⁷ Apéndice de Apelación, pág. 75.

⁸ Apéndice de Apelación, Anejo XXIII, pág. 252.

⁹ *Id.* pág. 233.

¹⁰ *Id.*

¹¹ *Id.* pág. 252. A la otorgación del acta comparecieron los apelados como dueños en propiedad de la Oficina Dos-D (2-D) (originalmente 2-B) y el señor Ángel Llavona y, su esposa, la señora Sonia Pilar Figueroa, como dueños de la Oficina Dos-B (2-B) (originalmente 2-D). Asimismo, mediante el acta se restituyó registralmente la titularidad correspondiente en derecho a cada oficina sobre sus estacionamientos respectivos: la Oficina Dos-D (2-D) como titular de los estacionamientos 10 y 11, y la Oficina Dos-B (2-B) como titular del estacionamiento 13.

¹² *Id.* pág. 235. En su origen, era la Oficina Dos-D (2-D).

¹³ *Id.*, Anejo XXIV, pág. 22.

las fincas erróneamente inscritas en el Registro de la Propiedad.¹⁴

Por su parte, el foro primario, mediante *Resolución*, ordenó acumular el Consejo de Titulares del Condominio Ponciana como parte demandada en el presente pleito, en adelante Consejo de Titulares.¹⁵ Luego de varios trámites procesales donde los apelados solicitaron desestimar el pleito incoado,¹⁶ y varias prórrogas concedidas a los apelantes para replicar, sin que así lo hicieran, el TPI dictó *Sentencia Declaratoria* en favor de los apelados y desestimó la demanda instada.

El TPI concluyó que, aun cuando la oficina de los apelados hubiese cambiado de numeración, los estacionamientos que formaron parte del negocio de compraventa eran parte integral de ella. Indicó que, en la alternativa, por ser los estacionamientos 10, 11 y 13 elementos privados -por disposición de la propia escritura matriz- estos pertenecen a la Oficina Dos-D (2-D), en virtud de la figura de prescripción adquisitiva. Finalmente, conforme lo anterior, apuntó que el otorgamiento del Acta 23 no era nulo, pues no requería el consentimiento unánime de todos los titulares del Condominio.¹⁷

Posteriormente, el Consejo de Titulares sometió una *Moción de Costas y Honorarios de Abogado*, en virtud de la cual el TPI concedió las costas y honorarios ahí solicitados.¹⁸ Asimismo, el foro primario denegó una

¹⁴ *Id.*

¹⁵ *Id.*, Anejo X, pág. 164. Específicamente, declaró parte indispensable al Consejo de Titulares del Condominio Ponciana.

¹⁶ Véase Anejo VII, págs. 144-147 y Anejo VIII, págs. 148-149.

¹⁷ *Id.* Anejo XXIII, pág. 254.

¹⁸ *Id.* Anejo XXIV, págs. 259-261.

Solicitud de Reconsideración presentada oportunamente por los apelantes.¹⁹

Ante estas circunstancias, el señor Cabrera, la señora Peña y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos recurren ante nos mediante recurso de *Apelación*. En síntesis, solicitan la revocación de las determinaciones emitidas por el TPI y plantean los siguientes errores:

ERRÓ EL TPI DE PONCE AL DECLARAR NO HA LUGAR LA SOLICITUD DE SENTENCIA DECLARATORIA A FAVOR DE LA PARTE APELANTE.

ERRÓ EL HONORABLE TPI DE PONCE AL DECLARAR HA LUGAR EL MEMORANDO DE COSTAS Y HONORARIOS BAJO LA REGLA 35.1 DE PROCEDIMIENTO CIVIL.

La parte apelada compareció mediante su alegato en oposición.

Luego de ambas partes someter sus respectivas posiciones, se presentó ante la consideración de este Tribunal una *Moción solicitando se elimine cualquier reclamación contra el Consejo de Titulares del Condominio Ponciana por estipulación parcial entre las partes*. De esta surge que la parte apelante desiste parcialmente, de forma voluntaria y con perjuicio del recurso que aquí atendemos contra el Consejo de Titulares del Condominio Ponciana.²⁰ Esto, en virtud de un *Acuerdo Confidencial de Transacción y Relevó General* privado.²¹ Conforme el acuerdo suscrito entre las partes antes mencionadas, los apelantes desisten únicamente contra el Consejo de Titulares, al igual que este último

¹⁹ *Id.* Anejo XXVI, págs. 266-277.

²⁰ Véase *Moción solicitando se elimine cualquier reclamación contra el Consejo de Titulares del Condominio Ponciana por estipulación parcial entre las partes*, fechada el 21 de enero de 2020, en expediente de autos.

²¹ *Id.* pág. 2.

contra la parte apelante, sin la imposición de costas y honorarios de abogado.

Examinados los escritos de las partes, el contenido del expediente de autos y deliberados los méritos de esta *Apelación* entre el panel de jueces, nos encontramos en posición de adjudicarlo de conformidad con el Derecho aplicable.

II.

A.

Sabido es que la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como *Ley de Propiedad Horizontal*, se aprobó con el propósito de establecer un régimen jurídico que facilitara la vida en convivencia.²² Así, esta ley ha sido enmendada en múltiples ocasiones. Los proyectos de enmiendas más fundamentales fueron introducidos mediante la Ley Núm. 103-2003, conocida como *Ley de Condominios*, según enmendada,²³ y la Ley Núm. 129-2020, conocida como *Ley de Condominios de Puerto Rico*, quedando, así, derogada la ley aprobada en el 2003.²⁴

La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará de forma clara y precisa, el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble en cuestión.²⁵ Conforme lo anterior, nuestro TSPR ha establecido que una vez sea inscrita la escritura que constituye el orden de propiedad horizontal en el

²² *Pérez Riera v. Con. Tit. Cond. Marymar*, 197 DPR 197, 204 (2017).

²³ 31 LPRA secs. 1291 et. seq.

²⁴ Ley Núm. 129-2020, conocida como *Ley de Condominios de Puerto Rico*. Los hechos que dieron génesis a la presente causa de acción se retrotraen al 26 de febrero de 2016, fecha en que los apelantes instaron demanda. Por lo cual, en este caso, resulta aplicable la Ley Núm. 103-2003, conocida como *Ley de Condominios*, según enmendada.

²⁵ 31 LPRA sec. 1291

Registro de la Propiedad, ésta pasa a ser un estatuto privado que gobierna a los condóminos o titulares y obliga a terceros.²⁶ Precisamente, la escritura matriz funciona como una especie de acuerdo privado al cual se adhieren los titulares cuando adquieren sus respectivos apartamentos.²⁷ Es a sus disposiciones a las cuales debemos acudir para dirimir cualquier conflicto, siempre que éstas no violen la ley, la moral o el orden público.²⁸

La escritura matriz establece un estado de derecho que debe ser aceptado por los titulares sucesivos, siempre que adquieran sus apartamentos en el régimen.²⁹ Así las cosas, una vez se haya constituido el inmueble en régimen de propiedad horizontal, los apartamentos podrán individualmente transmitirse, gravarse y ser objeto de toda clase de actos jurídicos, con independencia total del resto del inmueble.³⁰

Así como se requiere que la escritura matriz describa cada apartamento con su número, situación y demás datos necesarios para su identificación, de igual forma debe identificar y detallar los elementos comunes generales del inmueble y los elementos comunes limitados que existan en cierto número de apartamentos.³¹ Asimismo, la *Ley de Condominios* requiere que se indique con claridad el destino de los elementos que lo configuran. Consecuentemente, una vez fijado en la escritura matriz, el destino y uso solo puede ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares.³²

²⁶ *Bravman, González v. Consejo Titulares Real*, 183 DPR 827, 845 (2011).

²⁷ *Id.*

²⁸ *Id.*

²⁹ *Id.*

³⁰ 31 LPRR sec. 1291b.

³¹ *Id.* sec. 1291

³² *Id.* sec. 1291.

Por otro lado, para el disfrute de aquellos bienes privativos que componen la propiedad horizontal, resultan esenciales los elementos comunes. En el régimen de propiedad horizontal, los elementos comunes son todos aquellos que resultan necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y que están, a su vez, destinados al uso y disfrute de todos los titulares conforme a su destino.³³

Estos se clasifican en elementos comunes necesarios y voluntarios. Los elementos comunes *necesarios* son aquellos indispensables para el disfrute de la propiedad privada de los apartamentos.³⁴ Igualmente, están destinados al uso y disfrute de todos los propietarios conforme su destino, y no son susceptibles de propiedad individual por los titulares, pues están sujetos a un régimen de indivisión forzosa.³⁵ Éstos se encuentran completamente definidos en la escritura matriz.³⁶

Por otro lado, los elementos comunes *voluntarios* pueden quedar sujetos a lo dispuesto por todos los integrantes del régimen.³⁷ Se permite, entonces, la transformación de un elemento común en uno privado con el consentimiento unánime de los titulares.³⁸ A su vez, los elementos comunes pueden ser generales y limitados. Aquellos elementos comunes *limitados* se destinan a cierto número de apartamentos con exclusión del resto.³⁹

Así, la *Ley de Condominios, supra*, dispone que “[c]uando el estacionamiento fuere elemento común, todo titular tendrá derecho a hacer uso de un espacio de

³³ *Bravman, González v. Consejo Titulares Real, supra*, pág. 848.

³⁴ *Id.*

³⁵ *Id.*

³⁶ *Id.*

³⁷ *Id.* pág. 849.

³⁸ *Id.*

³⁹ *Id.* Véase 31 LPRA sec. 1291k.

estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil por cada apartamento de que fuere propietario que estuviere ocupado".⁴⁰ Respecto a ello, el TSPR ha puntualizado que "la naturaleza privada o común de un local de estacionamiento ... **depende especialmente de lo que se pacte en las escrituras**".⁴¹ Asimismo, se ha afirmado que, en nuestro estado de Derecho, se admite que los lugares de estacionamiento en un condominio puedan ser elementos comunes generales (necesarios o voluntarios), elementos comunes limitados o elementos privados.⁴²

En vista de todo lo anterior, cuando un área se destina para el disfrute exclusivo de un apartamento, no se considera un área común, sino privativa.⁴³ Aun cuando en la escritura matriz de un condominio se denomine un área como elemento común limitado, "**si responde al servicio de un solo apartamento realmente es un área privativa**".⁴⁴

III.

En apretada síntesis, los apelantes alegan que erró el TPI al declarar no ha lugar la solicitud de sentencia declaratoria sometida, pues, al ser los estacionamientos objeto de este pleito elementos comunes, no puede enmendarse la escritura matriz del Condominio en cuestión sin el consentimiento unánime de los titulares. Como resultado, las actuaciones de la parte apelada son nulas y no surten efectos.

⁴⁰ *Id.* sec. 12911-1.

⁴¹ *Pellón v. O'Clare*, 98 DPR 692, 699 (1970) (énfasis suplido).

⁴² *Arce v. Caribbean Home Const.*, 108 DPR 225, 244-245.

⁴³ *Batista, Noble v. Junta de Directores*, 185 DPR 206, 210 (2012).

⁴⁴ *Id.* (énfasis suplido).

En este caso, al examinar los documentos que obran en el expediente de autos, nos percatamos que la escritura matriz del Condominio Ponciana expresamente dispone la naturaleza del área de los estacionamientos de las oficinas en cuestión. A saber, categóricamente establece que dichos estacionamientos se considerarán elementos comunes limitados a las áreas comerciales y de oficinas, así como para los apartamentos residenciales. A su vez, la propia escritura establece que a la Oficina Dos-B (2-B) "le corresponde el área de estacionamiento número diez (10) y número once (11)" y a la Oficina Dos-D (2-D) "le corresponde el área de estacionamiento número trece (13)".

Es razonable concluir, entonces, que estos estacionamientos forman parte integrante de las oficinas de las partes de epígrafe. Es decir, el área de los estacionamientos objeto de este pleito fue destinada para el uso y disfrute exclusivo de sus respectivas oficinas, según les fue asignados. Como consecuencia lógica, al ser estos estacionamientos un área de disfrute exclusivo, no se tratan como elementos comunes, sino privativos. Esto es así, pues al existir una correspondencia inmediata y específica entre estas áreas de estacionamiento con las oficinas descritas en la escritura matriz, las primeras responden al servicio de las segundas.

Así, pues, respecto al otorgamiento del acta 23, coincidimos con el foro primario. El acto de no realizar el ajuste correspondiente en los espacios de estacionamiento que en su origen pertenecían a cada oficina, hubiese privado a la apelada de un derecho propietario, ya que los dos estacionamientos que

formaron parte del precio venta, en efecto, eran parte integral de su oficina -aunque la misma hubiese cambiado de numeración-.

Resulta forzoso concluir, entonces, que para el otorgamiento del Acta 23, por ser los estacionamientos en cuestión elementos privados, no era requisito la comparecencia de todos los titulares del Condominio. Al ser así, las únicas partes con interés y capacidad, como determinó el TPI, para comparecer en el otorgamiento del acta eran los dueños privativos de los estacionamientos afectados.

Por otro lado, no podemos dejar pasar por alto que la parte apelante tenía conocimiento sobre el estado de la propiedad que adquirió mediante compraventa, o, mínimo, debió haberlo sabido. Del estudio de título realizado y la propia Escritura número 35, en su cláusula primera, se desprende claramente que a la oficina de los apelantes le corresponde el área de estacionamiento marcada con el número trece (13).⁴⁵

Por todo lo anterior, el resto de las alegaciones de los apelantes resultan improcedentes y no inciden sobre la controversia ante nos.

Respecto al segundo error planteado por los apelantes, acogemos la estipulación presentada ante este Tribunal, la cual incluye un *Acuerdo Confidencial de Transacción y Relevó General*. De esta forma, procedemos a dictar Sentencia Parcial por Estipulación, en la cual hacemos constar el desistimiento parcial y con perjuicio de los apelantes contra el Consejo de Titulares del Condominio Ponciana, sin especial imposición de costas,

⁴⁵ Véase Escritura número 35, Exhibit I, *Alegato en Oposición*, pág. 2. Véase, además, págs. 123-124.

gastos y/u honorarios de abogado. Por las razones antes expuestas, resulta innecesario entrar en sus méritos.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la sentencia apelada.

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