

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

CONSEJO DE
TITULARES COND. SAN
PATRICIO I

Apelada

V.

CONSEJO DE
TITULARES COND. SAN
PATRICIO II

Apelante

KLAN202100995

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Bayamón

Caso Núm.:
D PE2016-0631
(505)

Sobre:
INJUNCTION
CLÁSICO

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto.

Grana Martínez, Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de octubre de 2022.

La parte apelante, el Consejo de Titulares Condominio San Patricio II (Condominio II), solicita que revoquemos la sentencia en la que el Tribunal de Primera Instancia declaró HA LUGAR la demanda.

La parte apelada, el Consejo de Titulares Condominio San Patricio I (Condominio I), presentó su alegato en oposición al recurso.

Ordenamos la elevación de los autos originales del caso y tenemos el beneficio de poder examinarlos. Igualmente, tenemos el beneficio de examinar la transcripción de la prueba presentada en el juicio en su fondo.

I

Los hechos pertinentes para atender y resolver la controversia planteada son los siguientes.

La parte apelada presentó una demanda contra la parte apelante en la que alegó lo siguiente. El 15 de julio de 1971, el Condominio San Patricio I fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la Escritura Número 32 ante el notario Rafael Rodríguez Emma. La escritura se inscribió en el Registro de la

Propiedad el 20 de marzo de 1972 al Folio 49 del Tomo 370 de Guaynabo. Su Escritura Matriz incluye a la piscina como un elemento común del inmueble. La piscina está en el área terrera colindante con el Condominio San Patricio II, que quedó sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Número 96 de 17 de septiembre de 1974 otorgada ante el notario Tomás Céspedes. La escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad el 11 de julio de 1975 en el Folio 227 del Tomo 58 de Guaynabo. El Condominio San Patricio II le ha notificado en múltiples ocasiones su intención unilateral de irrumpir en los predios del Condominio I para demoler la verja colindante a la piscina, con la intención de utilizar esas facilidades. Además, ha usurpado ciertas áreas comunes del Condominio San Patricio I en contravención a lo dispuesto en su escritura matriz.

Según el apelado, el Condominio San Patricio I, el Régimen de Propiedad Horizontal y su escritura matriz no contemplan ni disponen que la piscina es un elemento común del Condominio II. Sostuvo que tiene pleno derecho a proteger ese elemento común, incluyendo, pero sin limitarse, a impedir su uso por personas ajenas. Igualmente argumentó que la escritura matriz del Condominio San Patricio II no afecta de forma alguna, ni puede afectar el Régimen del Condominio San Patricio I, ni sus títulos y derechos dominicales. El apelado adujo que el Condominio San Patricio II ha privado a los residentes de San Patricio I del derecho de uso y disfrute de sus áreas comunes. Por eso arguyó que la pretensión del Condominio II es ilegal.

Los remedios que solicitó la apelada se resumen a: (1) una Sentencia Declaratoria en la que se reconozca que la piscina es un elemento común exclusivo del Condominio I; (2) un interdicto preliminar y permanente prohibiendo la demolición de la verja en la colindancia de la piscina y (3) una orden de deslinde de las áreas

comunes de ambos condominios para conformarlas a las constancias del Registro de la Propiedad, las escrituras y el derecho vigente.

La apelante negó las alegaciones en su contra y presentó una reconvencción. El Condominio San Patricio II alegó que su Escritura Matriz y planos evidenciaban que el desarrollador de ambos condominios conceptualizó una comunidad que compartiría las áreas comunes como la piscina. La apelante adujo que la apelada la está privando del legítimo uso y disfrute de la piscina y solicitó una orden interdictal y una sentencia declaratoria en donde se reconozcan sus derechos.

La parte apelada solicitó sentencia sumaria a su favor. El 1 de mayo de 2019, el TPI declaró NO HA LUGAR la *Moción de Sentencia Sumaria*. No obstante, determinó los hechos probados siguientes:

- 1) En el 1971 se segregó de la finca 2,588 un solar con cabida de 1,197.04 metros cuadrados y el cual se ubica el Condominio San Patricio I. Esto se hizo por medio de la Escritura Núm. 33 sobre Segregación de 15 de julio de 1971 suscrita por el desarrollador, San Patricio Condominium Inc. ante el notario Rafael Rodríguez Emma.
- 2) Sobre dicha finca segregada, se constituyó una servidumbre de paso a lo largo de su parte norte, a favor de la finca adyacente y sobre la cual se habrán de construir los estacionamientos del Condominio San Patricio I y San Patricio II. En concreto, la Escritura Núm. 33 sobre Segregación, en su cláusula tercera señala lo siguiente:

---La corporación desea en la presente comparecencia construir sobre la parte segregada a que se ha venido haciendo referencia, una servidumbre de cuatro (4) metros de ancho a todo lo largo de la parte Norte de la finca segregada para ser utilizada como entrada y salida de vehículos a favor de la propiedad adyacente de la cual ha sido segregada dicha porción y sobre la cual se habrán de construir los estacionamientos de ambos condominios San Patricio I y II.
- 3) El Condominio San Patricio I se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal conforme a la Escritura Núm. 134 de 15 de julio de 1971 ante el notario Rafael Rodríguez Emma, Deed of Construction and Constitution of Property in Co-Ownership, en la misma fecha en que se practicó su segregación.

- 4) La cláusula tercera de la Escritura Núm. 134 de 15 de julio de 1971 (Escritura Matriz de San Patricio I) la cual se titula "Description of Floors" en su página 714 nos dice, en lo pertinente, lo siguiente sobre el carácter de elemento común de la piscina:

---THIRD: the First Ground Floor provides from North to South an emergency plant room...[]. On this ground level are there various common facilities such as rock garden; two (2) swimming pools, one of thirty one (31) linear feet by eighteen (18) linear feet with a rectangular shape to be used by the adults, and a wading pool of eight (8) feet diameter...

- 5) La cláusula cuarta de la Escritura Núm. 134 de 15 julio de 1971, (Escritura Matriz San Patricio I sobre los elementos comunes generales (General Common Elements) en la página 755 nos señala como elemento común lo siguiente:

---FOURTH: The General Common Elements belonging to all the apartments or private areas described in the preceding paragraph are follows:-----

---(a) The parcel of land described in the FIRST paragraph of this instrument.

---(b) The following facilities and-or equipment located on the GROUND FLOOR and the MEZZANIE ...[...]... a swimming pool for adults and a wading pool...

- 6) El Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio San Patricio I quedó inscrito en el Registro de la Propiedad el 20 de marzo de 1972, al Folio 49, Tomo 370 de Guaynabo.
- 7) El Condominio San Patricio II fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal conforme a la Escritura Núm. 96 de 17 de septiembre de 1974, ante el notario Tomás Céspedes, la cual se titula Escritura sobre Constitución de Edificio, en Régimen de Propiedad Horizontal.
- 8) La Escritura Núm. 96 del 17 de septiembre de 1974 (Escritura Matriz del Condominio San Patricio II) en su cláusula segunda menciona lo siguiente:

---SEGUNDO: En la parcela de terreno antes descrita San Patricio Condominium, Inc. ha construido un edificio de apartamentos nombrado Condominio San Patricio II. Este edificio es la segunda torre de un proyecto que comprendía la Torre número I, ya dedicada al régimen de propiedad horizontal en forma independiente, y la presente Torre que conjuntamente con las facilidades de garaje, la reconstrucción del edificio originalmente existente en el solar, la piscina, el pavimento de acceso a los garajes, y los puentes

intercomunicando las cuatro edificaciones, o sea, la de los garajes de la Torre número II, la antigua estructura, existente y la Torre número I constituyen todos la segunda etapa de todo el proyecto original de San Patricio Condominium Inc., según los planos aprobados por la Junta de Planificación de Puerto Rico en el caso número setenta y cuatro raya cinco raya cincuenta y tres setenta y dos (74-5-5372).

- 9) La cláusula sexta de la Escritura Núm. 96 del 17 de septiembre de 1974 sobre los elementos comunes, generales, menciona lo siguiente sobre la piscina objeto del presente litigio:

---SEXTO: los elementos comunes generales que pertenecen a todas las áreas descritas en la proporción que en la correspondiente descripción de cada área privada se indica en los siguientes:-----

--A) La parcela de terreno descrita en el apartado primero de esta Escritura.-----

--E) Las bombas, filtros y demás instalaciones sus accesos, terrazas, mecánicas de la piscina y duchas. Los puentes y pasillos que interconectan los edificios. La Junta de Condómines coordinará con la Junta de San Patricio I en cuanto al mantenimiento de la piscina y sus accesos.-----[...]

- 10) El Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio San Patricio II quedó inscrito en el Registro de la Propiedad, el 11 de julio de 1975, al Folio 227, Tomo 58 de Guaynabo.

- 11) El Condominio San Patricio I y II fueron desarrollados por San Patricio Condominium, Inc.

El TPI determinó que existía controversia sobre los hechos siguientes:

1. La intención del desarrollador, San Patricio Condominium, Inc., al construir ambos condominios sobre el uso de la piscina.
2. Si el uso aprobado para la construcción del Condominio San Patricio I incluyó la construcción de los condominios por fases y/o la construcción del Condominio San Patricio II como fase posterior a la construcción del Condominio San Patricio I y/o como finca filial de régimen de propiedad horizontal.
3. Si conforme a la intención del desarrollador y el uso aprobado para construcción, el otorgamiento de la escritura matriz que constituyó el Condómino San Patricio II enmendó en cuanto a los elementos comunes generales lo dispuesto en la escritura matriz

del Condominio San Patricio I referente al área de la piscina.

4. Si ambas partes se encargan del mantenimiento de la piscina objeto de la demanda y a los gastos de operación, mantenimiento, seguridad, reparación, pago de utilidades y servicios, seguros y otros relacionados con esta o si el Condominio San Patricio I es el único encargado del mantenimiento de dicha piscina y sus titulares los únicos que aportan a los referidos gastos.
5. El uso, si alguno, que le ha dado el Condominio San Patricio II a la piscina y el efecto del mismo en relación al derecho que se reclama.
6. De existir un derecho a favor del Condominio San Patricio II respecto al uso de la piscina, cuál es la aportación que le corresponde a los gastos de operación, mantenimiento, seguridad, reparación, pago de utilidades y servicios, seguros y otros relacionados con esta.

El TPI realizó una inspección ocular en los predios de ambos condominios. Los abogados de las partes, las señoras, Maritza González y Madeline Maldonado, el agrimensor Alex A. Hornedo Robles, el Ingeniero Carmelo Ortiz Cruz y los funcionarios del tribunal estuvieron presentes. El agrimensor utilizó un plano para identificar físicamente las áreas señaladas en el mismo y las colindancias de ambos condominios. Los presentes observaron la ubicación de: la piscina de adultos, el pasillo que conduce de una torre a otra, el área de estacionamiento, las bombas de la piscina, los baños comunes de cada una de las torres, las estructuras comerciales, las áreas de acceso a ambas torres y las servidumbres.

Luego de realizar el juicio en su fondo y una inspección ocular, el TPI declaró HA LUGAR la demanda. El foro primario se reafirmó en que la piscina estaba ubicada en el Condominio San Patricio I conforme fue descrita en su Escritura Matriz. Igualmente dio por hecho que en la Escritura Matriz del Condominio San Patricio I y en la Escritura de Segregación Número 133 no consta una servidumbre o gravamen sobre el área de la piscina a favor del Condominio San Patricio II. Al TPI también le quedó claro que ni la Escritura Matriz del

Condominio San Patricio II ni en su inscripción en el Registro de la Propiedad, se modificó válidamente el uso de dicho elemento común perteneciente al Condominio San Patricio I. Según el TPI, el uso compartido de la piscina no surge de la escritura matriz ni en una servidumbre de equidad.

El foro apelado redujo la controversia a determinar si la parte apelante adquirió el derecho a usar la piscina de otra fuente válida y vinculante como un convenio o contrato privado, una resolución administrativa u otro documento otorgado por las partes o sus representantes.

La prueba documental y los testimonios presentados convencieron al TPI de los hechos a continuación. Ambos condominios son edificios multipisos colindantes sujetos al régimen de propiedad horizontal. Los dos edificios se construyeron en una finca que perteneció a José Luis Pérez Medina, creador del concepto y desarrollador inicial del proyecto. La Junta de Planificación aprobó el “master plan” preparado por San Patricio Condominium Inc. El proyecto contempló la construcción de dos torres residenciales y un edificio de 2 niveles para que fuera utilizado como estacionamiento de ambas torres. El concepto también incluyó mantener la residencia existente con sus piscinas y mejorar la estructura residencial para convertirla en un local comercial. El “master plan” incluyó la venta del estacionamiento de la Torre II a los residentes de la Torre I. Las piscinas ya existían cuando se desarrollaron ambos edificios. Originalmente existía una piscina para los adultos y otra para los niños.

Otros hechos que constan en la sentencia son los siguientes. Las torres se construyeron mediante proyectos distintos y en fechas y casos distintos. La construcción de la Torre I se tramitó en el caso 70-5-1954 ante la Junta de Planificación. El edificio se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal el 15 de julio de 1972. La piscina

fue descrita en la escritura matriz como un área común perteneciente a dicho edificio y no existe alusión alguna a una reserva de derecho para uso futuro. La construcción de la Torre I fue realizada por el desarrollador y dueño original del terreno. El TPI determinó que sobre la segunda torre se probaron los hechos a continuación. La Torre II se construyó en el año 1974. El proyecto se aprobó por la Junta de Planificación en el caso 74-5-5372. El 17 de septiembre de 1974, el inmueble fue sometido al régimen de propiedad horizontal. Su construcción fue parte de la segunda fase del proyecto, que terminó el acreedor hipotecario Caguas Federal. Luego de su construcción, no se otorgó ningún documento para enmendar el régimen de la Torre I.

El foro apelado dio por hecho que, aunque el exterior de ambos edificios parece igual, el interior es diferente. El TPI quedó convencido de las constancias del Registro de la Propiedad que la configuración de cada torre es distinta. La Torre I tiene 27 apartamentos residenciales y la II, 31. Los interiores de los apartamentos son diferentes. Una de las torres tiene apartamentos más pequeños que la otra. La Torre II tiene dos “penthouses”.

Según consta en la sentencia, respecto a las piscinas se probaron los hechos siguientes. Las bombas de la piscina ubican en la Torre I y existe un muro de concreto y reja en la colindancia de ambos edificios que impide el acceso de uno al otro por el área de la piscina. El muro existe desde la década de los 80 y se desconoce cuándo y quién lo levantó. Ambas parcelas continúan separadas por la colindancia donde termina el muro. Las parcelas están separadas por una verja y un portón que se extiende hasta el final de ambas. El acceso al estacionamiento y al lobby de la Torre II en esa área es controlado mediante llave o beeper. El puente donde ubica el “mezzanine” entre ambas torres tiene una pared que las separa e impide el acceso de una a otra. El lado de la pared que da a la Torre II se habilitó permanentemente como una oficina. Cada una de las

torres tiene un baño en el área común del primer nivel. El baño de la Torre I puede ser utilizado por los usuarios de la piscina. El primer edificio sufraga desde el principio todos los gastos del mantenimiento de la piscina, repara las averías, paga los seguros, la electricidad y el agua. Además, contrata los servicios que sean requeridos, paga al empleado y limpia la piscina semanalmente. Los Titulares de San Patricio II no colaboran de ninguna forma con el pago de las utilidades y servicios.

Al TPI le quedó claro que el derecho al disfrute de la piscina que reclaman los apelantes no fue reconocido en la Escritura Matriz del Condominio San Patricio I ni en ningún otro documento otorgado por las partes o emitido por una entidad con jurisdicción y capacidad legal para hacerlo. Según el TPI, la escritura matriz de la Torre II tampoco tiene ninguna disposición relacionada a la piscina y su uso. Sostiene que la escritura solo establece que la maquinaria de la piscina es un área común y que va a haber un acuerdo con la Torre I. No obstante, para el TPI esa expresión, supone un acuerdo futuro, inexistente en ese momento y que nunca se concretizó.

El TPI concluyó que la intención del desarrollador fue que ambos edificios compartieran el uso de algunas áreas comunes que ya era parte de las estructuras existentes, incluyendo la piscina. No obstante, determinó que la intención del desarrollador no se concretizó ni formalizó, luego de finalizada la fase 2 del proyecto. La prueba presentada convenció al tribunal de que el desarrollador inscribió la Torre I en el Régimen de Propiedad Horizontal y no hizo constar que la segunda torre tenía derecho a usar la piscina. El foro apelado concluyó que la primera torre ya no le pertenecía al desarrollador, cuando se construyó el segundo edificio. El tribunal llegó a esa conclusión, porque para esa fecha, ya se habían vendido 27 apartamentos del primer edificio. Por eso, entendió, que a esa fecha la torre primera pertenecía al Consejo de Titulares.

El foro primario adjudicó credibilidad al testimonio del perito de la apelada. El perito descartó la existencia de un permiso de uso autorizando a la Torre II a utilizar la piscina. Según el perito de la demandante, los permisos de construcción se conceden en relación con lo que se construye. El tribunal quedó convencido de su testimonio no controvertido que, bajo ninguna premisa, puede emitirse un permiso de uso para algo que no se ha construido.

El TPI resolvió que la concepción original de un proyecto conjunto nunca se concretizó y que, por el contrario, se construyeron condominios distintos. Según el TPI, la evidencia demostró que: (1) se sometieron y aprobaron dos casos por separado, distintos, (2) se otorgaron escrituras distintas, (3) no se incluyó el uso común de las facilidades en ninguna de las escrituras matrices, (4) la piscina está dentro de la parcela de la Torre I y aparece como área común en la escritura matriz de ese edificio y (5) no aparece como tal en la escritura de la Torre II, donde único aparece la maquinaria.

La inspección ocular realizada llevó al TPI a coincidir con el perito de la apelante en que lo que se concibió como un proyecto de dos torres con áreas comunes, se convirtió en una controversia entre los titulares de ambas torres y terminaron separándolas. El TPI dio por hecho que la actuación de los titulares de ambos condominios fue contraria a la intención del desarrollador de que ambos edificios compartieran áreas comunes como la piscina.

El 22 de septiembre de 2021, el TPI dictó la sentencia apelada en la que ordenó el deslinde del área común de la piscina para conformarla a las constancias del Registro de la Propiedad.

La parte apelante solicitó reconsideración. No obstante, fue denegada por el TPI.

Inconforme la apelante presentó este recurso en que alega la comisión del error siguiente:

Erró el Honorable Tribunal de Primera instancia al dictar Sentencia a favor de la parte Apelada, emitiendo una Sentencia Declaratoria e Interdicto Permanente disponiendo que la piscina en controversia es un elemento común exclusivo del Condominio San Patricio I, privando así del uso y disfrute de dicha facilidad a los titulares del Condominio San Patricio II, contrario a las intenciones del desarrollador del proyecto y a lo dispuesto por el Artículo 11-B de la antigua Ley de Condominios, Ley 104-1958, y de la vigencia Ley de Condominios, Ley 129-2020 en su Artículo 20.

II

A. La deferencia a la apreciación de la prueba del TPI

Los foros apelativos procedemos como foros revisores. Como tal, nuestra encomienda principal es examinar cómo los tribunales inferiores aplican el Derecho a los hechos particulares de cada caso. No obstante, es el Tribunal de Primera Instancia, el foro que desarrolla el expediente completo del caso, que incluye los hechos determinados como ciertos, a base de la prueba presentada. Para ejercer nuestra obligación de evaluar, aplicar y pautar el Derecho necesitamos saber cuáles son los hechos y, esa es tarea del Tribunal de Primera Instancia. El Tribunal Apelativo no celebra juicios plenarios, no presencia el testimonio oral de los testigos, no dirimimos credibilidad, ni hacemos determinaciones de hecho, ya que esa es la función del Tribunal de Primera Instancia. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770, (2013). Por el contrario, al momento de analizar prueba documental, prueba pericial o testimonios de testigos ofrecidos mediante declaraciones escritas, estamos en la misma posición que el foro primario. *Ortiz et al. v. SLG Meaux*, 156 DPR 488, 495 (2002).

Tomando en consideración lo antes expresado, enfatizamos que los foros apelativos aceptamos como correctas las determinaciones de hechos de los tribunales de instancia, al igual que su apreciación de los testigos y el valor probatorio de la prueba presentada en sala. Tal deferencia se fundamenta en que las tareas de adjudicar credibilidad y determinar lo que realmente ocurrió, depende en gran medida de la

exposición del juzgador a la prueba presentada. Y son los jueces de instancia, los que tienen la oportunidad de ver el comportamiento de los testigos o *demeanor*. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 771. Por *demeanor* nos referimos a las expresiones faciales del testigo, su manera de hablar, los momentos en los que el testigo aclara su garganta frecuentemente, su voz vacila, cuando toma pausas prolongadas para responder una pregunta, contradicciones, manierismos, dudas, vacilaciones, gestos, titubeos, el color de las mejillas, los ojos, el temblor o consistencia de la voz, su lenguaje corporal tales como hacer movimientos nerviosos y constantes en la silla testifical, tocarse el cabello, tener las manos inquietas y evadir el contacto visual. En fin, todos los detalles perceptibles con los sentidos. *Pueblo v. Cruz Rosario*, 204 DPR 1040, 1057 (2020); *Pueblo v. Toro Martínez*, 200 DPR 834, 857–858 (2018).

No obstante, los tribunales apelativos podemos descartar las determinaciones de hecho del Tribunal de Primera Instancia, cuando el juzgador de los hechos haya actuado con pasión, prejuicio o parcialidad, o haya incurrido en error manifiesto. En dichas instancias, la deferencia al TPI cede, cuando nuestro análisis de la totalidad de la evidencia nos convence que sus conclusiones confligen con el balance más racional, justiciero y jurídico de toda la prueba recibida. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra.

B. El Régimen de Propiedad Horizontal

La propiedad horizontal es una institución jurídica con perfiles propios. Se caracteriza porque coexisten el dominio exclusivo sobre un bien inmueble con el condominio forzoso e inseparable de los elementos comunes. Los propietarios se someten voluntariamente a ese régimen en el que existe una comunidad circunscrita a los elementos comunes que son indispensables para el debido disfrute y viabilidad de la propiedad individualizada. Los elementos comunes pertenecen a todos los titulares y no a alguien en particular y

permanecen en indivisión forzosa. Sin embargo, su destino y uso estará sujeto a los cambios que por unanimidad acuerden sus dueños. *Bravman González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827, 844 (2011).

C. La Importancia de la Escritura Matriz en el Régimen de Propiedad Horizontal y la naturaleza constitutiva de ese régimen

Luego de la ley, la escritura matriz es la fuente vinculante más importante para los condóminos. *Trigo Margarida v. Junta de Directores*, 187 DPR 384, 395 (2012). La escritura matriz establece cuál es el orden que regirá un inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal. Su inscripción en el Registro de la Propiedad, la convierte en el estatuto privado que gobierna a los condóminos o titulares y obliga a terceros. Se trata de una especie de acuerdo privado al que se adhieren todos titulares de apartamentos y a cuyas disposiciones debemos acudir para dirimir cualquier conflicto. No obstante, sus disposiciones no prevalecen cuando son contrarias a la moral, la ley o el orden público. La escritura matriz establece un estado de derecho que ha de ser aceptado por los sucesivos titulares. *Bravman González v. Consejo de Titulares*, supra, pág. 845. Por lo tanto, es necesario acudir a sus disposiciones, cuando existen conflictos relacionados a la administración y el manejo de los asuntos relacionados al inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. *Trigo Margarida v. Junta de Directores*, supra, pág. 396.

La propiedad horizontal se caracteriza por ser de naturaleza voluntaria y porque para que exista tiene que estar inscrita en el Registro de la Propiedad. Su naturaleza catastral requiere que la escritura pública se inscriba en el Registro de la Propiedad con la descripción de cada apartamento. La escritura matriz tiene que identificar detalladamente los elementos comunes generales y los elementos comunes limitados. Igualmente es necesario que se identifique claramente el destino de los elementos que forman parte

de la Propiedad Horizontal. Además, de que juntamente con la escritura matriz, se certifica que los planos sometidos al Registro de la Propiedad son una copia fiel y exacta de los aprobados. **El destino y uso de los elementos comunes en la escritura matriz, solo podrá ser variado por el consentimiento unánime de los titulares.** El requisito de inscripción constitutiva convierte al Registro de la Propiedad es un garantizador de la cabida, contrario a lo establecido en la norma general. De modo que, la realidad extra registral tiene que corresponder a la que surge del Registro de la Propiedad. *Brawman v. Consejo de Titulares*, supra, págs. 845, 846.

D. Los Elementos Comunes en el Régimen de Propiedad Horizontal

Los elementos comunes se clasifican en necesarios y voluntarios. Los necesarios son todos los indispensables para el disfrute de la propiedad privada de los apartamentos, no son susceptibles de propiedad individual titulares y están sujetos al régimen de indivisión forzosa. Por su parte, los elementos comunes voluntarios pueden quedar sometidos a lo que dispongan todos los integrantes del régimen. Se permite su transformación de un elemento común en privado, siempre que exista el consentimiento unánime de los titulares. Los elementos comunes también se clasifican en generales y limitados. Los limitados están destinados a cierto número de apartamentos con exclusión de los demás. *Brawman González v. Consejo de Titulares*, supra, págs. 848-849.

El Artículo 11 (7)(b)(4) de la Ley de Propiedad Horizontal, 31 LPRA sec 1291i, establece que:

[...]

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 este, se requerirá el consentimiento unánime 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 enumeradas anteriormente en este inciso 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; además estas áreas e instalaciones podrán constituirse y/o usarse para el beneficio de uno (1) o varios titulares en condominios distintos u otros desarrollos, cuando las áreas o instalaciones se usen en forma compartida entre sí o con una (1) o más urbanizaciones comunidades y/u otros proyectos, según sea aprobado por las entidades públicas o cuasi públicas con jurisdicción, o mediante contrato entre las partes. 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.

Excepto en los condominios exclusivamente comerciales o profesionales, la titularidad sobre los espacios individuales de estacionamiento que constituyan fincas independientes no se tomará en cuenta para la determinación de quórum o de mayoría a base del número de titulares, si bien se podrá computar el por ciento de participación que corresponda a dichos espacios en los elementos comunes, cuando el Reglamento incluya dicha participación en su definición de mayoría. Cuando el área destinada a estacionamiento se haya configurado en su totalidad como finca independiente, a su titular le corresponderá un voto, como si se tratara de un apartamento.¹

E. Uso de áreas e instalaciones compartidas con otros condominios

El Artículo 11-B, 31 LPRA sec. 1291(i)-2 de la Ley Núm. 104, *supra*, según enmendada, establece que:

(1) Los inmuebles sometidos a este capítulo también podrán usar y disfrutar de las áreas e instalaciones pertenecientes a otros condominios, urbanizaciones o desarrollos residenciales, comerciales o mixtos, o de otro tipo, tales como áreas de entrada, salida y acceso vehicular o peatonal, instalaciones de índole recreativa, educativa, comercial, o cualquier otra área o instalación, según así se disponga en las escrituras matrices, de convenios maestros de servidumbres en equidad o en otros documentos constitutivos de

¹Los edificios San Patricio I y San Patricio II se construyeron y se inscribieron en el Registro de la Propiedad como una propiedad horizontal durante la vigencia de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958. No obstante, la antedicha ley sufrió varias enmiendas por la Ley Núm. 103 de 2003, conocida como Ley de Condominios que entró en vigor a los 90 días su aprobación. Sin embargo, sus disposiciones regirán a todo inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, sin importar el momento en que fue sometido. Artículo 44 de la Ley 103, *supra*; *Consejo de Titulares del Condominio New San Juan v. Williams Hospitality Group Inc* 168 DPR 101, 106 (2006). La ley Núm. 104, *supra*, fue derogada por la actual Ley Núm. 129 de 2020.

restricciones, condiciones o servidumbres que afecten o se otorguen en relación con dichas áreas o instalaciones, o sea así aprobado por las entidades públicas y/o cuasi públicas con jurisdicción.²

- (2) Para el uso, operación, mantenimiento y demás aspectos relacionados con estas áreas y/o instalaciones compartidas, aplicarán las disposiciones provistas para ello en las escrituras matrices, de convenios maestros, de servidumbres en equidad, y/o en los otros documentos constitutivos de restricciones y/o condiciones y/o servidumbres, que afecten y/o se otorguen en relación con dichas áreas y/o instalaciones de conformidad con los permisos y/o las resoluciones que se emitan por las entidades públicas y/o cuasi-públicas con jurisdicción.
- (3) Se aclara y también dispone que un condominio desarrollado por fases y/o etapas, y consistente de una o varias edificaciones, no tendrá que ser construido en un solo solar, y sus instalaciones y dependencias tanto las comunes, como las privadas, podrán estar ubicadas en dos o más solares que estén conectados entre sí por carreteras o accesos públicos o privados, o por elementos comunes, siempre que de la escritura matriz, los planos y demás documentos constitutivos del régimen, surja que el condominio ha de ser construido sobre dos o más solares discontinuos que integrarán una sola unidad para los propósitos de su inscripción registral como finca filial del régimen.

III

El apelante alega que la Ley de Propiedad Horizontal permite el uso de los elementos comunes por titulares de condominios distintos. El Consejo de Titulares de San Patricio II argumenta que el desarrollador de ambos condominios ideó un master plan en el que los edificios compartían espacios comunes, entre los que incluyó la piscina. El apelante aduce que por años sus residentes utilizaron la piscina sin ninguna restricción, mientras que los residentes de San Patricio I tenían acceso a la Casa Club y al baño ubicados en las facilidades de San Patricio II. Por último, sostiene que el desarrollador cumplió con el Artículo 11-B, *supra*, porque la escritura matriz de San Patricio II establece el derecho de sus residentes a usar la piscina.

² El Artículo 20 de la Ley actual establece los mismos principios.

El Consejo de Titulares de San Patricio I alega que la Escritura Matriz de San Patricio II no puede imponer gravámenes sobre sus facilidades, porque ambos edificios están inscritos como fincas independientes. Sostiene que cualquier gravamen sobre sus facilidades tiene que constar en la Escritura Matriz de San Patricio I.

La controversia se reduce a determinar, si el Condominio San Patricio II tiene derecho a usar la piscina ubicada en el Condominio San Patricio I.

La apelante fundamenta su derecho al uso de la piscina en las cláusulas Segunda y Sexta E de la Escritura Número 96 otorgada el 17 de septiembre de 1974, mediante la que el Condominio San Patricio II quedó sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal.

La cláusula segunda lee como sigue:

En la parcela de terreno antes descrita "San Patricio Condominium, Inc." ha construido un edificio de apartamentos nombrado Condominio San Patricio II. **Este edificio es la segunda torre de un proyecto que comprendía la Torre número I, ya dedicada al régimen de propiedad horizontal en forma independiente, y la presente Torre que conjuntamente con las facilidades de garaje, la reconstrucción del edificio originalmente existente en el solar, la piscina, el pavimento del acceso a los garajes, y los puentes intercomunicando las cuatro edificaciones, o sea, la de los garajes de la Torre número II, la antigua estructura existente y la Torre número I, constituyen todos la segunda etapa de todo el proyecto original de San Patricio Condominium, Inc., según los planos aprobados por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en el caso número setenta y cuatro raya cinco, raya cincuenta y tres setenta y dos (74-5-5372).** La edificación que ubica en esta parcela consta de tres (3) estructuras de izquierda a derecha; una dedicada a garajes, la segunda la Torre número II; y **la tercera estructura previamente existente en el solar y que fue sustancialmente alterada y mejorada.** La estructura dedicada a garaje tiene dos niveles y sesenta y dos (62) estacionamientos, la Torre número II consta de trece (13) pisos, de los cuales once (11) se hallan destinados para apartamentos de vivienda y el primer piso y el mezzanine que para todos los efectos se considera un segundo piso, contienen facilidades comunes. **Todas estas estructuras se unen entre sí mediante pasillos o puentes construidos al efecto y los cuales se prolongan hacia el Este hasta conectar con la Torre número I.** La estructura reconstruida, o sea, la que existe entre ambas torres consta de dos plantas. La primera de las cuales tiene dos locales comerciales, y la segunda contiene tres locales

para oficina con dos cuartos de baño. Es para uso particular de las facilidades de esta estructura el área de siete (7) estacionamientos que frente a la misma y hacia la Calle número seis (6), se han construido. Este proyecto contiene nueve (9) estacionamientos exclusivos para visitantes de ambas torres al lado Norte del mismo y marcado con tales propósitos. La estructura dedicada a garaje y que comprende sesenta y dos (62) estacionamientos, tiene treinta y un (31) de estos en el primer nivel que es un semi sótano cuyo acceso viene por el Norte de la propiedad adyacente donde ubica la Torre San Patricio I. Estos estacionamientos, o sea, el conjunto de los mismos en el semi sótano habrán de ser individualizados más adelante en esta escritura. El segundo piso, descubierto, tiene treinta y un (31) estacionamientos numerados correspondientemente y estos habrán de ser asignados por la Corporación otorgante a los adquirientes de los apartamentos y penthouses como parte integrante de dichas unidades de vivienda según se vayan segregando y vendiendo las mismas.

Por su parte en la cláusula Sexta se establecen cuáles son los elementos comunes generales del inmueble. El inciso E lee como sigue:

E) Las bombas, filtros y demás instalaciones, sus accesos, terrazas, **mecánicas de la piscina y duchas. Los puentes y pasillos que interconectan los edificios. La Junta de Condómines coordinará con la Junta de San Patricio I en cuanto al mantenimiento de la piscina y sus accesos.**

Una simple lectura de las cláusulas citadas, evidencia que en la Escritura Matriz de San Patricio II no se reconoce el derecho de sus propietarios, a usar la piscina ubicada en el Condominio San Patricio I. Aun dando por hecho que en la Escritura Matriz de San Patricio II se estableció el derecho de sus residentes a usar las facilidades de la piscina, esas cláusulas carecen de efectividad legal. A nuestro juicio, la Escritura Matriz de San Patricio II no puede imponer gravámenes sobre otra propiedad inmueble sujeta al régimen de propiedad horizontal e inscrita como una finca independiente. El derecho que reclama la apelante solo puede ser reconocido en la Escritura Matriz de San Patricio I, porque es el estatuto privado que gobierna a sus titulares y que obliga a terceros.

El predio donde ubica San Patricio I se segregó mediante la Escritura de Segregación Número 133 otorgada el 15 de julio de 1971. La finca de la cual se segregó el predio era propiedad de SAN PATRICIO CONDOMINIUM. La escritura de segregación establece una servidumbre en el predio donde ubica San Patricio I para construir los estacionamientos de ambos condominios. No obstante, en la escritura de segregación no existe ninguna servidumbre a favor de San Patricio II relacionada a la piscina.

El 15 de julio de 1971 se otorgó la Escritura Pública Número 134 sobre “Construction and Constitution of Property in Co-Ownership”, mediante la que el Condominio San Patricio I se convirtió en una propiedad horizontal.

La cláusula Tercera sobre la descripción de los pisos lee como sigue:

THIRD: THE FIRST or GROUND FLOOR provides from NORTH to SOUTH an emergency plant room, a pump room, two (2) automatic elevators with their shafts a lobby, a janitor closet, an incinerators room, a transformer room, and common stairs. **On this ground level there are various common facilities such as a rock garden; two (2) swimming pools, one of Thirty One (31) linear feet by Eighteen (18) linear foot with an irregular shape to be used by the adults, and a wading pool of Eight(8) feet diameter; a semicircular driveway entrance to the building with canopy roof,** and a planting area that will be used as a temporary parking area until a second tower in an adjacent property is built with such facility available for purchase by the owners of apartments in this tower.

Por su parte, la cláusula Cuarta (b) sobre los elementos comunes generales lee como sigue:

The General Common Elements belonging to all the apartments or private areas described in the preceding paragraph are the follows:

[....]

(b) The following facilities and/or equipment located on the GROUND FLOOR and the MEZZANINE, The driveway entrance to the building, the entrance lobby, a utility room, an incinerator room, a janitor room, the elevator shaft, rails, car, motor and installations, cold water piping not, except local piping serving local apartments, a transformer room, a maintenance room, electric wiring

net, except local installation serving individual apartments, underground telephone services, stairways, firefighting installations and equipment a swimming pools for adults and a wading pool, the plantation area, a master television antenna, a janitor closet, and a machines room on the roof.

Las restricciones sobre los elementos comunes están contenidas en la cláusula Quinta de la escritura y lee como sigue:

RESTRICTED COMMON ELEMENTS

FIFTH: There are certain Common Elements in each one of the apartment floors which are restricted for the use of the apartments located in each floor to wit: a lobby extending East to West in all the apartment floors, the elevator doors, the entrance to the stairway, incinerator, the firefighting installation equipment, and the janitor closet.

Las cláusulas citadas evidencian que en la Escritura Matriz del Condominio San Patricio I no se reconoce el derecho de los residentes de San Patricio II al uso y disfrute de las facilidades de la piscina. La Escritura Matriz del Condominio San Patricio I es donde se establece el orden que gobernará dicho inmueble. La naturaleza constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal impide reconocer derechos a San Patricio II sobre San Patricio I, que no están contenidos en su escritura matriz. La única forma posible de variar el uso y destino de los elementos comunes establecidos en la Escritura Matriz de San Patricio I es mediante el consentimiento unánime de los titulares y eso no ocurrió.

La intención del desarrollador no plasmada en la Escritura Matriz de San Patricio I no es suficiente para reconocer el derecho de los residentes de otra finca a usar la piscina. A diferencia de lo que alega la apelante, no existe constancia de que ambos condominios integran una sola unidad para propósitos registrales. Por el contrario, fueron sometidos al régimen de propiedad horizontal con años de diferencia y están inscritos en el Registro de la Propiedad como fincas independientes.

La sentencia apelada no solo está fundamentada en las escrituras matrices de ambos inmuebles, las constancias del Registro de la Propiedad y las observaciones del TPI durante la inspección ocular. El TPI también fundamentó la decisión en la credibilidad que le mereció el perito de la apelada. Su testimonio incontrovertido convenció al TPI que ambos condominios son proyectos distintos. Al perito se le preguntó por qué concluyó que ambos condominios no compartían el uso de la piscina. El perito contestó que su conclusión está basada en que se presentaron dos casos distintos ante la Junta de Planificación y los proyectos se realizaron en épocas distintas; los predios se separaron como fincas independientes y se inscribieron en el Registro de la Propiedad de la misma forma; la piscina se adjudicó específicamente a la Torre I y en las Escrituras se establecen claramente cuáles son las áreas comunes. Según el perito, el desarrollador muy bien pudo decir que la piscina iba a ser un área común para ambas torres y no lo hizo. El agrimensor explicó que esa omisión demuestra que, aunque originalmente se presentó un proyecto de dos edificios como parte de un master plan, no se desarrolló de esa forma. El testigo opinó que eso se debió a que el proyecto no lo terminó el desarrollador y lo concluyó el banco.³

El perito de la apelada fue interrogado sobre el contenido de la Escritura Matriz del Condominio San Patricio I. El agrimensor declaró que en esa escritura se incluyó la piscina como parte de las áreas comunes de la Torre I. A la pregunta de si en la escritura se concedió a algún derecho a los futuros adquirientes de la Torre II, contestó que no se menciona nada al respecto.⁴ El perito explicó que cuando se constituyó San Patricio II, ya San Patricio I estaba constituido, se

³ Véase, págs. 91-92 y 96 de la Transcripción del 3 de diciembre de 2019.

⁴ Véase, pág. 32 de la Transcripción.

habían vendido sus unidades y el condominio no le pertenecía al desarrollador.⁵

El testigo también fue interrogado sobre el contenido de la escritura de San Patricio II. El agrimensor declaró que en esa escritura nada se dispuso sobre el uso de la piscina. Según el perito, en la escritura únicamente se definió la maquinaria de la piscina como un área común y se estableció que las juntas de ambos condominios se podrían de acuerdo para tener acceso para el mantenimiento de la maquinaria.⁶ El perito opinó que en la escritura se hizo alusión a la mecánica de la piscina, porque el desarrollador entendía que parte de esa estructura estaba en predio de la Torre II.⁷ No obstante, declaró que la mecánica de la piscina realmente estaba en los terrenos de la Torre I, al igual que la verja que separa la colindancia.⁸ El agrimensor fundamentó su conclusión en la mensura que hizo de la Torre I y a la colindancia entre ambos predios.⁹

El perito de San Patricio I declaró que era imposible que existiera un permiso autorizando a San Patricio II a usar la piscina. El agrimensor explicó que el permiso de uso no puede estar relacionado a una construcción previa, en una propiedad que no es parte de San Patricio II.¹⁰ Además, explicó que el permiso de uso de San Patricio I tampoco podía hacer mención sobre un desarrollo futuro, porque dicho permiso tiene que regirse por el permiso de construcción.¹¹

Al perito de la apelada le quedó claro que la piscina pertenece a San Patricio I porque: (1) está dentro de esa parcela en la Escritura Matriz y no aparece de igual manera en la Escritura Matriz de San Patricio II. Sostuvo que existe confusión, porque en la escritura del segundo edificio se menciona la maquinaria de la piscina. No

⁵ Véase, pág. 33 de la Transcripción.

⁶ *Id.*

⁷ Véase, págs. 34 y 35 de la Transcripción.

⁸ Véase, págs. 34-35, 37, 39 y 75 de la Transcripción.

⁹ Véase, pág. 38 de la Transcripción.

¹⁰ Véase, pág. 46 de la Transcripción.

¹¹ Véase, págs. 46-47 de la Transcripción.

obstante, entiende que esa mención está limitada a lograr acceso a la maquinaria, para darle mantenimiento.¹² A preguntas del tribunal explicó que durante la mensura se percató que la antigua casa del desarrollador quedó dentro de un área de invasión de San Patricio I en la que se encuentra la maquinaria de la piscina. El perito dijo que esa franja pertenece realmente a San Patricio I y no a San Patricio II.¹³ Según el perito, parte de la estructura de San Patricio II está invadiendo la propiedad de San Patricio I.¹⁴ La representación legal de la apelante le preguntó por qué no entró a las facilidades de San Patricio II. El perito contestó que no tenía que entrar a San Patricio II para preparar su informe, porque es en las escrituras y los planos en los que se determina si un área es común.¹⁵

La apelante presentó como perito al ingeniero Carmelo Ortiz Cruz. No obstante, a preguntas del tribunal admitió que no midió y reconoció que el perito de la apelada es el agrimensor y que si él midió lo que le dio es lo correcto.¹⁶

La prueba presentada nos convence de que el Condominio San Patricio II no tiene derecho al uso y disfrute de la piscina ubicada en el Condominio San Patricio I. La escritura matriz de la apelada, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, no le reconoce ese derecho. El derecho que reclama la apelante tampoco surge de un convenio maestro de servidumbre de equidad, ni de cualquier otro documento constitutivo de restricciones, condiciones o servidumbres conforme lo establece el Artículo 11-B, *supra*. La parte apelada demostró que la piscina ubicada dentro de los predios de San Patricio I es un área de uso común reservada para sus residentes a la que no tienen derecho a acceso, uso y disfrute los residentes de San Patricio II.

¹² Véase, págs. 52, 105-106 de la Transcripción.

¹³ Véase, pág. 119 de la Transcripción.

¹⁴ Véase, págs. 138-139 de la Transcripción.

¹⁵ Véase, pág. 106 de la Transcripción.

¹⁶ Véase, págs. 107-108 de la Transcripción.

IV

Por los fundamentos antes expuestos se confirma la sentencia apelada.

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

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