

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

SHANNON RAY ROBNETT,
JESSIE M. ROBNETT

Apelantes

v.

NAIDA CANDELARIA Y
OTROS

Apelada

KLAN202200064

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Carolina

Caso Núm.

SJ2021CV01933

Sobre:

Injunction
(Éntredicho
Provisional,
Injunction
(Preliminar y
Permanente)

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Soroeta Kodesh y la Juez Méndez Miró

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

Mediante un recurso de apelación presentado el 26 de enero de 2021, comparecen el Sr. Shannon Ray Robnett y su esposa, la Sra. Jessie M. Robnett (en adelante, los apelantes). Nos solicitan que revoquemos una *Sentencia Parcial* dictada el 3 de noviembre de 2021 y notificada el 4 de noviembre de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de Carolina. Por medio del dictamen apelado, el TPI declaró *Con Lugar* una *Moción Conjunta de Sentencia Sumaria* interpuesta por la Sra. Naida Candelaria Guzmán (en adelante, señora Candelaria) y la Sra. Valerie Avilés Ostlander (t/c/c Valerie Ostlander), (en adelante, la señora Ostlander), (en adelante, ambas, las apeladas). Cónsono con lo anterior, concluyó que el derecho de tanteo contenido en el Reglamento del Condominio Mar Azul había caducado y no era aplicable a la controversia entre las partes. Por consiguiente, el TPI

dejó sin efecto la paralización de la compraventa del apartamento A-1 en el mencionado condominio, según previamente acordado por las partes.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada. Asimismo, se declara *No Ha Lugar* la *Moción en Auxilio de Jurisdicción y Solicitud de Remedio Provisional* incoada por la codemandada de epígrafe, señora Ostlander.

I.

El 25 de marzo de 2021, los apelantes presentaron un *Injunction* en contra de la señora Candelaria. De entrada, indicaron que son propietarios de un apartamento tipo *penthouse* (PH-A) en el Condominio Mar Azul, sito en el Municipio de Carolina. Explicaron que el Condominio Mar Azul fue constituido bajo el régimen de propiedad horizontal y con un derecho de adquisición preferente, según se desprende de la Escritura Matriz del mencionado condominio y su correspondiente Reglamento, los cuales figuran inscritos en el Registro de la Propiedad. Los apelantes aseveraron que la señora Candelaria incumplió con la obligación de notificar a los demás miembros del Consejo de Titulares de su interés de vender su apartamento (A-1), previo a ofrecerlo en venta a terceros. En vista de lo anterior, solicitaron que el foro primario emitiera una orden de cese y desista para prohibirle a la señora Candelaria continuar con los trámites de venta de su apartamento; le notificara al tercero comprador de la condición restrictiva; y que se le permitiera subrogarse en la misma posición del tercero comprador.

Subsecuentemente, el 24 de abril de 2021, los apelantes entablaron un *Injunction Enmendado*, a los únicos efectos de incluir a la señora Ostlander, optante a comprar el apto. A-1 y al Consejo de Titulares como partes codemandadas. Con posterioridad, el 16 de mayo de 2021, la señora Candelaria instó una *Contestación a*

Injunction Enmendado. Básicamente, negó las alegaciones en su contra. En particular, afirmó que el derecho de tanteo reclamado por los apelantes había caducado. En la alternativa, sostuvo que el derecho de tanteo, según contemplado en el Reglamento del condominio era contrario a la Ley de Condominios de Puerto Rico y, por ende, era nulo, inválido e ineficaz.

Por su parte, el 24 de mayo de 2021, el Consejo de Titulares presentó una *Contestación a Injunction Enmendado*. Además de negar las alegaciones en su contra, el Consejo de Titulares afirmó que, una vez advino en conocimiento de la venta del apartamento 1-A del Condominio Mar Azul, la Junta de Directores del Consejo de Titulares le envió una carta con fecha de 22 de marzo de 2021, mediante la cual le solicitó a la señora Candelaria el cumplimiento estricto con las disposiciones del Reglamento del mencionado Condominio. Añadió que el foro primario carecía de jurisdicción y que la controversia debía dilucidarse ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante, DACo).

El 14 de junio de 2021, la señora Ostlander incoó una *Contestación a Injunction Enmendado* y una *Reconvención*. En lo concerniente a la controversia que nos ocupa, adujo que el derecho de tanteo que reclamaban los apelantes estaba prescrito o había caducado. En la *Reconvención*, la señora Ostlander argumentó que, desde el 27 de enero de 2021, firmó un contrato de opción de compraventa del apartamento A-1 con la señora Candelaria y que cumplió con todas las obligaciones de ese contrato, por lo cual tenía a ejercer su derecho de opción de compra. Explicó que las actuaciones intencionales de los apelantes detuvieron el proceso de compraventa, con lo cual le ocasionaron daños económicos y angustias mentales.

El foro *a quo* señaló la celebración de una vista para el 18 de junio de 2021. De acuerdo con la *Sentencia Parcial* y la *Minuta*

Resolución que recoge las incidencias de la mencionada vista, las partes estipularon los siguientes hechos:

1. El Cond. Mar Azul está constituido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal mediante escritura #7 sobre Estableciendo Régimen de la Propiedad Horizontal para el Edificio de Apartamentos conocido como Mar Azul autorizada y otorgada por el Notario Público Rafael R. Vizcarrondo el 3 de octubre de 1967.
2. La co-demandada, Naida Candelaria Guzmán, adquirió el Apt. A-1 del Cond. Mar Azul mediante escritura # 42 sobre Compraventa autorizada y otorgada por el Notario Público Eddie Ramírez Vale el 9 de julio de 2003.
3. Los demandantes adquirieron el Apt. PH-A del Cond. Mar Azul mediante escritura #4 sobre Compraventa y Constitución de Hogar Seguro autorizada y otorgada por la Notario Público Sonia Ortiz Ortiz, el 24 de octubre de 2018.
4. El Consejo de Titulares del Condominio Mar Azul viene obligado a velar las reglas de administración, operación y del Reglamento de Administración y Operación de Apartamentos de dicho condominio las cuales rigen la sana convivencia de todos los titulares.
5. La co-demandada, Naida Candelaria Guzmán, firmó un contrato de opción de compra con la Sra. Valerie Ostlander el 22 de enero de 2021, por la cantidad de \$217,000.00. No obstante, se aclara que aun cuando el documento tiene la fecha de firma como el 22 de enero de 2021, en realidad el documento fue firmado el 27 de enero de 2021.
6. El 22 de marzo de 2021 el Consejo de Titulares cursó una comunicación escrita de forma personal a la co-demandada, Naida Candelaria Guzmán, en la que le exigen el cumplimiento estricto e inmediato de las disposiciones del Reglamento, en cuanto su interés de vender su apartamento.
7. Sin embargo, a pesar de que la señora Candelaria y la señora Ostlander firmaron el contrato de compraventa, este no se ha cumplido.
8. Para el año 2013, fecha en la que la codemandada, la señora Candelaria adquirió el apartamento A-1, no lo compró directamente con el Condominio Mar Azul, sino que se lo compró a un tercero. A esos efectos, la adquisición por parte de la señora Candelaria se trata de una segunda transmisión.¹

¹ Véase, *Sentencia Parcial*, Anejo I del Apéndice del recurso de apelación, págs. 3-4. Véase, además, *Minuta*, Anejo XVII del Apéndice del recurso de apelación, págs. 237-243.

Asimismo, durante la vista las partes estipularon varios documentos que presentaron previamente el 26 de junio de 2021 en una *Moción Conjunta en Cumplimiento de Orden*: una certificación registral de propiedad inmueble sobre la Finca 10606; el Reglamento del Condominio Mar Azul; una certificación registral de propiedad inmueble sobre la Finca 42901; copia de la Escritura Núm. Siete sobre la constitución del régimen de propiedad horizontal en el Condominio Mar Azul; y una copia del Acta aclaratoria de 27 de junio de 1968.² Es menester indicar que, durante la vista, las partes acordaron la paralización de la compraventa del apartamento A-1.

Al cabo de varios trámites procesales, el 6 de julio de 2021, las apeladas interpusieron una *Moción Conjunta de Sentencia Sumaria*. En esencia, plantearon que no existía una controversia de hechos que le impidiese al foro primario concluir que el derecho de tanteo sobre el Apartamento A-1 había caducado. Por ende, afirmaron que procedía denegar la solicitud de *Injunction* y desestimar, con perjuicio, la reclamación instada en su contra.

El 16 de julio de 2021, los apelantes incoaron una *Moción en Cumplimiento de Orden y Réplica a Moción Conjunta de Sentencia Sumaria*. Esgrimieron que el régimen de propiedad horizontal exige a sus titulares derechos y obligaciones adicionales de aquellas que se desprendan de la escritura matriz o el reglamento del Condominio. En torno al Reglamento del Condominio, los apelantes explicaron que este no había sido enmendado o declarado nulo por los titulares del Condominio, por lo cual, todos sus derechos y deberes continuaban vigentes. Por lo tanto, señalaron que el Artículo 2 del Capítulo VI del aludido Reglamento instituyó una obligación, impuesta a cada uno de los dueños de los apartamentos, que si interesaran vender su propiedad deben ofrecerla en primer

² *Id.*, a la pág. 4.

lugar a los titulares del Condominio. Argumentaron que las restricciones impuestas por el reglamento funcionan como un gravamen sobre la propiedad, razón por la cual concluyeron que la señora Candelaria infringió las normas impuestas y debía responderles por los daños ocasionados.

Subsiguientemente, el 3 de noviembre de 2021 y notificada el 4 de noviembre de 2021, el TPI dictó una *Sentencia Parcial* en la cual declaró *Con Lugar* la solicitud de sentencia sumaria instada por las apeladas. El foro primario determinó que el derecho de tanteo contenido en el Reglamento del Condominio Mar Azul caducó y, así pues, no podía invocarse por los apelantes. Por ende, dejó sin efecto la paralización de la compraventa del apartamento A-1, previamente acordada por las partes. En lo pertinente al recurso que nos ocupa, el foro apelado concluyó como sigue:

Así, luego de analizar todos los hechos y documentos estipulados por las partes, así como el expediente ante nuestra consideración y la normativa aplicable, concluimos que el derecho preferente de tanteo inscrito en el Registro de la Propiedad caducó. No podemos avalar la aplicación de **una cláusula de tanteo a perpetuidad** que limita el libre tráfico jurídico de los bienes, los derechos constitucionales al uso, disfrute y disposición de la propiedad. Además, somos de opinión que el derecho preferente contenido en el Reglamento pretendía favorecer una composición íntegra de los miembros que componían el Consejo de Titulares en aquel tiempo. No obstante, la propia realidad de las partes en este caso, los grandes desarrollos urbanísticos que ha sufrido Puerto Rico, los efectos migratorios que hemos experimentado en los pasados años, la globalización y el pasar del tiempo nos llevan a concluir que la cláusula ha perdido su vigencia y propósito.

Cabe destacar que ninguna de las partes de epígrafe son dueños originales del inmueble, sino que compraron en segundas o terceras transmisiones. Dichos negocios jurídicos se dieron y tuvieron acceso al registro bajo leyes que reconocían limitaciones al término para ejercer el tanteo. Es decir, al momento en que tanto la señora Candelaria como el matrimonio Robnett adquirieron sus respectivos apartamentos, el ordenamiento jurídico establecía límites al derecho de tanteo.

Nuestro criterio no se fundamenta en el vacío, sino que es avalado por la legislación moderna,

especialmente los cambios integrados en nuestro ordenamiento jurídico desde el 1979, los cuales claramente disponen límites al derecho preferente en el régimen de propiedad horizontal.

Finalmente, no podemos pasar por alto que la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico reconoce como derecho fundamental del ser humano el derecho al disfrute de la propiedad. Constitución del ELA., Art. II, sec. 7. Cónsono con lo anterior, uno de los principios rectores en nuestro régimen de propiedad horizontal es, precisamente, garantizar a cada titular el pleno disfrute de su propiedad lo cual incluye poder venderla a un tercero. Por lo cual, no podemos avalar la contención de la parte demandante de que la cláusula inscrita en el Reglamento es por término indefinido o hasta que el Consejo de Titulares enmiende el reglamento. Tal postura va en contra del derecho constitucional al uso y disfrute de la propiedad y limitaría irrazonablemente el tráfico jurídico por **tiempo indefinido**.

En consecuencia, determinamos que no le asiste la razón a la parte demandante en cuanto a la vigencia del derecho de tanteo y concluimos que este caducó. Además, el Tribunal determina expresamente que no existe razón para posponer el que se dicte la presente sentencia sumaria parcial hasta la resolución total del pleito y ordena se registre y notifique la misma a tener con las Reglas de Procedimiento Civil.³ (Énfasis en el original).

Inconforme con la anterior determinación, el 22 de noviembre de 2021, los apelantes presentaron una *Moción de Reconsideración*. Por su parte, el 22 de diciembre de 2021, las apeladas instaron una *Moción Conjunta en Oposición a Moción de Reconsideración*. El 27 de diciembre de 2021, el TPI dictó y notificó una *Resolución* en la cual declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración de los apelantes.

No contestes con la anterior determinación, el 26 de enero de 2022, los apelantes interpusieron el recurso de apelación de epígrafe en el que adujeron que el TPI cometió tres (3) errores, a saber:

Erró el TPI al no concluir que el Reglamento del Condominio Mar Azul es ley entre todos los condóminos, porque la ausencia de enmiendas en cada asamblea anual debidamente convocada a tenor con su Reglamento y la Ley Especial de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020, resulta en la validación continua con efecto de ley sobre cada una de sus normas año tras año.

³ Véase, *Sentencia Parcial*, Anejo I del Apéndice del recurso de apelación, págs. 15-17.

Erró el TPI al no reconocer que los condóminos bajo el régimen de propiedad horizontal están regulados por la Ley Especial de Condominios y por las disposiciones relacionadas a la comunidad de bienes esbozadas en el Código Civil como norma supletoria, porque el derecho de propiedad horizontal, propiedad especial según reconocida por nuestro Legislador, está atado a un derecho de copropiedad que opera no tan sólo sobre los elementos comunes del edificio sino que está inherentemente atado al apartamento como núcleo del régimen, no siendo de aplicación por ende del antiguo Art. 330 del Código Civil de 1930.

Erró el TPI al determinar que la cláusula del “deber de notificar” y su correspondiente derecho de adquisición preferente, que emana del Reglamento del Condominio Mar Azul, en virtud del régimen de propiedad horizontal debidamente constituido, al quedar archivado en el Registro de la Propiedad por disposición de la Ley Especial de Condominios, violenta el derecho constitucional de todo individuo al disfrute de su propiedad, equivale a un derecho de tanteo real que caducó por disposición de la ley hipotecaria y por lo tanto no es oponible a terceros.

Al cabo de algunos trámites procesales, el 24 de febrero de 2022, las apeladas incoaron un *Alegato de las Partes Demandadas/Recurridas* (sic). En igual fecha, el 24 de febrero de 2022, la señora Ostlander instó una *Moción en Auxilio de Jurisdicción y Solicitud de Remedio Provisional*. Además, el 8 de marzo de 2022, la señora Ostlander presentó una *Moción Informativa y Reiterando Moción en Auxilio de Jurisdicción y Solicitud de Remedio Provisional*.

Con el beneficio de los escritos de las partes, procedemos a exponer la normativa aplicable.

II.

A.

Es norma reiterada que, mediante el mecanismo de sentencia sumaria, regulada por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, un tribunal puede disponer de un caso sin celebrar vista en su fondo. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). A tales efectos, la Regla 36.3(e)

de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3(e), provee que para que proceda dictar sentencia sumaria es necesario que, de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, surja que no hay controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material y que, como cuestión de derecho, debe dictarse sentencia sumaria a favor de la parte promovente. *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687, 699 (2019); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 214; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137-138 (2006).

El propósito de la sentencia sumaria es aligerar la tramitación de los casos en forma justa, rápida y económica, permitiendo que se dicte sentencia cuando de los documentos surge que no existe disputa sobre un hecho esencial y solamente resta aplicar el derecho, por lo que resulta innecesario celebrar un juicio en su fondo. *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra; *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994, 1003 (2009). Usada correctamente, la sentencia sumaria es un valioso mecanismo procesal para descongestionar los calendarios judiciales. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra; *Carpets & Rugs v. Tropical Repts*, 175 DPR 615, 638 (2009).

En este contexto, le corresponde al tribunal analizar si existen o no controversias en cuanto a los hechos y resolver si en derecho procede emitir sentencia a favor de la parte que la solicita. No cabe duda de que solamente procede dictar sentencia sumaria cuando surge claramente que el promovido no puede prevalecer y que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para

poder resolver la controversia. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, citando a *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, 720-721 (1986). Ante la clara ausencia de certeza sobre todos los hechos materiales en controversia, no procede dictar sentencia sumaria. *Id.* El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a las págs. 129-130, citando a *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 213.

Por su parte, le corresponde a la parte promovida rebatir dicha moción por vía de declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición, pues si bien el no hacerlo necesariamente no significa que ha de emitirse el dictamen sumario automáticamente en su contra, tal omisión lo pone en riesgo de que ello ocurra. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 215; *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 DPR 369, 383-384 (2009). De acuerdo con la Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3(c), cuando se presenta una moción de sentencia sumaria, la parte contraria no puede descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que se encuentra obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente, ya que si no lo hace de esta forma, se dictará la sentencia sumaria en su contra, si así procede.

Asimismo, toda inferencia que se haga de los hechos incontrovertidos debe hacerse de la manera más favorable a la parte que se opone a la misma. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, a la pág. 300, citando a *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, supra, a la pág. 721. No obstante, “cualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria. Tiene que ser una duda que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Const. José Carro*

v. Mun. Dorado, supra, a la pág. 130, citando a *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 214. Véase, además, *Bobé et al. v. UBS Financial Services Inc. of PR*, 198 DPR 6, 20 (2017).

Resulta menester precisar que “al dictar sentencia sumaria el tribunal deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como aquellos que obren en el expediente del tribunal; (2) determinar si el oponente de la moción controvertió algún hecho material y esencial, o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos”. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 167 (2011), citando a *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004); *López v. Miranda*, 166 DPR 546, 562-563 (2005). A tales efectos, el juzgador no está limitado por los hechos o documentos que se aduzcan en la solicitud, sino que debe considerar todos los documentos del expediente, sean o no parte de la solicitud de sentencia sumaria, de los cuales surjan admisiones hechas por las partes. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, citando a *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 280-281 (1990).

Por otro lado, en *Pérez Vargas v. Office Depot*, supra, a la pág. 706, el Tribunal Supremo explicó que la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. XXII-B R. 42.2, releva a los tribunales de consignar sus determinaciones de hechos cuando el pleito en su totalidad es resuelto mediante un dictamen sumario. El Tribunal Supremo aclaró que lo dispuesto en la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, supra, en cuanto a la obligación de determinar los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia de hechos y aquellos “que están realmente y de buena fe controvertidos”, *Pérez Vargas v. Office Depot*, supra, a la pág. 697, únicamente es exigible cuando se deniega total o parcialmente una

moción de sentencia sumaria. En específico, el Tribunal Supremo de Puerto Rico explicó como sigue a continuación:

[...]Conforme al texto de la regla, estas instancias son: (1) cuando no se dicta sentencia sumaria sobre la totalidad del pleito; (2) **cuando no se concede todo el remedio solicitado**, y (3) cuando se deniega la moción de sentencia sumaria presentada. Íd. Estas tres (3) instancias conllevan, por supuesto, la celebración de un juicio en su fondo. Es justamente por ello que se le requiere al tribunal que consigne los hechos sobre los cuales no hay controversia, puesto que sobre éstos será innecesario pasar prueba durante el juicio. (Énfasis nuestro). *Id.*

Cónsono con lo anterior, cuando el juicio es resuelto en su totalidad, mediante un dictamen sumario, “el único hecho adjudicado es justamente la inexistencia de hechos materiales en controversia”. *Id.*, a la pág. 704. Por consiguiente, “no existe necesidad de consignar los hechos sobre los cuales no existe controversia, dado que estos son los que fueron propuestos por la parte promovente en su solicitud”. *Id.*

De otra parte, en el caso de un foro apelativo, este “debe utilizar los mismos criterios que el Tribunal sentenciador al determinar si procede dictar sentencia sumaria, está limitado de dos maneras: sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia. Las partes no pueden añadir en apelación exhibits, deposiciones o affidávits que no fueron presentadas oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo. El Tribunal Apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y si el derecho se aplicó de forma correcta”. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a la pág. 129.

Ahora bien, por estar en la misma posición que el foro primario al momento de revisar las solicitudes de sentencia sumaria, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció un estándar específico que como foro apelativo debemos utilizar. En torno a este

particular, en *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), el Tribunal Supremo indicó que, de entrada, debemos revisar que tanto la moción de sentencia sumaria, así como su oposición, cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra. *Id.*, a las págs. 110-111. Subsecuentemente, si existen hechos materiales controvertidos “el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos”. *Id.*, a la pág. 118. (Énfasis en el original suprimido). Por el contrario, si encontramos que los hechos materiales del caso son incontrovertidos, debemos revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente la norma jurídica aplicable a la controversia que tuvo ante sí. *Id.*

Claro está, lo anterior en nada altera la reiterada normativa en cuanto a que cuando se utiliza la sentencia sumaria “el sabio discernimiento es el principio rector para su uso porque, mal utilizada, puede prestarse para despojar a un litigante de su día en corte, principio elemental del debido proceso de ley”. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, citando a *MGMT. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 611 (2000).

B.

Sabido es que el tanteo es uno de los denominados derechos de adquisición preferente, como el retracto y la opción. *González v. Sucn. Cruz*, 163 DPR 449, 456 (2004). En *Gonzalez v. Sucn. Cruz*, supra, a la pág. 455, el Tribunal Supremo precisó que “el tanteo es el derecho de preferencia que una persona tiene para la adquisición de una cosa determinada, en caso de que su dueño quiera enajenarla, y, por consiguiente, la facultad que le asiste para que, en este último caso, se lo manifieste así al propietario, indicándole el precio y condiciones de la enajenación, si no se han pactado

previamente.” *Id.*, citando a Ramón Badenes Gasset, *La preferencia adquisitiva en el Derecho español (tanteo, retracto, opción)*, Ed. Bosch, 1958, pág. 7; Jaime Santos Briz, *Derecho Civil*, Tomo II, Editorial Revista de Derecho Privado, 1973, págs. 700-702; José Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Tomo III, Vol. III, Ed. Bosch, 1983, págs. 394-397; Miguel Coca Payeras, *Tanteo y retracto, función social de la propiedad y competencia autonómica*, Ed. Publicaciones del Real Colegio de España, 1988, pág. 34.

El tanteo confiere a su titular la facultad de adquirir un bien que va a ser enajenado por su propietario, satisfaciendo el tanto, es decir, el precio que estaría ofreciendo un tercero. J.R. Vélez Torres, *Los derechos reales*, San Juan, Puerto Rico, Facultad de Derecho Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1995, T. II, pág. 462. Nuestro ordenamiento reconoce dos (2) variantes del derecho de tanteo: el tanteo convencional, producto de un contrato, y el legal, regulado por el Código Civil. *Id.* El profesor Vélez Torres indica que el tanteo convencional es un derecho de naturaleza personal, de ordinario solamente oponible entre las partes de un contrato. *Id.*, a la pág. 464.

Claro está, el tanteo convencional puede ser oponible a un tercero si se logra inscribirlo en el Registro de la Propiedad, al cumplirse con los requisitos establecidos en la Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, conocida como Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (en adelante, Ley Núm. 210), 30 LPRA secs. 6001 *et seq.*⁴ El propósito de la inscripción en el Registro de la Propiedad es la publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles con el efecto de hacerlos oponibles a terceros. L.A. Rivera Rivera, *Derecho registral*

⁴ La Ley Núm. 210 derogó la anterior Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA sec. 2001 *et seq.*, la cual, a su vez, derogó la Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar de 1893.

inmobiliario puertorriqueño, 3ra ed. rev., Jurídica Editores, San Juan, Puerto Rico, 2012, a la pág. 53. Lo anterior, constituye una consecuencia de nuestro sistema de inscripción voluntaria. *Id.* De ordinario, la inscripción registral solamente tiene efectos declarativos de aquellas relaciones constituidas fuera del Registro de la Propiedad. *Id.*, a la pág. 42. De ahí que se dice que el Registro ni da ni quita derechos, pues los derechos nacen y se desarrollan fuera del Registro de la Propiedad y solamente adquieren categoría de derecho reales cuando se inscriben. *González v. Sucn. Cruz*, supra, a la pág. 456.

Respecto a la inscripción del tanteo, el Artículo 7 de la Ley Núm. 210, 30 LPRA sec. 3014, establece que el tanteo convencional podrá ser inscrito sin necesidad de que la inscripción de este derecho haya sido pactada dentro de otro contrato inscribible. De otra parte, en torno a la duración del asiento registral, el estatuto prescribe que este podrá tener vigencia hasta un máximo de diez (10) años, si se pactó un término, **o cuatro (4) años, si no hay término estipulado.** *Id.* De igual manera, el derogado Artículo 38 de la anterior Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, establecía que la inscripción del retracto y el tanteo caducaría una vez transcurriese el plazo por el cual se concedieron estos derechos, lo cual no podía exceder de diez 10 años, **o cuatro (4) años desde la fecha del contrato en caso de no haberse estipulado término alguno.**

C.

El régimen de propiedad horizontal fue adoptado con el propósito de fomentar la viabilidad para adquirir propiedades y atender el problema de vivienda que estaba atravesando la Isla, dado a la escasez de terreno. *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827, 841-842 (2011). Véase, además, *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 DPR 225, 242 (1978); Diario de Sesiones

(Cámara), Vol. X, pág. 1649 (1958); E. Vázquez Bote, *Prolegómenos al Régimen de la Horizontalidad en Derecho Puertorriqueño*, 16 Rev. Der. P.R. 301, 308 (1976-1977). “Los principios del referido sistema en Puerto Rico surgen del Art. 403 del Código Civil de 1902 que luego se convirtió en el Art. 330 del Código Civil de 1930, 31 L.P.R.A. sec. 1275 [...]”. *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra, a la pág. 841.

El Artículo 330 del Código Civil de 1930, *supra*, fue enmendado subsecuentemente para intentar atemperarlo a las necesidades que surgían. Sin embargo, la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la Ley de Propiedad Horizontal, (en adelante, Ley Núm. 104), 31 LPRA sec. 1291 *et seq.* Con la aprobación de la Ley Núm. 104 las disposiciones del Código Civil no fueron derogadas, sino que servirían de manera supletoria. *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra, a la pág. 842.

Más adelante, la Ley Núm. 104 sufrió varias enmiendas hasta que el 5 de abril de 2003, la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 103, la cual enmendó casi en su totalidad los artículos de la Ley Núm. 104 a los fines de “ajustar el régimen de propiedad horizontal a uno más eficiente y hacer factible el derecho a la propiedad individual sobre un apartamento en un edificio, salvaguardando el fin de aprovechar al máximo posible nuestra extensión territorial”. *Id.*, a la pág. 843. La necesidad de “velar por la demanda de vivienda y propender el uso de la propiedad horizontal para la asequibilidad de la propiedad individual” es de tal magnitud que el legislador expresamente estableció en el Artículo 44 de la Ley Núm. 103-2003, 31 LPRA sec. 1291, que este estatuto “aplicaría a todo inmueble adscrito al régimen de propiedad horizontal independientemente de cuando fue sometido a éste.” *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, supra. De igual manera,

el Artículo 76 de la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, conocida como Ley de Condominios de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1921 *et seq.*, establece que la Ley Núm. 129-2020 “comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y sus disposiciones regirán a todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, irrespectivo de la fecha en que fuera sometido a dicho régimen.”

Por otro lado, a pesar de los cambios en las leyes que reglamentan la propiedad horizontal es menester recalcar que la escritura matriz y el reglamento del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal permanecen como la fuente vinculante para los condóminos, por lo que los acuerdos y pactos recogidos en la escritura matriz forman un estado de derecho que obliga a nuevos adquirientes. Véase, *Brown 111v. J.D. Cond. Playa Grande*, 154 DPR 225, 238-239 (2001); *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 DPR 225, 245 (1978).

A la luz del marco doctrinal antes delineado, resolvemos la controversia ante nuestra consideración.

III.

Por estar estrechamente relacionados entre sí, procedemos a discutir los tres (3) señalamientos de error alegados por los apelantes, de manera conjunta entre sí. Los apelantes argumentaron que incidió el foro primario al determinar que el derecho de adquisición preferente contenido en el Reglamento del Condominio Mar Azul era un derecho de tanteo que había caducado y, por ende, no podía oponerse ante terceros. Adujeron que la ausencia de enmiendas al Reglamento en cada asamblea anual de titulares debidamente convocada, validaba de manera continua cada una de las normas y derechos del referido Reglamento, año tras año. Por lo tanto, afirmaron que el derecho de adquisición preferente no había caducado y permanecía vigente. Añadieron que

no era de aplicación el Artículo 330 del derogado Código Civil de 1930, 31 LPRA sec.1275, bajo el principio de especialidad, toda vez que el régimen de propiedad horizontal está regulado por una ley especial y las disposiciones del Código Civil relacionadas a la comunidad de bienes. Por otro lado, los apelantes alegaron que incidió el foro primario al concluir que el derecho de adquisición preferente inscrito en el Registro de la Propiedad infringió el derecho constitucional de la codemandada al disfrute de su propiedad. No les asiste la razón a los apelantes en sus planteamientos.

De acuerdo con el marco doctrinal antes expuesto, al revisar una solicitud de sentencia sumaria, como foro apelativo estamos en la misma posición que el foro primario. De existir hechos materiales controvertidos debemos exponer específicamente cuáles son estos y aquellos que son incontrovertidos. Por el contrario, si encontramos que los hechos materiales del caso son incontrovertidos, nos corresponde revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente la norma jurídica aplicable a la controversia que tuvo ante sí. Asimismo, de no conceder la totalidad del remedio solicitado por el promovente en una solicitud de sentencia sumaria, le corresponde al foro judicial determinar los hechos esenciales en controversia y aquellos que no lo están.

En el caso de autos, no encontramos controversia de hechos tal que le impidiera al foro apelado resolver la solicitud de sentencia sumaria instada por las apeladas, por lo cual procedemos a determinar si el TPI aplicó el marco jurídico correctamente. Habida cuenta de lo anterior, resulta menester puntualizar que nuestro ordenamiento jurídico reconoce tres (3) derechos de adquisición preferente: la opción de compra, el tanteo y el retracto. A diferencia de la opción de compra, “donde la iniciativa de aceptar es del optante, en el derecho a tanteo el titular mismo no tiene la iniciativa, sino quien ha de esperar que la haya tomado la otra parte;

entiéndase, que el concedente del derecho haya decidido enajenar.” *González v. Sucn. Cruz*, supra, a la págs. 455-456. Aunque opera previo a la enajenación, al igual que la opción de compra, el derecho de tanteo faculta a su titular a adquirir una cosa que va a ser enajenada por su propietario, con preferencia a cualquier otro. Por su parte, en el retracto la facultad de adquirir el bien determinado se activa cuando el propietario ya lo ha enajenado a un tercero.

Examinado cuidadosamente el expediente de autos, al amparo del marco doctrinal antes expuesto, resulta innegable concluir que en el caso de autos el derecho de adquisición preferente inscrito en el Registro de la Propiedad es un derecho de tanteo.⁵ Por consiguiente, le son de aplicación las normas previamente reseñadas en torno a este derecho, al régimen de la propiedad horizontal y al Registro de la Propiedad. Por cierto, no pasa por inadvertido que el propio Reglamento del Condominio Mar Azul expresa que será de aplicación el Artículo 330 del antiguo Código Civil, *supra*.⁶ Claro está, de manera supletoria a raíz de la promulgación de las subsiguientes leyes especiales que rigen la propiedad horizontal en Puerto Rico.

Asimismo, se desprende inequívocamente del expediente ante nuestra consideración, que a pesar de que la inscripción en el Registro le confirió un carácter real, es decir, oponible a terceros, al derecho de tanteo lo cierto es que el mismo **no es absoluto ni opera**

⁵ No pasa por inadvertido que en el *Injunction* original así lo designan los propios apelantes. Véase, *Injunction*, Anejo II del Apéndice del recurso de apelación, pág. 24.

⁶ Véase, *Management and Operation Mar Azul, Condominium Apartments*, Anejo XIX del Apéndice del recurso de apelación, pág. 257. Resulta imprescindible destacar que el Artículo 330 del Código Civil de 1930, *supra*, expresamente establecía un derecho de tanteo con lenguaje similar al contenido en el Reglamento del Condominio Mar Azul:

[...] Si el propietario de un piso o parte de él, susceptible de aprovechamiento independiente, tratare de venderlo, deberá comunicarlo, con expresión del precio, a los demás propietarios en el edificio, los cuales tendrán, respecto de extraños, preferencia para su adquisición, si dentro de los diez días siguientes al de la notificación formal del aviso, comunicasen al vendedor su voluntad de adquirir. [...]

indefinidamente. El Artículo 2 de Capítulo VI del Reglamento del Condominio Mar Azul dispone como reza a continuación:

If the owner of any of the apartments should wish to sell, he should notify in writing stating the price to all other co-owners, all and each of whom shall have preference to external purchasers, if within ten days after such formal notification of intention to sell they should notify the owner of their intention to buy.

El Reglamento del Condominio Mar Azul quedó inscrito desde el año 1968 en el Registro de la Propiedad. Aunque la ley hipotecaria vigente en ese momento guardó silencio en torno a la duración del derecho de tanteo, como señaláramos anteriormente, tanto la Ley Núm. 210-2015, *supra*, como la Ley Núm. 198-1979, *supra*, contienen limitaciones inequívocas al derecho de tanteo en las cuales taxativamente **se establece que el tanteo inscrito en el Registro de la Propiedad no podrá excederse del término de 10 años desde la fecha del contrato o cuatro (4) años si no se acordó un término.** Así pues, es forzoso concluir que la inscripción de un contrato de tanteo sin término estipulado, como el descrito en el precitado Artículo 2 de Capítulo VI del Reglamento del Condominio Mar Azul, **caduca a los cuatro (4) años.** Aun si para propósitos de discusión, concluyéramos que al comprar el apartamento A-1, la señora Candelaria adquirió la obligación de ofrecer en venta el apartamento primero a los otros titulares del condominio, antes de ofrecerlo a terceros, lo cierto es que ella compró el apartamento el 9 de julio de 2003, vigente la Ley Núm. 198, *supra*. Al momento, han transcurrido más de cuatro (4) años y, por ende, el derecho de tanteo, bajo este supuesto, también caducó.

Recapitulando, colegimos que el foro apelado actuó correctamente al dictar la *Sentencia* apelada. Los errores aducidos por los apelantes no fueron cometidos. En consecuencia, resolvemos que procede confirmar el dictamen aquí impugnado.

IV.

En virtud de los fundamentos antes señalados, se confirma la *Sentencia Parcial* apelada. Se devuelve el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos.

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