

DERECHOS REALES†

LUIS MUÑIZ ARGÜELLES*

El Tribunal Supremo emitió dos decisiones relativas a los Derechos Reales durante el término del 2000-2001, ambas interpretativas de la Ley de Propiedad Horizontal, ley que en uno de los primeros fallos del término del 2001-2002 correctamente se señala que requiere revisión. La primera de las decisiones, la de *Herbert W. Brown, III v. Junta de Directores del Condominio Playa Grande*¹ —firmada por el Juez Asociado Rebollo López—, concluye que un condómino que se alega se benefició de una decisión mayoritaria del Consejo de Titulares de convertir un área de estacionamiento de visitantes en una destinada a los titulares es nula porque constituye un cambio de uso que requiere la aprobación unánime de éstos.

La otra decisión, la de *Asociación de Condómines Quadrangle Medical Center, G&L Investment, S.E., v. Eduardo Ramírez Lizardi*,² también firmada por el Juez Rebollo López, resuelve que un titular que adeuda doce meses de mensualidades de mantenimiento, una derrama especial y la parte correspondiente de la cuota del seguro del edificio tiene el poder de veto sobre toda decisión que requiera el voto unánime, pese a que carece del derecho de voto en aquellas decisiones que sólo requieren mayoría.

El Juez Asociado Fuster Berlingeri disintió en el segundo caso, en opinión a la cual se unieron los Jueces Asociados Hernández Denton y Naveira de Rodón. El Juez Hernández Denton emitió un voto concurrente en el primer caso.

† © 2001, Luis Muñiz Argüelles.

* Catedrático, Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; Juez Superior, 1989-1992; Doctorado en Derecho, Universidad de París II, 1989; Profesor Visitante, Universidad de Harvard, 1985-1986; Juris Doctor, Universidad de Puerto Rico, 1975; Maestría en Ciencias (Periodismo), Universidad de Columbia, 1970; Bachillerato en Artes (Ciencias Políticas), Universidad de Cornell, 1968; Fulbright Scholar, Universidad de la República Oriental del Uruguay, 1994, Universidad de Buenos Aires, 2000.

¹ 2001 T.S.P.R. 80, 2001 J.T.S. 83.

² 2001 T.S.P.R. 111, 2001 J.T.S. 114.

Aunque el análisis que hacemos se circunscribe a estas dos decisiones, una tercera, la de *Asociación de Condómines Condominio Balcones de Santa María v. Los Frailes, S.E.*,³ completa la trilogía de fallos recientes interpretativos de esta importante ley. En un acertado llamado a los legisladores el Tribunal Supremo, en fallo suscrito por cuatro jueces,⁴ advierte que la Ley de Propiedad Horizontal, que cada día afecta más la vida de tantos puertorriqueños, requiere revisión aunque, conforme a la mejor práctica judicial, el llamado se limita a los aspectos objeto de examen en ese caso.

La revisión, cuando se haga, debe incluir múltiples otros aspectos, desde el requisito de afianzamiento previo por parte del constructor, de suerte que la Junta de Administración Permanente no se vea privada de una efectiva acción de cobro por deudas dejadas de pagar, hasta una mejor distribución de responsabilidades en proyectos a construirse en etapas, como en el del caso de *Los Frailes*. De hecho, el muy criticado y luego vetado proyecto de nueva ley de condominios, presentado por el entonces presidente del Senado, Honorable Charlie Rodríguez, aunque adolecía de muchas fallas —el requisito de estudios especializados para los administradores, las exigencias de lugares para antenas parabólicas y los mandatos de jardinería autóctona son algunos ejemplos— también contenía sugerencias que pudieron y que en el futuro deberían acogerse. Además de la fianza previa, podemos citar la presunción de que una obra es de mantenimiento si su presupuesto no sobrepasa cierto monto y de alteración de fachada en el caso contrario. El proyecto, muy criticado en su primera etapa, no era del todo negativo. El patito, podemos decir, no era tan feo nada.

En la decisión de *Los Frailes*, el Tribunal Supremo resuelve, conforme a los Artículos 26 a 28 de la Ley de Propiedad Horizontal,⁵ al Artículo 82 de la Ley Hipotecaria,⁶ y a la equidad, que quien somete un inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal *es responsable por el pago de las cuotas de mantenimiento de*

³ 2001 T.S.P.R. 116, 2001 JTS 119.

⁴ Los jueces asociados Rebollo López y Fuster Berlingeri concurrieron con el resultado, sin opinión. El Juez Asociado Rivera Pérez no participó en la resolución del caso.

⁵ 31 L.P.R.A. §§ 1292d-1292f (2000).

⁶ 30 L.P.R.A. § 2303 (1999).

aquellos apartamentos en los cuales éste aparezca como dueño y que no hayan sido enajenados o individualizados como finca independiente, aun cuando éstos no estén físicamente construidos. El monto adeudado, desde diciembre de 1989, ascendía a sesenta y nueve mil cuatrocientos cuarenta dólares (\$69,440.00), a lo que hay que sumar el máximo de interés legal y los intereses por mora que fija la ley.

Sin embargo, visto lo novel del fallo y que la Junta de Administración no tomó las medidas para requerirle a la constructora que afianzase su deuda conforme lo requiere la ley, al ser esta última obligada —mediante resolución del Departamento de Asuntos del Consumidor—, a entregar la administración temporera a una Junta compuesta por adquirentes de unidades en uso del complejo no terminado, la Junta estaba impedida de recurrir solidariamente contra los adquirentes de las unidades respecto de las cuales no se pagó mensualidad alguna. El Tribunal Supremo también apoyó su decisión en la aplicación de normas de equidad, que se emiten al amparo del Artículo 7 del Código Civil de Puerto Rico.⁷

El Tribunal también resuelve que los gastos de un guardia de seguridad contratado luego de que varios titulares así lo solicitase —una suma de diecinueve mil trescientos setenta dólares (\$19,370.00)— le corresponde exclusivamente al constructor-administrador temporero, por no haber éste provisto otras medidas de seguridad para el condominio y por haber el guardia protegido bienes de la empresa constructora. El Tribunal resuelve, finalmente, que el dinero que un banco dejó de depositar en una cuenta de reserva a favor del condominio, una suma de siete mil cuatrocientos veinticuatro dólares (\$7,424.00), aplicándose a una cuenta de la constructora, debe ser reembolsado por la misma al Consejo de Titulares, pues la constructora no tomó las medidas adecuadas para requerirle al banco que hiciese el depósito conforme se lo había pedido previamente.⁸

Este último fallo, del que sólo adelantaremos que nos parece correcto tanto en sus conclusiones jurídicas como en su llamado a

⁷ 31 L.P.R.A. § 7 (2000).

⁸ Una controversia relativa al pago de \$1,000.00 por gastos de mantenimiento de unas áreas comunales y de la piscina, a la cual se hace referencia en la primera parte de la decisión, no fue resuelta, al menos en la versión que difundió el propio tribunal.

la Legislatura (que aparece al final de la parte III, para que enmiende el esquema legal y reglamentario relativo a la propiedad horizontal), será objeto de examen más detallado al tratar el término del 2001-2002 del Tribunal Supremo. Su mención en estos momentos es necesaria para completar el cuadro de decisiones recientes sobre esta ley.

I. *HERBERT W. BROWN, III V. JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO PLAYA GRANDE*

La decisión suscrita por el Juez Asociado Rebollo López, aunque parece chocante —visto el plazo de casi once años que transcurrió desde que se tomó la decisión objetada y vista la alegación de que el querellante se benefició del esquema de sortear entre los titulares los estacionamientos previamente destinados a los visitantes— nos parece correcta. Aunque nos parece más acertada la decisión concurrente del Juez Asociado Hernández Denton a los efectos de que la decisión de la mayoría de alquilarles los estacionamientos de visitantes a los titulares, constituye un cambio de uso y no una transformación de un elemento común general a uno limitado, que es el fundamento de la mayoría,⁹ no hay duda de que en ambos casos el cambio requiere unanimidad, y no la hubo.

Tal vez, lo más importante de la decisión es lo que en ella no se discute. Aunque se plantea, el Tribunal no rechaza si por las actuaciones previas del querellante que llevó la controversia ante el Departamento de Asuntos del Consumidor, en efecto, por haberse éste beneficiado de lo que luego objeta, estaba él impedido de querellarse, vista la doctrina de los actos propios. El Tribunal Supremo explica que la Junta querellada sostiene que el querellante se benefició por haber participado y sido agraciado en el sorteo de espacios cuando cesó el uso de los mismos para

⁹ La mayoría sostiene que conforme a los Artículos 11, 12 y 14 de la Ley de Propiedad Horizontal y la jurisprudencia que los interpreta, los elementos comunes limitados que no hayan sido designados como tales son comunes generales y que el cambio posterior requiere el acuerdo unánime y no tan sólo el mayoritario. Art. 11, 12 y 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, 31 L.P.R.A. §§ 1291i, 1291j y 1291l (2000).

Ésta, sin embargo, también indica, como lo hace el Juez Hernández Denton, que conforme al Artículo 2 de la misma ley para cambiar el uso se requiere el consentimiento unánime de los titulares. Art. 2, de la Ley de Propiedad Horizontal, 31 L.P.R.A. § 1291 (2000).

sorteo de espacios cuando cesó el uso de los mismos para visitantes. También objeta la Junta que el querellante Brown no podía instar su acción por haber esperado casi once años desde que se tomó la decisión que luego objeta.

Para analizar el fallo, debemos recordar que lo que el querellante objeta es el cambio de destino de un bien que afecta la totalidad del Régimen. Al referirnos al Artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal,¹⁰ vemos que los usos que en la escritura matriz se le den a los elementos del inmueble sólo pueden cambiarse por acuerdo unánime, inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble. A la luz de ello, y pese a lo criticable que pueda ser el censurar actos de los cuales unos años antes se benefició, es correcta la decisión de los Jueces de catalogar de nulo aquéllo que no haya obtenido el visto bueno de todos y que choque con lo que consta inscrito.

Vemos que el Tribunal Supremo ni consideró el que hubiese buena fe de la comunidad en el condominio para alterar el uso mediante una usucapión ordinaria, pues en la Propiedad Horizontal, donde la inscripción es constitutiva de derechos y de detalles respecto al régimen, la usucapión no tiene cabida. La única forma de variar lo dispuesto en el Registro es mediante acuerdos válidos de los que se tome constancia en los libros que custodian los Registradores de la Propiedad Inmobiliaria.

II. ASOCIACIÓN DE CONDÓMINES QUADRANGLE MEDICAL CENTER, G&L INVESTMENT, S.E., v. EDUARDO RAMÍREZ LIZARDI

Mucho más controversial, sin embargo, es el fallo en este caso que valida el que un titular, que se reconoce no puede votar en la toma de ninguna decisión que afecte la administración del régimen, sí posea un veto sobre aquéllas otras en las que se requiera el voto unánime. En este caso, el único titular que se opuso a una moción para la venta del derecho de sobreelevación de novecientos veinticinco (925) pies cuadrados a cambio de la construcción de un área comunal general de quinientos cuarenta (540) pies cuadrados, fue uno que se alega debía tres mil trescientos veinticinco dólares (\$3,325.00) en mensualidades de mantenimiento, en una derrama y en su participación del seguro del edificio.

¹⁰ 31 L.P.R.A. § 1291 (2000).

El resultado práctico de la decisión es que las Juntas de Administración se verán obligadas a tomar acción inmediata contra los deudores morosos, para impedir que éstos paralicen el desarrollo del Régimen negándose a apoyar cualquier cambio, por las razones que tengan a bien, las cuales no tiene que revelar. No sería sorprendente que la razón que anime a un titular moroso a oponerse sea simplemente vengarse de una Junta o de una mayoría que le requiere el pago de lo que por ley le corresponde, para la supervivencia del mismo régimen, conforme admite la mayoría al citar el Artículo 39 de la Ley de Propiedad Horizontal.¹¹

Para los jueces de la opinión mayoritaria, el hecho de que se afecte parte del contenido del derecho de propiedad del titular moroso es de superior jerarquía. En apoyo a su decisión citan, entre otros el fallo de *Aner Investment Corp v. Junta de Planificación*.¹² En la tercera parte del caso, la opinión mayoritaria sugiere que, cuando en el Artículo 39 de la Ley¹³ se establece que los titulares morosos quedarán privados de ejercer su derecho al voto, se limita tan sólo el derecho a votar en las decisiones que afecten el mantenimiento. El argumento, a nuestro juicio, no se explica y no convence.

La disidencia crítica que la mayoría no explica de ningún modo claro o adecuado porqué es que tal esquema (de propiedad) tiene la supuesta *mayor jerarquía* que impide aplicar las normas que estima claras y que impiden que el moroso vote. Añade la disidencia —a nuestro juicio con corrección—, que varios fallos, entre los cuales enumera el de *Maldonado v. Consejo de Titulares*,¹⁴ precursor del Artículo 39 de la Ley (que es también citado por la mayoría y que autoriza a la suspensión de servicios comunales de agua, electricidad, teléfono y cable televisión), por ejemplo, condicionan el derecho de propiedad. La necesidad tantas veces reiterada en diversos fallos de que todos los titulares contribuyan al mantenimiento del Régimen de Propiedad Horizontal debe ser condición para el ejercicio del voto, tanto en las decisiones mayoritarias como en las que requieran unanimidad.

¹¹ 31 L.P.R.A. §1293c (2000).

¹² 99 T.S.P.R. 65, 99 J.T.S. 71.

¹³ 31 L.P.R.A. §1293c (2000).

¹⁴ 111 D.P.R. 427 (1981).