

Reforma del régimen de horizontalidad en Puerto Rico y una jurisprudencia que rectifica

En el número 609 de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, 1992, se publicó un pequeño estudio sobre el régimen de propiedad horizontal en el Derecho de Puerto Rico, ofreciendo su perspectiva general. Desde entonces, hecha excepción de un par de *Decisiones* del Tribunal Supremo —demostrativas de que seguía bastante obnubilado sobre las características de este especial régimen de propiedad—, concretamente las recaídas en *Junta de Directores condominio El Monte v. Consejo de Titulares El Monte North Garden* y *Condominio Profesional San Juan Health Centre v. P.R.F., Inc.* (1), ni la Asamblea Legislativa ni el Tribunal Supremo habían hecho manifestación alguna acerca del régimen especial.

Escasamente han transcurrido tres años cuando, vía Asamblea Legislativa, la ley especial de propiedad horizontal ha *sufrido* dos reformas importantes. Y, en perspectiva jurisprudencial, se produce una importante rectificación de algún gravísimo error sostenido —y *no enmendallo*— por el Alto Organismo judicial.

La primera reforma legislativa viene determinada por la Ley 129/1994, de 13 de diciembre. La segunda, *provocada* (y luego explicaré la bastardilla) por la más recientemente Ley 153/1995, de 11 de agosto. La primera de las leyes, pretendiendo resolver un problema de convivencia horizontal que ya estaba resuelto en su esencia. La segunda, para pretender resolver particulares problemas de algunos condominios ofrecidos como problemática general (*pareciendo*, así, dar la razón a SUÁREZ y su exigencia de que las leyes deben responder al bienestar general).

Jurisprudencialmente, la recentísima *Decisión* recaída en *Raquel Alvarez Figueredo v. Sebastián González Lámela*, ref. Col. Abogados 95-95,

(1) Respectivamente, ref. C.A. 93-4 y C.A. 93-71.

págs. 471 y sigs. de las *Avanzadas* (2) que responde a una solicitud de reconsideración ante el Tribunal Supremo de la *Decisión* recaída en su día (Col. Abogados 93-108).

Con referencia a las modificaciones habidas mediante Ley, hay que indicar que ambos textos van precedidos de sus correspondientes EE. de MM., que, con igual correspondencia, no suelen guardar relación alguna con la intención reformadora, sino que son simples excusas simplonas. Y ambos textos de reformas legislativas se ajustan al modo —un tanto primitivo y artesanal, hay que decirlo— de reformas textos legislativos que impera en el país: sin mucha reflexión metodológica acerca de lo que se pretende (rompiendo, así, las exigencias de una hermenéutica elemental y, con mayor frecuencia, permitiendo el naufragio del oculto motivo reformador; oculto motivo que, respecto a la Ley 153/1995, ha dejado de serlo al saltar a las páginas de la prensa la verdadera intención); *sobre escribiendo* el *aparente* texto legal en vigor a ser reformado; con rapidez y sin apreciar la mínima unidad orgánica del texto vigente (que tampoco es muy generoso en dicha unidad orgánica).

Ciertamente, que un texto legal responda a motivos ocultos (legítimos o no es ahora indiferente) es algo tan normal en la Historia de los Sistemas Jurídicos que no es necesario —ni conveniente— sorprenderse. Que motivos particulares quieran esconderse bajo la pretensión de un interés general ha resultado, asimismo, una constante histórica. Tampoco, pues, hay que extrañarse por ello. Quizá lo sorprendente de la reforma es que las razones que se aducen están, luego, negadas por el texto reformador (entre otras causas, por el método establecido de hacer reformas, como luego explicaré). De todo ello resulta que el texto normativo deviene y pasa a convertirse en expresión, nuevamente, de la *magia de la palabra*: parece partirse del supuesto de que es suficiente incorporar un vocablo para que éste se haga realidad. Precisamente una de las virtudes de la reorientación jurisprudencial de la *Decisión* que ha de analizarse es poner fin a un concepto hueco y vacío (por si acaso...) que respondía a ese principio mágico y que tanto cultiva el Alto Organismo judicial (de ahí lo maravillosamente sorprendente del fallo).

Es posible que si algún lector me concede su atención no capte el significado de aquella mi expresión de reformar textos legales *sobre escribiendo*. Me veo obligado a explicarlo como única manera de entender lo que he de decir luego y de comprender las dos leyes reformadoras mismas.

Puerto Rico carece de texto auténtico de las Leyes. El único existente es el que queda depositado en el Departamento de Estado, que suele repro-

(2) Realmente, y de modo lamentable, *retrasadas*; pues, por mucho que venga siendo el esfuerzo del Colegio de Abogados, nos llegan semanas después de publicarse la *Decisión*.

ducirlo para venta a los particulares interesados, frecuentemente mediante la fotostática de texto original. Lo normal es esperar a la aparición de la colección privada *Leyes de Puerto Rico Anotadas* (LPRA), que, obviamente, se publican con posterioridad de un año; colección privada de hermosos volúmenes, muy bien impresos y encuadernados, complementada con suplementos anuales para su inserción en un sistema de bolsillo. Ciertamente, si el Suplemento último no nos ha llegado, será menester buscar las normas vigentes entre otras fuentes de conocimiento; porque si nos limitamos al volumen en circulación puede ocurrir que el mismo refleje un texto normativo modificado, que aparecerá al día en el Suplemento respectivo.

Así, un legislador que quiera *reformular sobre escribiendo puede sobre escribir* un texto distinto al que está en vigor, resultando de tal modo una reforma que no reforma lo que se pretende, sino que reforma lo que no hay que reformar.

Estas dos precisiones que preceden en los dos últimos párrafos hay que tenerlas muy presentes si se quieren entender las reformas de 1994 y 1995 a que se dedican estas páginas.

La Ley 129/1994 resalta en su E. de M. su finalidad: asegurar la buena marcha del inmueble, así como de su administración, ante situaciones de contituales morosos en el pago de sus cuotas proporcionales por concepto de gastos derivados de los elementos comunes del inmueble (llamados vulgarmente, pero también profesionalmente, gastos de *mantenimiento*). Legítima preocupación que lleva al legislador a ofrecer «un medio para ser utilizado». Medio que consiste en legitimar expresamente al Consejo de Titulares —Junta de Propietarios, Consorcio de Propietarios, etc., según países— a proceder a la suspensión de los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono y similares, siempre que los mismos se reciban a través de elementos comunes.

A tal efecto, se incorpora al previo artículo 38 de la Ley especial un apartado g); y se *empuja* el anterior apartado g) «y se redesigna... como h)...» (Sección primera, Ley 129). Si bien el texto resultante y texto auténtico ha omitido este apartado h) y —hay que suponerlo— lo que debiera ser tal apartado ha quedado expresado como párrafo segundo del apartado g). Supongo que, ante ello, en su día debería el intérprete recurrir a esta hermenéutica «*constructiva e imaginativa*» (3).

(3) Según se dijo en *Castle Enterprises, Inc. v. Registrador*, 1963, 87 DPR 775, al efecto de permitir el Tribunal lo que prohibía entonces el Reglamento Hipotecario, y la propia Ley de Propiedad Horizontal tanto entonces como ahora, impidiendo agrupar fincas urbanas no colindantes. Al absurdo que se llega cuando el legislador (antes estudiante de Derecho o Abogado) hace de amanuense, ya lo he expresado en el *Tratado teórico, práctico y crítico de Derecho Privado puertorriqueño*, tomo XV.

Por cierto, modalidad de interpretación *constructiva e imaginativa* que se está usando constantemente como flaca excusa para eludir el mandato legislativo.

De otro lado, se modifica igualmente el correspondiente artículo 39 del texto original para privar del voto al titular que incurra en adeudos de tres o más mensualidades (Sección segunda, Ley 129); precepto éste que por mora de la Ley 153 tendrá un destino similar al apartado *h*), como veremos más tarde.

Por consecuencia, la innovación que aporta la Ley 129, de 1994, queda limitada (*pero es importante recordarlo para comprender la Reforma de 1995*) a la suspensión del derecho al voto en las Juntas generales y a poder ver sacrificarse ciertos servicios que discurren por elementos comunes del inmueble, pero sin afectarse, naturalmente, la ejecutoriedad original fijada por el texto legal al constituir un gravamen sobre el departamento o piso privativo por el monto del adeudo (art. 39, párrafo 5.º, del texto reformado). Se marca así una pequeña diferencia entre el nuevo texto (suspensión del voto y de los servicios por moratoria de tres meses) y el anterior (ejecutoriedad por adeudo de quinientos dólares o seis plazos), resultando en un texto final con ambas previsiones normativas.

Pero como la suspensión del derecho al voto ya estaba contenida en el original artículo 39, en su párrafo octavo y último, la Ley 129 viene simplemente a añadir la potestad de suspensión de aquellos servicios que transcurran por elementos comunes. En suma, lo que ya por vía de interpretación se había resuelto (ARTURO MALDONADO TORRES, v. *Consejo de Titulares del condominio Torre del Mar*, 1981, 111 DPR 1981). Es claro, pues, que algún legislador, Abogado, leyó el caso en su época de estudiante y vino a remediar la «laguna».

Sin embargo, el texto *auténtico* de la Ley 129 crea, en mi parecer, un problema distinto. Problema que tiene también relación con la manera tan original de ofrecerse los textos de Ley. Me refiero al hábito existente, cuando se enmienda algún párrafo de concreto artículo contenido de varios, de dejar permanecer el texto que no se enmienda, pero no mediante su literal transcripción, sino bajo la *elegante* forma de poner puntos suspensivos. Ejemplo de ello lo tenemos en la propia Ley 129 al modificar el artículo 38 de la Ley especial de horizontalidad. Obsérvese cuando se transcriba el texto auténtico (fotocopiado) que el apartado *a*) se mantiene mediante los dichosos puntos suspensivos, síntoma de que no se modifica. Y hay que suponer que por pasar el texto legal del apartado *a*) al apartado *g*), los apartados intermedios se mantienen en su tenor existente. Claro es que nada impide pensar lo contrario y que dichos apartados omitidos lo están porque precisamente han sido derogados. Pues así se nos ofrecen otros textos legales. Esta incógnita hace, indudablemente, mucho más emocionante el estudio del Derecho en Puerto Rico, que es lo que el legislador local califica de *ser práctico*.

Corresponde ahora transcribir el texto original reformado, así como el texto reformante expresado en la Ley 129.

Texto de la Ley de Propiedad Horizontal en los preceptos reformados:
«Artículo 38. Corresponde al Consejo de Titulares:

- a) Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, las personas que habrán de ocupar los siguientes cargos:
 1. El Director o la Junta de Directores, quien o quienes necesariamente pertenecerán a la comunidad de titulares. El Director o los miembros de la Junta de Directores que los titulares designen actuarán como Presidente y Secretarios del Consejo. El Presidente representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten y presidirán las reuniones del Consejo. El Secretario llevará, certificará y custodiará las actas en que consten los acuerdos del Consejo.
 2. El agente administrador, quien podrá no pertenecer a la comunidad de titulares y en quien el Director o la Junta de Directores podrá delegar las facultades y deberes que les permita delegar el Reglamento.

Salvo que el Reglamento disponga otra cosa estos nombramientos serán por un año, **prorrogable** tácitamente por períodos iguales.

- b) Conocer las reclamaciones que los titulares de los apartamentos formulen contra los aludidos en el inciso anterior y removerlos, en todo caso, por acuerdo mayoritario tomado en reunión extraordinaria convocada al efecto.
- c) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles para el próximo año fiscal y el estado de cuentas correspondientes al año que finaliza.
- d) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos para su realización.
- e) Imponer mediante el voto afirmativo de la mayoría de los titulares una cuota especial (i) (*sic*) al titular del apartamento cuyos ocupantes o visitantes, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás titulares, regularmente, hagan uso tan intenso de cualquier elemento común; que los gastos de operación, mantenimiento o reparación de dicho elemento común sobrepasen los que razonablemente deban incurrirse en el uso normal y corriente de la referida facilidad, (ii) (*sic*) al titular del apartamento que por la naturaleza de la actividad que legítimamente lleva a cabo en su apartamento, conforme al destino que le ha sido asignado al mismo en la escritura de constitución, ocasione unos gastos comunes mayores a los que habría que incurrir si en el apartamento en cuestión no se llevase a cabo la referida actividad. La cantidad impuesta para cubrir el importe del exceso de gastos de re-

ferencia se añadirá y será exigible como parte de los gastos comunes **atribuibles** a dicho apartamento.

- f) Aprobar o enmendar el Reglamento a que se refiere el artículo 36.
- g) Entender y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad y acordar las medidas necesarias y convenientes para el mejor **servicio común.**»

«Art. 39. Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes ni por abandono del apartamento que le pertenezca.

La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal, y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. Las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago devengarán interés al tipo máximo legal. La falta de pago de tres o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento mensual del total adeudado.

El titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo, y de no verificar el pago en el plazo de quince días se le podrá exigir por la vía judicial.

La deuda de un titular por un concepto de gastos comunes hasta la suma de quinientos (500) dólares o hasta la cantidad que represente la falta de pago de no más de seis (6) plazos le podrá ser reclamada judicialmente con arreglo al procedimiento abreviado dispuesto bajo la Regla 60 de las de Procedimiento Civil de 1958, según enmendadas.

Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el Tribunal, a instancias del demandante, decretará el embargo preventivo de los bienes del deudor o deudores, sin otro requisito que la presentación de una certificación jurada por el Presidente y por el Secretario del Consejo de Titulares, ante un Notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento de pago a que se refiere el párrafo cuarto anterior.

Cuando el demandante así lo solicitare, en aquellos casos en que el titular moroso hubiere arrendado el apartamento el Tribunal podrá ordenar al arrendatario que consigne judicialmente a favor del Consejo de Titulares la cantidad total por concepto de cánones de arrendamiento, según éstos vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del titular.

Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad.»

Texto de la Ley 129 modificando los artículos 38 y 39, antes transcritos:

«Art. 38. Corresponde al Consejo de Titulares:

a) ...

g) Ordenar que se suspendan los servicios recibidos a través o por medio de los elementos comunes generales, incluyendo los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono y/o cualquier otro servicio similar a éstos, a aquellos condómines morosos que, al no pagar sus cuotas de mantenimiento, se sirven graciosamente de los elementos a cuyo mantenimiento no contribuyan como les corresponde, adeudan tres o más plazos consecutivos de sus cuotas.

Intervenir y tomar decisiones sobre aquellos asuntos de interés general para la comunidad, así como tomar aquellas medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común.

Sección 2. Se enmienda el párrafo octavo (último párrafo) del artículo 39 de la Ley 104/1958, de 25 de junio, según enmendada, para que lea como sigue:

Artículo 39. ...

Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones o asambleas del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad. Además, se le podrá suspender el servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble.» (*sic*) para la sintaxis.

Ahora ya nos hallamos en condiciones de analizar la segunda reforma, la *provocada* por la Ley 153, de 1995, que deviene en bastante más *abar- cadora* y profunda y que explica el título dado a este comentario.

Reforma *provocada* y no en su significado original latino (*pro vocatio* = llamar por o para), sino en el sentido violento: llamar a la pelea, a la oposición. Porque el legislador demuestra en el texto legal que, o es un irónico o, lo que deviene en mucho peor, un auténtico cínico. No cabe imputarle ignorancia, siguiendo las pautas jurisprudenciales que siempre aluden a la *sabiduría* del legislador (?). Veamos el porqué de tan duras expresiones.

Erase una vez dos legisladores, miembros de las respectivas Cámaras Legislativas Baja (Cámara de Representantes) y Alta (Senado), quienes vivían en distintos edificios sometidos al régimen especial de propiedad hori-

zontal. Hace algún tiempo, ya pretendieron introducir un proyecto de Ley reformando la Ley de Propiedad Horizontal. La intención que perseguían era resolver su personal y particular interés: hacer determinadas obras en su propio beneficio en la planta destinada a estacionamiento de automóviles, ampliando, de paso, su participación en algún elemento privativo del inmueble detráido de algún elemento común. La excusa: hacer *mejoras*. La realidad, que las obras se sufragasen por todos. Por ello se aducía en aquel proyecto de Ley, y se reitera en éste de manera indirecta, el enorme *abuso* que pueden ofrecer los grupos minoritarios, impidiendo, con su negativa, dar satisfacción a aquellos intereses tan particulares. Lamentablemente, el proyecto de Ley no pasó el filtro del Ejecutivo, siendo vetado. Y como aquellos caballeros vivían en edificios diferentes, parecía explicable someter *todo los inmuebles del país* a la sana reforma propuesta; hermosa cortina de humo adicional.

Ante aquel veto, se explica entonces un nuevo intento, persiguiendo exactamente las mismas metas..., aprovechadas, al parecer y según la prensa del país, por otros caballeros que también vieron la oportunidad de atender sus particulares intereses. Hay, sin embargo, alguna diferencia entre el primer intento y éste, segundo, que viene aderezado con la *magia de la palabra*: expresiones rimbombantes, que siempre caen bien.

El punto de partida del texto innovador es de amplia hechura: fortalecer, nada menos, la convivencia de los cotitulares en la horizontalidad, evitando conflictos y fricciones. Y como quiera que obtener la unanimidad de los titulares deviene en algo muy caro, hasta el punto de que «se ha creado una parálisis que impide... un mejoramiento sustancial y desarrollo de los condominios (*sic*) existentes», el legislador pretende con la nueva Ley «agilizar... los procedimientos y decisiones de los titulares para ampliar y mejorar sus condominios» (*sic*), además de reducir aquellos gastos que la unanimidad provoca. Pero, eso sí, todo ello tomando una *especial precaución*: no perjudicar a los cotitulares cuyo medio de vida sea la pensión de retiro laboral. Como ha de verse, no deja de ser sardónica esta especial precaución, tan *generosa*.

Sumando, pues, los motivos —que no causas— determinantes (reducir costos, acelerar trámites, no perjudicar a tales jubilados o retirados) se llega al total; aunque quizá resulte un total algo asombroso: se promueve así una mejor planificación urbana, se fomenta una mejor convivencia y se resuelven caprichos ocasionados por minorías; con lo que, suma sumando, se alienta la política pública de utilizar mejor los terrenos.

Lástima que con aquellos motivos no se logre también la paz mundial y el pleno empleo en el orbe, fines que, indudablemente, le pasaron desapercibidos al legislador.

La última aseveración del legislador no deja, sin embargo, de asombrar a un país como Puerto Rico en que casi la cuarta parte de su escaso suelo

debe ser usado en construcción de casas terreras, pues la Junta de Planificación (brazo, al fin, de los propietarios de la tierra), utilizando unos criterios de densidad poblacional más propios de los vacíos Estados Unidos de América del Norte, es relativamente renuente a la construcción en altura. Desde 1965 se viene hablando en dicha Junta de la conveniencia de prohibir drásticamente la tradicional modalidad de construcción... que continúa. Ciertamente, el Estado no es inconsciente. Y, así, ha constituido el Fideicomiso de Puerto Rico como patrimonio fiduciario dotado de un muy magro presupuesto, con función de adquirir algunos terrenos, edificios de valor histórico, etc., como brazo protector..., siendo el otro brazo la citada Junta, predestinada a hacer lo contrario. En suma, un exponente más del otrora famosísimo *Principio de Peter*. Naturalmente, queda el no menos famoso anuncio: «¿Que caben más basureros? ¿Que caben más casas?... Pero ¿en qué cabeza cabe?» Y todos contentos.

Y como el texto reformador, básicamente, lo que dispone es privar a los cotitulares de su tradicional dominio sobre las cuotas en los elementos comunes, «fusilando» el artículo 333 CC («Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte...»), se recurre al elegante método de reducir la unanimidad de los copropietarios al *democrático* 75 por 100 para *concretos actos dispositivos* (los que interesaban a los autores). Con todo lo cual no sabe uno muy bien (yo al menos) cómo relacionar esa intención, *de sus-traendo aedificatione* diría el *Di gesto*, con el mejor uso del uso del suelo nacional. Esquema de razonamiento semejante a aquel en que descansaba el principio de la *führung* (¿qué representación más representativa que la del *führer*?... con olvido de la esencial revocabilidad).

Pero, indudablemente, lo más *alentador* del texto reformador es aquel espíritu *caritativo y condescendiente* para pensionados y jubilados. Para llevar a cabo esas mejoras que han de provocar tan magistrales consecuencias (¡grandeza de la Patria!), no se les requiere aportar su parte proporcional a los gastos que las mejoras *queridas por otros y para otros* provoquen. No. Simplemente, dichos porcentajes se les suma al pasivo por gastos comunes, convirtiendo ese impago en un *simple gravamen* garantizado con el propio departamento o piso... Y (Ley 129 por delante) a los tres meses el ancianito carecería de voto, pudiendo cortársele los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono, etc., que discurriesen por los elementos comunes, hasta que, llevado el adeudo a seis meses, ¡ejecución por la vía sumaria! Hay que suponer que con aquellos cortes los ancianitos gastarían menos, con lo que la tutela de tan preclaro legislador habría de ayudar (¿por qué no?) a la economía nacional.

Eso sí. Para poder disfrutar de tan merecido privilegio y digno trato no sería suficiente ser ancianito. No. Se pide al titular que acredite ser residente y tener más de 65 años, «que acredite... ser titular y residente» (expresión

reiterativa del texto legal, art. 16, párrafo segundo, texto de reforma) y «que depende exclusivamente de una pensión por virtud de incapacitación o retiro, y que demuestre que ésta no es suficiente» (insuficiencia que no se aclara si es para subsistir o abonar *las mejoras* que han de desembocar en un mejor uso del suelo). Entonces y sólo entonces, no ha de pagar «de inmediato».

Bajo tales *delicadas* consideraciones, es elemental pensar, y concluir, que si la parte proporcional mensual de la derrama no puede ser afrontada por el ancianito, residente, con 65 o más años, pensionado, con recursos insuficientes, le será mucho más difícil asumir los pagos acumulados. Y ahora sí llegamos a comprender la relación entre la intención reformadora —mejor uso del suelo, vía mejor convivencia— y la caridad del ancianito: éste se quedará sin departamento, podrá pudrirse tranquilamente, sus huesos irán a algún cementerio y entonces su departamento podrá ser adquirido por otra persona. Muerto el ancianito, no peleará con los vecinos y ¡mejoramos la convivencia! *Sabiduría del legislador*. Por eso se dice en la E. de M. por tan sesudo legislador que se «ha tomado también la precaución de proteger aquellos condómines que han adquirido un apartamento en la expectativa de disfrutar el resto de su vida y dependen de una pensión fija por retiro o incapacidad» (E. de M., Ley 153/1995). Es indudable que con estos *protectores* los ancianitos disfrutarán en demasía.

Protegidos así los ancianitos, el legislador pasa entonces a desmontar el dominio napoleónico —*cuya crisis expresa la quintaesencia de la horizontalidad*— introduciendo un concepto poco jurídico (aunque está recogido en el Código Civil); poco jurídico dados los problemas que ha ocasionado y ocasionará la expresión al moverse entre el Derecho y la Economía, remitiendo los actos dispositivos calificados como *mejoras* al voto de tres cuartas partes representativas de la plena titularidad del inmueble; proporcionalidad del 75 por 100 que se mantiene en el nuevo texto para el cambio de uso del inmueble, si bien *respetando* la proporcionalidad del 90 por 100 cuando de zonas verdes se trate. Ello es natural: los estacionamientos no son zonas verdes, sino las grises del cemento. Criterio de proporcionalidad del 75 por 100 que asimismo es suficiente para convertir elementos comunes en elementos comunes limitados, contrariando así a una jurisprudencia constante que se empeña en afirmar que los elementos comunes son siempre comunes y que pertenecen a la Asamblea legislativa.

Y, de pasada y como quien no quiere la cosa, se aprovecha para *disponer* de las *cuotas de los otros* si el 75 por 100 de los unos (¿serán Hunos?) así lo deseare, que es lo que permite y autoriza el artículo 32 del texto reformador, que redactado *sobre escribiendo* el texto original produce un total fiasco y avoca la inconstitucionalidad.

El preclaro legislador, luego de modificar el original artículo 11, que remitía a la autonomía particular que los estacionamientos pudieran ser

elementos comunes o elementos privativos (o elementos comunes limitados), tajantemente viene en disponer lo contrario al ordenar el carácter de elemento común de «toda área destinada a estacionamiento». Pero no parece quedar muy conforme dicho legislador, pues el párrafo segundo del anterior artículo 12 inicia su redacción exactamente igual en el texto reformador, incurriendo en clara incongruencia: «Cuando el estacionamiento fuere elemento común...» *Sobre escribiendo* el texto original, se ha olvidado que el «cuando» se ha convertido en *siempre*.

Finalmente, con semejante brillantez y desconocimiento de causa (aunque, es de suponerse, con claro motivo), frente a la posibilidad de que sótanos, azotea, patios y jardines, fuesen o no elemento común según voluntad del titular único o titulares todos que sometieren el inmueble al régimen especial, el texto reformador impone su carácter de elementos comunes generales. Chocando nuevamente con la jurisprudencia por lo que a las azoteas se refiere.

Curiosa innovación lo es, asimismo, la modificación del artículo 37, apartado g), al otorgar a la Junta de Directores, esto es *al o a los administradores*, la facultad de acordar gastos, resultando una manera muy elegante de que quien sólo puede gestionar lo que le digan pasa ahora a *mandar a su mandante*. Tomando en consideración que los administradores suelen serlo los denominados eufemísticamente *institucionales*, hay que suponerle un enorme apoyo a esta modificación por parte de entidades financieras y bancarias: habrán de participar en el banquete. Naturalmente, a los condóminos que les parta un rayo, que es necesario reducir costos, aligerar trámites y respetar a los ancianitos, evitando que *las minorías abusen*. Para abusar ya está el legislador con sus adláteres.

Pero la perspicacia del legislador no queda parada solamente en concederle al administrador poderes para que mande al dueño, *su patrono*. Para mayor satisfacción del mandatario devenido en mandante, los propietarios *deberán* determinar unas concesiones especiales [art. 38.h), texto reformador]. No se especifica si, en cuanto *concesiones*, lo son de minas, aguas, obras públicas... Lo que es seguro es que no se trata de las de ferrocarriles, al menos por el momento.

Ante esta clase de manejos parece conveniente al legislador, *en su sabiduría*, prevenir que ciertas cosas no salgan mucho a la luz. Consecuentemente, la *cautela formal* que se establecía en el artículo 38-B desaparece. Ahora ya es absolutamente claro que es muy sencillo manipular al antojo del que *pluga* los criterios de mayoría, lo que se logra —*realmente* se facilita, pues en cuanto logrado lo estaba ya desde la Reforma de 1976— por el sencillo procedimiento de hacer desaparecer (¿error de *sobre escribir*?) los cuatro primeros párrafos del artículo 38-B, que queda ahora con una anodina remisión a situaciones de departamentos tenidos en usufructo.

Ahora es menester volver a recordar en serio el problema que afecta al legislador, destacadamente si ha estudiado Derecho, pues es problema que puede afectar al Abogado, al Juez, al Catedrático, al estudiante. Y es el temible tema de las *fuentes de conocimiento*, unido a la rutina, tantas veces indicada de *sobre escribir*, de confección de proyectos de Ley.

No hay que insistir mucho en que los textos que todos manejamos, las *Leyes de Puerto Rico Anotadas*, familiarmente LPRA (sin relación alguna con el *Mycobacterium* de Hansen), se publican naturalmente, luego de bien terminado el año legislativo, siendo sus Suplementos anuales el instrumento de actualización del Derecho legislado que tenemos a nuestro alcance. Hay, ciertamente, otras fuentes de conocimiento, pero la dependencia de LPRA lleva, ahora sí, al sarcoma de Hansen.

El legislador padece igual dependencia, lo que explica que la Ley 153/1995 no se haya percatado adecuadamente de la Ley 129/1994. Es por ello que aquel apartado *h)* —de triste enunciado en páginas anteriores— es enteramente sustituido por el texto de la Ley 153/1995, de manera tal que las facultades generales del Consejo de Titulares pasan a limitarse a las de aprobar aquellas concretas prebendas ya aludidas y en beneficio de quien es mero administrador. Y, naturalmente, como al *sobre escribirse* el texto de la Ley 153/1995 al texto entonces existente en LPRA, me temo que sin Suplemento, estaba pendiente de añadirse el texto de la Ley 129/1994, la facultad que esta Ley concedía para suspender los servicios que transcurriesen por elementos comunes desaparece por arte de magia. En otras palabras, el legislador nos confiesa, en 1995, que la morosidad en el pago de las sumas debidas por gastos derivados de la participación en los elementos comunes del inmueble no eran tan grave como afirmaba ese legislador en 1994. Incluso la supresión del voto a los morosos.

Pero el legislador —muy probablemente estudiante de Derecho o Abogado— pare tener algo dándole vueltas por su cerebelo —que no por su cerebro—; eso del voto, hasta se publicó en los periódicos, y esos sí que los lee con detenimiento el legislador. Es casi seguro que, al *sobre escribir* tan excelente texto reformador, no pudo *sobre escribir* el artículo 39 correspondiente a la Ley 129/1994. No; ha usado el tomo de LPRA, pero sin Suplemento. Por lo que se cuida muy mucho (art. 16, párrafo tercero, Ley 153/1995) de castigar al titular moroso *por concepto de mejoras* de su derecho a votar. Con lo que no ha apreciado el legislador, en 1995, que su perspicaz reforma ha suprimido la supresión del voto por cualquier causa. Estamos, claro se ve, ante un legislador consciente de sí (y para sí): lo que importa es hacer las dichas mejoras en el estacionamiento, apartando a esas minorías que encarecen, dilatan y, por ello, abusan de los demás en los trámites. Y resulta ironía: cuando al legislador se le ocurrió por primera vez (texto vetado) invocar el abuso de las minorías, ¿cómo habría reaccionado

si ante su comportamiento en las Cámaras se le hubiese imputado algo semejante?... porque era representativo de una minoría (aunque no diré de cuál: se dice el pecado, pero no el pecador).

Ciertamente, *sobre escribir* el texto de 1995 ha permitido una cosa: ponerle fin a la posibilidad ofrecida por la Ley de 1994 acerca de suspender los servicios que transcurran por los elementos comunes del edificio en horizontalidad. Es decir, que a los ancianitos, así como a los jóvenes y robustos, ya no se les va a cortar el agua, la luz, el teléfono, ni etc. Simplemente, se espera a que transcurran los seis meses o se dispare la deuda para, entonces, si se es ancianito, ejecutar su departamento por razón del gravamen acumulado; y si no se es ancianito, igualmente. He aquí un legislador muy constitucional, que suprime una situación de discrimen por razón de edad.

Hay una duda que me asalta.

Como el artículo 32 del texto original disponía que «en la segregación de porciones de terreno común, transmitidas por la totalidad de los titulares...», y el actual 75 por 100 se ha incluido allí donde se hacía referencia a la totalidad —cual quedó antes apuntado—, me temo que cabe plantear la inconstitucionalidad de *todo el texto de 1995*. La Ley es tajante y no contiene cláusula de salvedad: «En la segregación de porciones de terreno común, transmitidas por el setenta y cinco por ciento de los titulares...», con olvido de que *transmitir* no es *mejora* ni es *uso*, sino acto dispositivo sobre el derecho de dominio, esto es venta y donación, y venta y donación se rigen por las normas del Código Civil. Me temo inconstitucional privar a alguien de su *pleno dominio proporcional en su cuota*. La Ley es tajante en su absurdo: enumera exactamente qué preceptos se modifican; carece de cláusula derogatoria, así como de salvedad según indiqué. Por todo ello, las facultades dominicales de los comuneros respecto de su comunidad se rigen por el Código Civil (el texto de la Ley de Propiedad Horizontal silencia el tema). Tampoco es esta Ley derecho *especial* en tema de compraventa, pues en el Código Civil ese derecho *especial* respecto de compraventa (o donación); aparte que la segregación queda sujeta a la Ley Hipotecaria, asimismo no afectada por la Ley de 1995, y la segregación reclama el concurso de todos los comuneros. Y, obsérvese, el texto de 1995 se limita a indicar dónde deben constar esa segregación y enajenación imposible, no a legitimarla; como es obvio para todos, pero no para el legislador, a quien se le ha escapado el gazapo. Y, al parecer, con el gazapo se le fue la mano al interesado en *mejorar* el estacionamiento de su edificio y de mejorarse en su propia situación inmobiliaria. Con todo lo cual acabamos de perder el mejor uso racional del suelo, evitar el abuso de las minorías, reducir los gastos... y demás fines perseguidos al decir de la E. de M.

Debe reconocerse al texto legal su mérito. Al fin y al cabo, se usa de la Ley y de la Ley para que quienes no lo deseen paguen lo que otros

quieren pero no desean asumir. Ello obliga a modificar el artículo 39 del texto original (que imponía la obligación de satisfacer los gastos de administración, conservación y reparación del edificio), para que también se obligue a los titulares a abonar los gastos de *mejoras*.

Ciertamente, no se podía solicitar a tal legislador que usa de la Ley como escudo para ocultar su estrecho interés, que aprovechase su paso por el artículo 39 del texto original para suprimir la actualizada *servidumbre de la gleba*, dado que él está imponiendo otra, la de la *gleba*; pues es de suponerse que, luego de las añoradas mejoras en los elementos comunes susceptibles de convertirse en privativos mediante la segregación y enajenación por decisión del 75 por 100 de los cotitulares, algunos elementos privativos incrementen su valor. Entonces, ¿venderá el legislador su departamento? De ser cierta la hipótesis, tiene cabida lo dicho en la E. de M., que con la medida legislativa se facilita «el logro de la política pública sobre la mejor utilización de los terrenos», mejor *utilización* en beneficio del legislador.

Conviene ahora pasar a transcribir el texto legal, intercalando el precepto original y, en bastardilla, el texto reformador.

Art. 2. Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al conjunto de apartamentos y elementos comunes cuyo titular único, o titulares todos, si hubiere más de uno, declaren expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen establecido en esta Ley, haciéndolo constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad.

El régimen de la propiedad horizontal podrá establecerse sobre bienes inmuebles que radiquen en terrenos poseídos a título de arrendamiento o de usufructo siempre que, mediante escritura pública al efecto, el arrendador o nudo propietario preste su consentimiento expreso para ello y renuncie a toda acción o reclamación que pueda éste iniciar contra los titulares en caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario o usufructuario original.

La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y precisamente el uso a que será destinada toda área comprendida en el inmueble, y una vez fijado dicho uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares.

Artículo 2

«Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al conjunto de apartamentos y elementos comunes cuyo titular único, o titulares todos, si hubieren más de uno, declaren expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen establecido en esta Ley, haciéndolo constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad.

El régimen de la propiedad horizontal podrá establecerse sobre bienes inmuebles que radiquen en terrenos poseídos a títulos de arrendamiento o de usufructo siempre que, mediante escritura pública al efecto, el arrendador o nudo propietario preste su consentimiento expreso para ello y renuncie a toda acción o reclamación que pueda éste iniciar contra los titulares en caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario o usufructuario original.

La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y precisamente el uso a que será destinada toda área comprendida en el inmueble, y una vez fijado dicho uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento del setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que representen a su vez el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes: disponiéndose que para variar el uso de un área verde se requerirá el consentimiento del noventa (90) por ciento de los titulares que a su vez representen el noventa (90) por ciento de participación en los elementos comunes.»

Art. 11. Se consideran elementos comunes del inmueble:

- a) El terreno, el vuelo y toda área destinada a actividades recreativas.
- b) Los cimientos, paredes maestras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación.
- c) Los sótanos, azoteas, patios y jardines, salvo disposición o estipulación en contrario.
- d) Los locales destinados a alojamiento de porteros o encargados, salvo disposición o estipulación en contrario.
- e) Los locales o instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares.
- f) Los ascensores, incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos o instalaciones existentes para beneficio común.
- g) Toda área destinada a estacionamiento, salvo disposición o estipulación en contrario.
- h) Todo lo demás que fuere racionalmente de uso común del inmueble o necesario para su existencia, conservación, seguridad y adecuado uso y disfrute.

Art. 11. Se consideran elementos comunes generales del inmueble:

- a) ...
- b) ...
- c) Los sótanos, azoteas, patios y jardines.

- d) *Los locales destinados a alojamiento de porteros o encargados.*
- e) ...
- f) ...
- g) *Toda área destinada a estacionamiento.*
- h) ...

Art. 12. También serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado, siempre que así se acuerde expresamente por la totalidad de los titulares del inmueble, aquellos que se destinen al servicio de cierto número de apartamentos con exclusión de los demás, tales como pasillos, escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes o los apartamentos de un mismo piso y otros análogos.

Artículo 12

«También serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado, siempre que así se acuerde expresamente por el setenta y cinco (75) por ciento de los titulares del inmueble que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes, aquellos que se destinen al servicio de cierto número de apartamentos con exclusión de los demás, tales como pasillos, escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes a los apartamentos de un mismo piso y otros análogos.»

Art. 14. Cada titular podrá usar de los elementos comunes conforme a su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás.

Cuando el estacionamiento fuere elemento común, todo titular tendrá derecho a hacer uso de su espacio de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil por cada apartamento de que fuere propietario que estuviere ocupado. Ningún titular podrá hacer uso de un espacio de estacionamiento que exceda aquella cabida si con ello priva a otro titular del disfrute efectivo de tal elemento común. Si el número de espacios de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil fuere menor que el número de apartamentos, tales espacios serán ocupados por los titulares que primero arriben al área de estacionamiento.

Artículo 14

«Salvo lo dispuesto en el artículo 12, cada titular podrá usar de los elementos comunes conforme su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás.»

Cuando el estacionamiento fuere elemento común, todo titular tendrá derecho a hacer uso de un espacio de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil por cada apartamento de que fuere propietario que estuviere ocupado.

Ningún titular podrá hacer uso de un espacio de estacionamiento que exceda aquella cabida si con ello priva a otro titular del disfrute efectivo de tal elemento común. Si el número de espacios de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil fuere menor que el número de apartamentos, tales espacios serán ocupados por los titulares que primero arriben al área de estacionamiento.»

Art. 16. Las obras necesarias para la conservación del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes serán acordadas por la mayoría de los titulares.

Para toda otra obra que afecte los elementos comunes del inmueble [se] requerirá el consentimiento unánime de todos los titulares.

Artículo 16

«Las obras necesarias para la conservación del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes serán acordados por la mayoría de los titulares.

Las obras de mejora que afecten los elementos comunes del inmueble serán acordadas por el setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación de los elementos comunes. La forma de pagar la cantidad proporcional que le corresponda en las obras de mejoras deberá ser aprobado por el setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes. La falta de pago de la deuda por concepto de mejoras no afectará el derecho a votar en las reuniones del Consejo de Titulares.

Todo titular que acredite ser residente y tener más de 65 años y que acredite además de ser titular y residente que depende exclusivamente de una pensión por virtud de incapacidad o retiro, y que demuestre que ésta no es suficiente, no será obligado a hacer efectivo el pago de inmediato de las obras de mejoras que se aprueben con posterioridad a la fecha en que la persona se convirtiera en titular residente; se constituirá un gravamen sobre su propiedad, según el artículo 41 de este título, por la cantidad que le corresponda por concepto de dicha derrama y que demuestre que no puede satisfacer por las razones antes expuestas. Dicha deuda devengará intereses al tipo legal prevaeciente en el mercado, lo cual también será garantizado por dicho gravamen. Esta norma no será de aplicación a aque-

llos condómines que reúnen todos los requisitos antes mencionados, excepto por haber adquirido el apartamento con posterioridad a la fecha en que se aprobaron las obras de mejora.»

Art. 18. Ningún titular podrá, sin el consentimiento unánime de los otros, construir pisos, hacer sótanos o excavaciones o realizar obras que afecten a la seguridad, solidez y conservación del edificio.

Artículo 18

«Ningún titular podrá, sin el consentimiento unánime de los otros, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones o realizar obras que afecten a la seguridad, solidez y conservación del edificio, disponiéndose que si el uso del nuevo piso fuere como elemento común sólo se requerirá el consentimiento del setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes.»

Artículo 31. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, las agregaciones de nuevos pisos o adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes efectuadas por la totalidad de los titulares para que formen parte de los elementos comunes del inmueble se inscribirán en la finca matriz. Del mismo modo, la cancelación total o parcial de gravámenes anteriores a la constitución del inmueble en propiedad horizontal y las inscripciones o anotaciones preventivas que tengan referencia expresa al inmueble o a los elementos comunes del mismo en su totalidad se practicarán en la finca matriz, dejando siempre constancia marginal de estas operaciones en los Registros filiales.

Artículo 31

«No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, las agregaciones de nuevos pisos, acordados conforme dispone el artículo 18 o adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes efectuadas por el setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes, para que formen parte de los elementos comunes del inmueble se inscribirán en la finca matriz. Del mismo modo, la cancelación total o parcial de gravámenes anteriores a la constitución del inmueble en propiedad horizontal y las inscripciones o anotaciones preventivas que tengan referencia expresa al inmueble o a los elementos comunes del mismo en su totalidad se practicarán en la finca matriz, dejando siempre constancia marginal de estas operaciones en los Registros filiales.»

Art. 32. En la segregación de porciones de terreno común, transmitidas por la totalidad de los titulares, la escritura pública contendrá la descripción del inmueble tal como debe quedar después de deducidas aquellas porciones de terreno. Esta nueva descripción se practicará en la finca matriz.

Artículo 32

«En la segregación de porciones de terreno común, transmitidas por el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes, la escritura pública contendrá la descripción del inmueble tal como debe quedar después de deducidas aquellas porciones de terreno. Esta nueva descripción se practicará en la finca matriz.»

Art. 32-A. A menos que la escritura matriz, el Reglamento del inmueble o la Administración de Reglamentos y Permisos específicamente lo prohiban, los apartamentos y sus anejos podrán ser objeto de división material, mediante segregación, para formar otra u otras unidades susceptibles de aprovechamiento independiente o podrán ser aumentados por agrupación de otras partes colindantes del mismo inmueble; pero ninguna segregación o agrupación así realizada tendrá el efecto de variar el destino o uso dispuesto en la escritura matriz para el apartamento o apartamentos que quedaren modificados.

En tales casos se requerirá, además [d]el consentimiento de los titulares afectados, la aprobación del Consejo de Titulares, correspondiéndole al Director o a la Junta de Directores la fijación de los porcentajes o cuotas de participación, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 8 y sin alterar los porcentajes correspondientes a los restantes titulares. La nueva descripción de los apartamentos afectados, así como los porcentajes correspondientes, deberán consignarse en la escritura pública de segregación o agrupación que se otorgue, la cual no surtirá efecto hasta tanto se inscriba en el Registro particular de cada una de las fincas filiales afectadas, dejándose copia certificada archivada en el Registro de la Propiedad, unida a la escritura matriz. A dicha copia certificada se unirá un plano, certificado por un ingeniero o arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indique claramente los particulares del apartamento o apartamentos según resulten modificados. Cuando se tratere de una segregación, dicho plano deberá también aparecer aprobado y certificado por la Administración de Reglamentos y Permisos.

Artículo 32-A

«A menos que la escritura matriz, el Reglamento del inmueble o la Administración de Reglamentos y Permisos específicamente lo prohiban, los apartamentos y sus anejos podrán ser objeto de división material, mediante segregación, para formar otra u otras unidades susceptibles de aprovechamiento independiente o podrán ser aumentados por agrupación de otras partes colindantes del mismo inmueble; pero ninguna segregación o agrupación así realizada tendrá el efecto de variar el destino o uso dispuesto en la escritura matriz para el apartamento o apartamentos que quedaren modificados.

En tales casos se requerirá la aprobación del setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes, cor respondiéndole al Director o la Junta de Directores la fijación de los porcentajes o cuotas de participación, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 8 y sin alterar los porcentajes correspondientes a los restantes titulares. La nueva descripción de los apartamentos afectados, así como los porcentajes correspondientes, deberán consignarse en la escritura pública de segregación o agrupación que se otorgue, la cual no surtirá efecto hasta tanto se inscriba en el Registro particular de cada una de las fincas filiales afectadas, dejándose copia certificada archivada en el Registro de la Propiedad, unida a la escritura matriz. A dicha copia certificada se unirá un plano, certificado por un ingeniero o arquitecto autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indique claramente los particulares del apartamento o apartamentos según resulten modificados. Cuando se tratare de una segregación, dicho plano deberá también aparecer aprobado y certificado por la Administración de Reglamentos y Permisos.»

Art. 37. El Reglamento podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso del inmueble y sus apartamentos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, que no contravengan las disposiciones de esta Ley. Proveerá obligatoriamente a los extremos que siguen:

- a) Forma de administración, indicándose si estará a cargo de un Director o de una Junta de Directores, con expresión de sus facultades, remoción y, en su caso, remuneración. Deberá especificar cuáles, si algunas, de sus facultades y deberes podrá delegar el Director o la Junta de Directores a un Agente Administrador.
- c) Cuidado, atención y vigilancia del inmueble en sus elementos y servicios comunes, generales o limitados.
- d) Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos comunes.

- e) Designación y despido del personal necesario para la realización de obras y servicios comunes generales o limitados del edificio inmueble.
- f) Cuando se someta al régimen de la propiedad horizontal un inmueble que contenga o haya de contener apartamentos destinados a vivienda conjuntamente con apartamentos destinados a usos no residenciales, se proveerá lo necesario para que no se estorbe el legítimo derecho de los titulares en el uso y disfrute de los elementos comunes, así como para que no se les imponga una carga económica indebida por concepto de gastos comunes.

En cualquier momento, el titular único del inmueble o, si hubiere más de uno, las dos terceras partes de los titulares, o de titulares de porcentajes de participación en los elementos comunes del inmueble, dependiendo de la definición que rija para el inmueble, podrán modificar el Reglamento, pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en este artículo. La modificación no surtirá efecto mientras no se haga constar en la escritura pública y además se inscribirá en el Registro particular de la finca matriz, dejándose archivada en el Registro de la Propiedad copia certificada, según dispone el artículo 36.

Artículo 37

«El Reglamento podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso del inmueble y sus apartamentos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones que no contravengan las disposiciones de esta Ley. Proveerá obligatoriamente a los extremos que siguen:

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) *Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos comunes y aquellos que legítimamente sean acordados por la Junta de Directores y/o el Consejo de Titulares.*
- e)
- f).»

Art. 38. Corresponde al Consejo de Titulares:

- a) Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, las personas que habrán de ocupar los siguientes cargos:

1. El Director o la Junta de Directores, quien o quienes necesariamente pertenecerán a la comunidad de titulares. El Director o los miembros de la Junta de Directores que los titulares designen actuarán como Presidente y Secretario del Consejo. El Presidente representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten y presidirá las reuniones del Consejo. El Secretario llevará, certificará y custodiará las actas en que consten los acuerdos del Consejo.
2. El agente administrador, quien podrá o no pertenecer a la comunidad de titulares y en quien el Director o la Junta de Directores podrá delegar las facultades y deberes que les permita delegar el Reglamento.

Salvo que el Reglamento disponga otra cosa estos nombramientos serán por un año, prorrogable tácitamente por períodos iguales.

- b) Conocer las reclamaciones que los titulares de los apartamentos formulen contra los aludidos en el inciso anterior y removerlos, en todo caso, por acuerdo mayoritario tomado en reunión extraordinaria convocada al efecto.
- c) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles para el próximo año fiscal y el estado de cuentas correspondientes al año que finaliza.
- d) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos para su realización.
- e) Imponer mediante el voto afirmativo de la mayoría de los titulares una cuota especial: i) al titular del apartamento cuyos ocupantes o visitantes, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás titulares, regularmente hagan uso tan intenso de cualquier elemento común; que los gastos de operación, mantenimiento o reparación de dicho elemento común sobrepasen los que razonablemente deban incurrirse en el uso normal y corriente de la referida facilidad; ii) al titular del apartamento que por la naturaleza de la actividad que legítimamente lleva a cabo en su apartamento, conforme al destino que le ha sido asignado al mismo en la escritura de constitución, ocasione unos gastos comunes mayores a los que habría de incurrir si en el apartamento en cuestión no se llevase a cabo la referida actividad. La cantidad impuesta para cubrir el importe del exceso de gastos de referencia se añadirá y será exigible como parte de los gastos comunes atribuibles a dicho apartamento.
- f) Aprobar o enmendar el Reglamento a que se refiere el artículo 36.

Artículo 38

«Corresponde al Consejo de Titulares:

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) ...
- e) ...
- f) ...
- g) ...
- h) *Aprobar mediante el voto afirmativo de la mayoría de los titulares unas concesiones especiales para aquellos que ocupen puestos en la Junta de Directores. Estas concesiones especiales deberán estar contenidas en el Reglamento a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.»*

Art. 38-A. El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas, y en las demás ocasiones que convoque el Presidente o la quinta parte de los titulares o un número de éstos cuyos apartamentos representen al menos el veinte por ciento de los porcentajes de participación en los elementos comunes.

La convocatoria estará firmada por la persona o personas que convoquen e indicará los asuntos a tratar y hora, día y lugar de la reunión. Las citaciones se harán por escrito, entregándose en el apartamento perteneciente a cada titular o por medio de carta certificada dirigida a la dirección que a esos fines haya designado el titular que no resida en su apartamento.

La citación para la reunión ordinaria anual, cuya fecha se fijará en el Reglamento, se hará cuando menos con diez días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

El Consejo podrá reunirse válidamente aun sin convocatoria, siempre que concurran la totalidad de los titulares y así lo decidan.

No será necesaria la celebración de una reunión del Consejo de Titulares para determinado propósito si todos los titulares con derecho a voto en dicha reunión renunciaren a la referida reunión y consintieren por escrito a que se tome la acción propuesta.

Artículo 38-A

«El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas, y en las demás ocasiones que convoque

el Presidente o la quinta parte de los titulares o un número de éstos cuyos apartamentos representen al menos el veinte (20) por ciento de los porcentajes de participación en los elementos comunes.

La convocatoria estará firmada por la persona o personas que convoquen e indicará los asuntos a tratar, y hora, día y lugar de la reunión. Las citaciones se harán por escrito, entregándose en el apartamento perteneciente a cada titular o por medio de carta certificada dirigida a la dirección que a esos fines haya designado el titular que no resida en su apartamento.

La citación para la reunión ordinaria anual, cuya fecha se fijará en el Reglamento, se hará cuando menos con diez (10) días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

El Consejo podrá reunirse válidamente aun sin convocatoria, siempre que concurran la totalidad de los titulares y así lo decidan.

No será necesaria la celebración de una reunión del Consejo de Titulares para determinado propósito si todos los titulares con derecho a votar en dicha reunión renunciaren a la referida reunión y consintieren por escrito a que se tome la acción propuesta.

Art. 38-B. La asistencia a las reuniones del Consejo de Titulares será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito firmado por el titular.

Cada titular tendrá derecho a un voto irrespectivamente del número de apartamentos de que es propietario, para efectos del cómputo de mayoría numérica de titulares y/o derecho al voto con arreglo al porcentaje correspondiente a su apartamento para efectos del cómputo de mayoría de porcentajes, dependiendo de la definición del concepto de mayoría que rija para el inmueble.

Cuando uno o más apartamentos pertenecieren a una persona jurídica, ésta designará a uno de los oficiales para que asista a las reuniones y ejercite el derecho de voto que le corresponda.

Si algún apartamento pertenece *pro indiviso* a diferentes propietarios, éstos nombrarán a una sola persona para que represente a la comunidad.

Si el apartamento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario, quien salvo manifestación en contrario se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa y por escrito la delegación cuando se trate de acuerdos que requieran la unanimidad de los titulares o de obras extraordinarias o de mejoras. Ninguna persona podrá ejercitar el derecho al voto por delegación en representación de más de un titular.

Artículo 38-B

«Si el apartamento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario, quien salvo manifestación en contrario se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa y por escrito la delegación cuando se trate de acuerdos que requieran la unanimidad de los titulares. Ninguna persona podrá ejercitar el derecho al voto por delegación en representación de más de un titular.»

Art. 38-C. Los acuerdos del Consejo de Titulares se someterán a las siguientes normas:

- a) Cuando en una reunión para tomar un acuerdo no pudiera obtenerse el quorum por falta de asistencia de los titulares, se procederá a nueva convocatoria con los mismos requisitos que la primera, y en tal reunión constituirán quorum los presentes.
- b) Cuando todos los titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad adoptasen dicho acuerdo, aquellos que debidamente citados no hubieren asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado, y si en un plazo de treinta (30) días a contar de dicha notificación no manifestaren en la misma forma su discrepancia quedarán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.
- c) Cuando en una reunión convocada para enmendar el Reglamento no pueda obtenerse la aprobación de las dos terceras partes de todos los titulares, aquellos que debidamente citados no hubieren asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado de acuerdo adoptado por la mayoría de los presentes, concediéndoseles un plazo de treinta (30) días a contar desde dicha notificación para manifestar en la misma forma su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. Disponiéndose que el voto de aquellos titulares que no manifestaren su discrepancia dentro del plazo concedido se contará a favor del acuerdo. Dicho acuerdo será ejecutable tan pronto se obtenga la aprobación de las dos terceras partes de los titulares.
- d) Los acuerdos del Consejo se reflejarán en un libro de actas. Las actas contendrán necesariamente el lugar, fecha y hora de la reunión, asuntos propuestos, número de titulares presentes, con expresión de sus nombres y porcentajes de participación que éstos representan, forma en que fue convocada la reunión, texto de las resoluciones adoptadas, los votos a favor y en contra y las explica-

ciones de votos o declaraciones de que cualquier titular quiera dejar constancia.

- e) Las actas serán firmadas al final de su texto por el Presidente y el Secretario.
- f) Custodiará a disposición de los titulares toda la documentación concerniente a las reuniones del Consejo.
- g) Todas las demás funciones y atribuciones que lógicamente sean de su competencia, por la naturaleza de su cargo, y aquellas que le sean asignadas por el Reglamento o el Consejo de Titulares.

Artículo 38-C

«Los acuerdos del Consejo de Titulares se someterán a las siguientes normas:

- a) ...
- b) *Cuando todos los titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad o el setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes adoptasen dicho acuerdo, aquellos que debidamente citados no hubieren asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado, y si en un plazo de treinta (30) días a contar de dicha notificación no manifestaren en la misma forma su discrepancia quedarán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.*
- c) ...
- d) ...
- e) ...»

Art. 39. Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir **proporcionalmente** a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes ni por abandono del apartamento que le pertenezca.

La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. Las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago

devengarán interés al tipo máximo legal. La falta de pago de tres o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento mensual del total adeudado.

El titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo, y de no verificar el pago en el plazo de quince días se le podrá exigir por la vía judicial.

La deuda de un titular por concepto de gastos comunes hasta la suma de quinientos (500) dólares o hasta la cantidad que represente la falta de pago de no más de seis (6) plazos le podrá ser reclamada judicialmente con arreglo al procedimiento abreviado dispuesto bajo la Regla 60 de las de Procedimiento Civil de 1957, según enmendadas.

Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el Tribunal, a instancias del demandante, decretará el embargo preventivo de los bienes del deudor o deudores, sin otro requisito que la presentación de una certificación jurada por el Presidente y por el Secretario del Consejo de Titulares, ante un Notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento de pago a que se refiere el párrafo cuarto anterior.

Cuando el demandante así lo solicitare, en aquellos casos en que el titular moroso hubiera arrendado el apartamento, el Tribunal podrá ordenar al arrendatario que consigne judicialmente a favor del Consejo de Titulares la cantidad total por concepto de cánones de arrendamiento, según éstos vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del titular.

Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad.

Artículo 39

«Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación y mejoras de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes ni por abandono del apartamento que le pertenezca.

La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. Las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago

devengarán interés al tipo máximo legal. La falta de pago de tres (3) o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento mensual del total adeudado.

El titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo, y de no verificar el pago en el plazo de quince (15) días se le podrá exigir por la vía judicial.

La deuda de un titular por concepto de gastos comunes hasta la suma de quinientos (500) dólares o hasta la cantidad que represente la falta de pago de no más de seis (6) plazos le podrá ser reclamada judicialmente con arreglo al procedimiento abreviado dispuesto bajo la Regla 60 de las de Procedimiento Civil de 1958, según enmendadas.

Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el Tribunal, a instancias del demandante, decretará el embargo preventivo de los bienes del deudor o deudores, sin otro requisito que la presentación de una certificación jurada por el Presidente y por el Secretario del Consejo de Titulares, ante un Notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento de pago a que se refiere el párrafo cuarto anterior.

Cuando el demandante así lo solicitare, en aquellos casos en que el titular moroso hubiera arrendado el apartamento, el Tribunal podrá ordenar al arrendatario que consigne judicialmente a favor del Consejo de Titulares la cantidad total por concepto de cánones de arrendamiento, según éstos vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del titular.»

Art. 41. La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho apartamento. Por lo tanto, el adquirente voluntario de un apartamento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con el artículo 39, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario.

La referida obligación será exigible a quien quiera que sea titular de la propiedad que comprende el apartamento, aun cuando el mismo no haya sido segregado e inscrito como finca filial en el Registro de la Propiedad o enajenado a favor de persona alguna.

Artículo 41

«La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos comunes y aquellos otros gastos legítimamente aprobados

constituirá un gravamen sobre dicho apartamento. Por lo tanto, el adquirente de un apartamento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con el artículo 39, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario.

La referida obligación será exigible a quien quiera que sea titular de la propiedad que comprende el apartamento, aun cuando el mismo no haya sido segregado e inscrito como finca filial en el Registro de la Propiedad o enajenado a favor de persona alguna.»

Art. 44. En caso de siniestro, la indemnización del seguro del inmueble se destinará, salvo lo establecido en el artículo 3, apartado 5, de la Ley Hipotecaria, a la reconstrucción del mismo.

Cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del inmueble o más de sus tres cuartas partes, no será obligatorio hacerla. En tal caso, y salvo convenio unánime de los titulares en otro sentido, se entregará la indemnización proporcionalmente a quienes corresponda, y en cuanto al resto del inmueble se estará a lo establecido en el artículo 338 del Código Civil.

Si procediere hacer la reconstrucción se observará lo previsto para tal hipótesis en la escritura constitutiva de la propiedad horizontal y, en su defecto, en lo que acuerde el Consejo de Titulares.

Artículo 44

«En caso de siniestro, la indemnización del seguro del inmueble se destinará, salvo lo establecido en el artículo 161 de la Ley Hipotecaria, a la reconstrucción del mismo.

Cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del inmueble o más de sus tres cuartas partes, no será obligatorio hacerla. En tal caso, y salvo convenio del setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes en otro sentido, se entregará la indemnización proporcionalmente a quienes corresponda, y en cuanto al resto del inmueble se estará a lo establecido en el artículo 338 del Código Civil.

Si procediere hacer la reconstrucción se observará lo previsto para tal hipótesis en la escritura constitutiva de la propiedad horizontal y, en su defecto, en lo que acuerde el Consejo de Titulares. Antes de comenzar las obras de reconstrucción será necesario obtener el consentimiento del setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes.»

Art. 45. Cuando el inmueble no estuviere asegurado o la indemnización del seguro no alcanzare para cubrir el valor de lo que debe reconstruirse, el nuevo costo de edificación será abonado por todos los titulares a quienes afecte directamente el daño, en proporción al porcentaje de sus respectivos apartamentos; y si alguno o varios de aquellos que integren la minoría se negaren a ello, la mayoría podrá hacerlo a expensas de todos en cuanto las obras les beneficien, tomando el acuerdo oportuno, que fijará los particulares del caso e inclusive el precio de las obras con intervención del Consejo de Titulares.

Lo dispuesto en este artículo podrá variarse por acuerdo unánime de los interesados, adoptado con posterioridad a la fecha en que ocurriere el siniestro.

Artículo 45

«Cuando el inmueble no estuviere asegurado o la indemnización del seguro no alcanzare para cubrir el valor de lo que debe reconstruirse y la reconstrucción comprendiere la totalidad del mismo o más de tres cuartas (3/4) partes, no será obligatoria hacerla. Antes de comenzar la reconstrucción será necesario obtener el consentimiento del setenta y cinco (75) por ciento de participación de los elementos comunes. El nuevo costo de edificación será abonado por todos los titulares a quienes afecte directamente el daño, en proporción al porcentaje de sus respectivos apartamentos; y si alguno o varios de aquellos que integren la minoría se negaren a ello, la mayoría podrá hacerlo a expensas de todos en cuanto a las obras les beneficien, tomando el acuerdo oportuno, que fijará los particulares del caso e inclusive el precio de las obras con intervención del Consejo de Titulares. Si por el contrario se determinare no reconstruir el mismo, se entregará la indemnización correspondiente a quienes corresponda, y en cuanto al resto del inmueble se estará a lo establecido en el artículo 338 del Código Civil.

Lo dispuesto en este artículo podrá variarse por acuerdo del setenta y cinco (75) por ciento de los interesados, que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes adoptando con posterioridad a la fecha en que ocurriere el siniestro.»

Corresponde ahora analizar el impacto de la reforma legislativa en su contraste con la elaboración jurisprudencial existente, no sin antes acometer la labor de aplaudir en el plano **hermenéutico** la *Decisión* recaída en *Raquel Alvarez Figueredo v. Sebastián González Lámela*, en reconsideración, C.A. 95-95.

En su momento (*Alvarez Figueredo v. González Lámela*, C.A. 93-108) el Tribunal Supremo había determinado que una construcción, en una azo-

tea adquirida como elemento privativo, antes de la Reforma de 1976, suponía infringir el régimen de horizontalidad. El argumento fundamental del Tribunal Supremo fue simple: González Lámela confundió el carácter privativo de la azotea con la facultad de sobre elevación; González Lámela recibió el uso de la azotea solamente al comprar la misma. Al construir se excedió en sus facultades.

De esta *Decisión* me preocupé en su momento (4), por lo que huelga insistir en ello. Mayor interés tiene la reflexión llevada a cabo por el

(4) Pude escribir (y omito las notas al calce):

Los hechos son muy simples. González Lámela adquirió, antes de la Reforma de 1976 a la Ley de Propiedad Horizontal, un penthouse y su azotea como una alteración en la fachada correspondiente. El cotitular se opone y demanda rectificación.

Este es mi tema predilecto. La *originalísima* teoría del Tribunal Supremo atribuye a la Asamblea legislativa el dominio de todos los elementos comunes de los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, caso curiosísimo de expropiación (y en el más exacto significado técnico-jurídico del término y no como en situaciones como las citadas de CABASSA, FUENTES v. ARPR y similares) y muestra palpable del confusionismo —por decirlo suave— de la jurisprudencia cuando se enfrenta a los dichosos *condemnios*.

Reinsistiendo en sus vacíos conceptos, se citó el Tribunal Supremo a sí mismo con referencia a la opinión recaída en *Consejo de Titulares v. Vargas*, distinguiendo el vuelo, elemento común perteneciente a la Asamblea legislativa, y sobreelevación, facultad de usar del vuelo perteneciente a los cotitulares en la horizontalidad.

Ciertamente, tan peculiar distinción, imposible de realizarse jurídicamente, le llevó al Tribunal a concluir, en otro matiz igualmente erróneo, cual es no plantear el tema esencial: que la Reforma de 4 de junio de 1976, por fijar un régimen general, impone un régimen retroactivo, tajantemente indicado además en el último precepto de la propia Ley de Reforma. No. El Tribunal prefirió dar la vuelta afirmando que calificar una azotea como elemento privativo (factible en el texto original de la Ley de Propiedad Horizontal) es una simple inferencia o especulación y no una clara adjudicación del derecho de sobreelevación; calificar la azotea como elemento privativo es sólo conceder el uso de la azotea. Argumentó el Tribunal que, de seguirse en sus conclusiones lógicas, significaría que todo elemento calificado como privativo en la escritura correspondiente, y subsiguiente inscripción registral, implica simplemente que concede el uso. Y, entonces, ¡adiós artículo 8 de la Ley!

Al realizar el Tribunal Supremo aquella distinción entre vuelo y sobreelevación, el Alto Organismo parece estar actuando como demiurgo, con lo que también ha trastornado todo el régimen de horizontalidad. Y me explico. Como su nombre explica y el Tribunal Supremo ha reconocido en alguna ocasión, la horizontalidad es una modalidad de dominio (lo que no le impide, en el mismo caso Arce, convertir al inmueble en sujeto de derecho, mano a mano con el régimen patrimonial de gananciales, dándose la impresión de que en Puerta de Tierra existe un centro de engendramiento pediátrico; aunque sí, si de engendros jurídicos se trata).

El dominio recae sobre un objeto o cosa, al igual que cualquier otra finca, integrado por subsuelo, superficie y columna de aire. Y en cuanto cosa objeto de un derecho de dominio, pertenece a su dueño, en este caso los llamados cotitulares (exactamente igual que en cualquier vulgar y normal comunidad de bienes).

Naturalmente, la Asamblea legislativa tiene reconocidas facultades para legislar, conformando subsuelo, superficie y columna de aire (v.gr.: adscribiendo el subsuelo al

Alto Organismo —aunque no sin disidencia, como era de esperarse—, que viene a reconocer su error, si bien bajo el eufemismo de considerar «prudente variar la norma general impuesta en el caso» antes aludido (C.A. 93-108). En esta *Decisión*, el tema a determinarse era la alegación del recurrente reconsiderante que su atribución de la azotea por decisión unánime del Consejo de Titulares con autorización para sobre elevar

dominio público, como los yacimientos; fijando servidumbres en altura, cuales las limitaciones de construcción en zonas próximas a aeropuertos o por simples razones de densidad poblacional, etc.). Pero tal facultad no la convierte en propietaria. En consecuencia, el objeto de un dominio pertenece a su titular o a sus titulares si es compartido. Así, cualquier solar, edificado o no, expresa como objeto esas tres expresiones: subsuelo, superficie, vuelo. Todo ello es cosa en sentido jurídico. ¿Qué añade de particular a lo dicho el régimen de horizontalidad? Algo que en el Código Civil solamente se concibe para el censo enfiteutico: la división de ese objeto en planos horizontales (y de ahí el nombre de la Ley y del régimen), pues el Código Civil solamente separa las cosas por planos verticales. Así, cuando algún autor argentino, muy querido del Tribunal Supremo, pues sólo aquél y éste están solos en ciertas afirmaciones, defiende el nombre de propiedad vertical porque los edificios son estructuras verticales, debiera dedicarse a veterinario —sus clientes nunca protestarían de sus conclusiones—, es decir, no se ha enterado de por dónde van las cosas. Y con él el Tribunal Supremo. Todo esto, que está clarísimo en la Ley de Propiedad Horizontal, no parece estarlo en la mentalidad de dicho Tribunal.

Es por consecuencia de lo apuntado que, en el régimen de horizontalidad, el objeto está formado por el subsuelo, el suelo y el edificio que sobre el mismo se asienta y la columna de aire hasta un límite convencional o determinado por norma de política urbana (Junta de Planificación, hoy ARPR). Por consiguiente, si se pretende separar el vuelo de la sobreelevación, resulta un imposible... salvo para el demiurgo. Se trata de volver a aquella «virgen embarazada», en momentos, además, en que el Espíritu Santo no trabaja. Por ello, remitir la titularidad del vuelo a la Asamblea legislativa y la de la sobreelevación a los condóminos es una aberración. Si el vuelo es un derecho (que tampoco es cierto), su contenido, la sobreelevación, pertenece la titular de ese vuelo, o viceversa. El vuelo sólo es derecho en casos de enfiteusis, dentro o fuera del régimen especial.

La equivocación del Tribunal Supremo, que identifica los elementos comunes fijados legalmente con titularidades ajenas a los condóminos (de ahí su afirmación de que éstos no pueden disponer de ellos, ni tan siquiera por decisión unánime), le lleva a ese juego de separar el derecho (Asamblea legislativa) de su contenido (condóminos). Nunca podrá razonar cómo ello es posible. Naturalmente, buena parte del error en que incidió el Tribunal Supremo ya viene ínsito en la misma Ley de Propiedad Horizontal, al confundir ésta la realidad material de la potencial construcción con la configuración jurídica de los elementos comunes al desvirtuar el régimen horizontal por ser una Ley pensada para que los bancos vendiesen los apartamentos ejecutados luego de 1973 y siguientes, y al pensar solamente en el negocio de los núcleos económicos. Los elementos comunes son aquellos de imperativa indivisión, que deben ser comunes porque si no sería imposible la existencia de la estructura edificada luego de los elementos privativos. El legislador pensó en los elementos comunes como aquellos que significarían un sustancioso negocio para las compañías encargadas de administrar condominios. Si no, no se explica el absurdo por ignorancia que implica, por un lado, afirmar la total indivisión, y por otro, admitir la hipotecabilidad de esos elementos —galimatías de términos que solamente indican a qué estaba jugando el legislador.

validaba lo por él realizado en dicha azotea. Es entonces que el discurso judicial, luego de recorrer la serie de *Decisiones* expresivas de toda la peregrina tesis judicial en tema de horizontalidad y respecto del vuelo como elemento común (aunque mezclando y confundiendo diversos aspectos que nada tienen que ver con el punto del vuelo), procede a rectificarse.

Pero precisamente porque en su relato exhibe el Tribunal sus equívocos, es mucho más adecuado transcribir la *Decisión*, comentarla brevemente y, luego, dar paso a la disidencia, asimismo con lo que la misma sugiere.

Naturalmente, debe tenerse siempre en consideración, previamente, el dislate cometido por el legislador al adjudicar *necesariamente* el carácter de elemento común, no a aquellos elementos de y en la construcción del edificio que son de imperativa indivisión para que el propio edificio pueda existir —y por ello y con ello darse vida a los departamentos como objeto de dominio ordinario—, sino a un conjunto de ingredientes «del inmueble» (v.gr., zonas adyacentes al edificio mismo con su respectiva columna de aire, entre otros absurdos). Idea de indivisión del elemento común completamente errónea e innecesaria, que produce impacto en el juicio judicial: todo lo común no sólo es de todos, sino indivisible. Por ello, ni puede ser privativo ni dividirse, por lo que únicamente cabe un uso general. Confusión entre *lo común por título* y *lo común por uso* con lo indivisible material o jurídico que, una vez sentado en el seno del pensamiento del Tribunal Supremo, le obliga, obviamente, a amplias lucubraciones metafísicas de índole bizantina.

Al no reconocer el Tribunal —menos aún el legislador— que el objeto de la horizontalidad se integra por subsuelo, edificio y columna de aire (elementos que pertenecen a sus dueños, los copropietarios), y que la única particularidad del régimen especial estriba en dividir en planos horizontales los

Junto a aquella confusión, la otra elemental es: identificar título de uso y título de dominio; uso exclusivo y uso compartido; título en común y título exclusivo; aprovechamiento en común y aprovechamiento exclusivo. Todo ello con referencia a la noción de cosa en cuanto objeto de la horizontalidad.

Previas las aclaraciones que todos estos conceptos suponen es que tiene explicación la refutación que pretendió, pero que no logró, el Tribunal Supremo respecto del argumento empleado por González Lámel: que éste había comprado antes de la Reforma de 1976, la cual se le estaba aplicando retroactivamente (lo que es cierto y, además, válido en Derecho). En vez de afirmar tal cosa el Tribunal, prefirió un recorrido por el País de las Maravillas: «No, Sr. Lámel, no; es que usted creyó que se le ofreció el derecho de sobreelevación cuando simplemente se le otorgó el título de elemento privativo» —es decir, la propiedad exclusiva y excluyente—. Todo este confusionismo llevará, decisión tras decisión, a separar techo del inmueble, techo (pero de la sola sala de máquinas de elevadores), azotea, columna de aire, vuelo, contenido de vuelo, etc. Si IHERING viviese, en su etapa de *Saulo* de la dogmática, le habría erigido al Tribunal Supremo el mayor monumento que imaginarse uno pueda. Con el «Ábrete, Sésamo», el Alto Organismo atraviesa la roca... que los demás no podemos pasar.

distintos niveles de la edificación, fenómeno que impone, a su vez, *el control por todos los cotitulares* de los dichosos elementos comunes, desemboca en lo que desemboca. Así, es curioso que en el pleito de referencia se discuta acerca del vuelo y el techo del edificio, pero se hace mutis acerca de un dato fundamental: la construcción de «una escalera interior de acceso» entre el piso último y lo sobre él construido en la azotea inmediatamente superior (hechos probados, C.A. 93-108), lo que supuso que el señor González Lámela tuvo que romper la construcción del plano que cierra el edificio (elemento común), lo que nada tiene que ver con la autorización o no de los demás condóminos para construir en la azotea. Al parecer, ese plano horizontal de cemento armado no es tan llamativo como el vuelo, aunque presuponga igualmente una agrupación de hecho (sujeta en la Ley a la *unanimidad de más que todos* los comuneros, pues se requiere, junto al consentimiento del interesado, el de la entera Junta de Propietarios, de la que aquél es parte).

Pero será mejor que dejemos expresarse al Juzgador.

EN EL TRIBUNAL SUPREMO
DE PUERTO RICO
95 C.A. 95
Raquel Alvarez Figueredo
Demandante-Recurrida

v.

Sebastián González Lámela
Demandante-Recurrente
Núm. RE-90-293

Revisión

**Opinión del Tribunal emitida por el Juez Asociado
señor Hernández Dentón**

San Juan, Puerto Rico, a 14 de julio de 1995.

A solicitud del recurrente, Sebastián González Lámela, reconsideramos la Opinión y Sentencia emitida en el caso de autos. Luego de evaluar la cuestión planteada a la luz de la Ley y jurisprudencia aplicables, consideramos prudente variar la norma general impuesta en el caso de epígrafe.

I

El 28 de octubre de 1993 emitimos Opinión y Sentencia en el caso de autos en la que determinamos que no puede tener carácter privativo una edificación sobreelevada en un condominio aun cuando la misma se haya destinado a dicho uso por consentimiento unánime de los titulares del condominio. Basamos nuestra determinación en que, a tenor con la Ley de Propiedad Horizontal vigente, 31 LPRA, sec. 1291 *et seq.*, el vuelo es un elemento común general no susceptible de apropiación particular. En consecuencia, confirmamos la sentencia sumaria parcial dictada por el foro inferior que determinó que las construcciones que había llevado a cabo González Lámela en la azotea del condominio **McLeary** eran ilegales y le prohibió llevar a cabo construcciones adicionales en la misma.

Posteriormente, González Lámela radicó moción de reconsideración en la cual solicitó que dictamináramos, entre otras cosas, «que le corresponde válidamente al Consejo de Titulares decidir sobre el derecho de sobreelevación y sobre la validez de las construcciones realizadas en el Condominio en el ejercicio de ese derecho...» Basó su posición, primordialmente, en la diferencia que, a su juicio, existe entre «una reserva previa de sobreelevar y la autorización para sobreelevar, otorgada por el Consejo de Titulares con posterioridad a la constitución del régimen y a la venta de los apartamentos». Véase Moción de Reconsideración radicada en el caso de autos, a la página 5.

El 3 de diciembre de 1993 emitimos Resolución en la que otorgamos término a la parte recurrida para que expresara sobre la moción de reconsideración radicada por González Lámela. Esta ha comparecido y estando en posición de resolver, así lo hacemos sin ulterior trámite.

II

La controversia que nos ocupa surge de la interacción entre el concepto del vuelo y el derecho de sobreelevación. Por lo tanto, debemos examinar cómo hemos tratado estos conceptos en el pasado. Veamos.

A) Como indicamos en nuestra Opinión general, el vuelo ha sido definido como «la parte ideal del edificio susceptible de ser construida, no un elemento material tangible, sino el espacio aéreo en la parte superior de la cubierta o techo en el que puede ser elevada la edificación. *Consejo de Titulares v. Vargas*, 101 DPR 579 (1973).

A partir de 1976, el mismo es un elemento común general del inmueble por disposición de Ley [31 LPRA, sec. 1291.i)]. En consecuencia, el vuelo

no puede ser objeto de división por parte de la comunidad y cualquier pacto en contrario es nulo [31 LPRA, sec. 1291.k)].

Intimamente relacionado al concepto de vuelo se encuentra el derecho de sobreelevación, el cual ha sido definido como el «derecho de utilizar el vuelo para elevar la edificación». *Costa Linda v. Registrador*, 109 DPR 861, 869 (1980). Con relación a éste, el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que se requerirá el consentimiento unánime de los condóminos para «hacer nuevos pisos» [31 LPRA, sec. 1291.p)].

En *Costa Linda Inc. v. Registrador*, 109 861 (1980), se planteó si el propietario de un edificio podía reservar el derecho de sobreelevación para uno de los apartamentos al someter el edificio al Régimen de Propiedad Horizontal. Señalamos entonces, a tenor con la Ley, que el vuelo es un elemento común general necesario, y añadimos que dicha conclusión no está reñida con el artículo 18 de la propia Ley, pues «al impedir el artículo 11 que se haga reserva del vuelo en perjuicio de su carácter comunal, no impide que la comunidad lo aproveche mediante el ejercicio de su derecho a sobreelevación en virtud del artículo 18. Ambas disposiciones, lejos de contradecirse, se complementan». *Idem* a la página 869.

Establecimos, además, que el derecho a sobreelevar también está reservado a los condóminos y que sólo pueden disponer del mismo por acuerdo unánime conforme al artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal. Señalamos lo absurdo que sería interpretar que el vuelo es un elemento común fuera del alcance de una reserva de derecho y que, por el contrario, pueda reservarse el derecho a sobreelevar a un apartamento en particular. *Idem*, a la página 869.

Posteriormente, en *Soc. de Gananciales Manzanares v. Suárez*, 122 DPR 46 (1988), nos enfrentamos a otra situación en la cual el desarrollador constituyó en la escritura matriz del condominio una reserva de derecho sobre el techo del mismo, equivalente a una reserva del derecho a sobreelevar el condominio. Para sostener la validez de dicha reserva, el recurrente Vadiz Colón adujo que el artículo 18 de la Ley permitía que, mediante el consentimiento unánime de los titulares del condominio, un particular utilizara el vuelo para beneficio particular. Ante dicho reclamo señalamos que: «el lenguaje del artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, *supra*, no puede tener el efecto de permitir lo que la Ley prohíbe en su artículo 11, *supra*. Esto es, no puede uno de los titulares del condominio, mediante el consentimiento unánime de los demás titulares, construir una estructura cerrada sobre un elemento común general, convirtiéndolo en un elemento privativo, en clara violación a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal y a nuestra jurisprudencia, que prohíben que ciertos elementos comunes generales, como lo son el techo y el vuelo de un edificio, se conviertan en elementos comunes limitados o en elementos privativos.

Se ha reconocido que mediante el consentimiento unánime de los titulares se pueda disponer del derecho de utilizar el vuelo para elevar la edificación. No obstante, dicha elevación ha de ser para beneficio de toda la comunidad, ya que al ser el vuelo un elemento común general y el derecho a sobreelevación un derecho comunal reservado a la comunidad de condóminos, la utilización de los mismos no puede tener el efecto de variar su naturaleza común, ya que todo pacto contrario a su naturaleza común sería nulo». *Idem*, páginas 53-54.

Dicha determinación estuvo basada en la premisa de que al sobreelevar un condominio se invade el vuelo del mismo. Olvidamos en aquella ocasión que dicho concepto no constituye un elemento tangible del inmueble, sino «el espacio aéreo en la parte superior de la cubierta o techo en el que puede ser elevada la edificación». Consejo de Titulares v. Vargas, *supra*. «Como tal, (el vuelo) es inacabable o, por lo menos y en lo que respecta a su extensión vertical, es ilimitado». MICHEL J. GODREAU, *El condominio*, 94 (1992).

En consonancia con dicha concepción del vuelo, resulta forzoso concluir que al sobreelevar un condominio no se invade el vuelo del mismo. Aunque se ejercita un derecho de naturaleza comunal, el de sobreelevación, no se varía la naturaleza de elemento común del vuelo. Tampoco se convierte el techo del condominio en un elemento privativo. Una vez construida la nueva edificación, el techo de la misma se convierte en el techo del condominio, y como tal es un elemento común general [31 LPRA, sec. 1291.i)]. Igual ocurre con el vuelo del edificio, el cual comenzará a partir de la azotea de la nueva edificación, y por ser inacabable o ilimitado no se habrá visto disminuido por la edificación sobreelevada. Es decir, dicha sobreelevación no varía la naturaleza del vuelo.

Tal interpretación es errónea con el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal [31 LPRA, sec. 1291.p)], que permite que, previo el consentimiento de todos los titulares, se construyan nuevos pisos y no impone restricción alguna que implique que dicha nueva edificación tenga que dedicarse a uso común de los titulares. Así lo habíamos determinado ya en *Costa Linda v. Registrador*, *supra*, cuando dispusimos que los artículos 11 y 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, lejos de contradecirse, se complementan.

En suma, todo Consejo de Titulares tiene la facultad de sobreelevar el condominio cuyo destino dirige y dedicar la edificación así construida para beneficio particular, siempre que previamente se obtenga el consentimiento unánime de todos los titulares del inmueble [31 LPRA, sec. 1291.p)] y consiga los permisos correspondientes de la Administración de Reglamentos y Permisos, así como cualquier otra autorización requerida por Ley.

B) La norma que hoy imponemos le hace honor al postulado de interpretación legislativa que exige que los estatutos se interpreten tomando en consideración los fines que persiguen y la política pública que los inspira.

Vázquez v. *ARPE*, Op. y Sentencia emitida en 13 de junio de 1991, 129 DPR — (1990), 91 JTS 53.

En Puerto Rico existe una clara política pública en favor de la utilización de edificios multipisos sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal como unidades de vivienda. *Soto Vázquez v. Vázquez Torres*, Op. y Sentencia emitida el 21 de abril de 1995, 140 DPR — (1995), 95 JTS 46. En la consecución de dicha política pública hemos establecido que la interpretación de la Ley de Propiedad Horizontal debe ser «constructiva e imaginativa». *Castle Enterprises Inc. v. Registrador*, 97 DPR 775, 781 (1963). Inclusive, que dicha interpretación debe ajustarse a la esencia de la horizontalidad: la coexistencia de diversos pisos de dominio exclusivo en el condominio forzoso e inescapable de elementos comunes. *Consejo de Titulares del Condominio McKinley Court v. Salvador Rullán et als.*, Op. emitida el 3 de mayo de 1990, 126 DPR — (1990).

La norma que impusimos en *Sociedad de Gananciales Manzanares v. Suárez*, 122 DPR 46 (1988), no respondió a las necesidades del régimen. La prohibición de reservar el derecho de sobreelevación a favor de un particular no tiene otro propósito que proteger a los titulares de los desmanes negociables del *desarrollador* o titular inicial único del condominio. Fue en esas circunstancias que sostuvimos su validez tanto en *Costa Linda* como en *Sociedad de Gananciales Manzanares*. Nunca se concibió como un límite a los derechos dominicales del Consejo de Titulares una vez vendidos todos los apartamentos del condominio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Aunque, ciertamente, el derecho propietario de los titulares sobre sus apartamentos particulares no cuenta con la misma extensión que el dominio concebido por nuestro Código Civil en otros contextos, *Soto Vázquez v. Vázquez Torres*, Op. y Sentencia emitida en 21 de abril de 1995, 140 DPR — (1995), 95 JTS 46, el Consejo de Titulares, como organismo supremo del régimen con personalidad jurídica, *Arce v. Caribbean Home Const.*, 108 DPR 252-53 (1978), tiene dominio pleno sobre todas las áreas comunes del condominio. Cónsono con nuestra trayectoria de facultar al Consejo de Titulares con amplios poderes en el ejercicio de sus prerrogativas, tal dominio tiene que incluir forzosamente la facultad de sobreelevar el condominio para dedicarlo a beneficio particular, siempre que no se disminuyan los derechos de los titulares sobre los elementos comunes que conforman el inmueble. MICHEL GODREAU, *El condominio*, 93-94 (1992).

III

En vista de que, contrario a nuestra determinación inicial, existe una posibilidad *de jure* de que se hayan convalidado mediante el consentimiento

unánime de los titulares los cambios realizados al edificio por González Lámela, entendemos procedente devolver el caso al Tribunal de instancia para que determine si se aprobaron por unanimidad las construcciones efectuadas por los titulares hasta ese momento.

Tal proceder responde a que, a pesar de que a la reunión del 6 de agosto de 1987 el Consejo de Titulares del Condominio McLeary no asistieron a la totalidad de los titulares, véase el texto pertinente de la Minuta de dicha reunión, Alegato de la parte recurrida, a la página 4, existe controversia sobre el posible cumplimiento de la Junta de Directores con las disposiciones del artículo 38.c) de la Ley de Propiedad Horizontal sobre el voto unánime de los condóminos [31 LPRA, sec. 1293.b).3].

Por los fundamentos que anteceden, procede que reconsideremos nuestra decisión anterior y revoquemos la sentencia sumaria parcial recurrida. Además, devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, para que determine si los cambios hechos por González Lámela estuvieron avalados unánimemente por los titulares del condominio.

Se dictará la sentencia correspondiente.

FEDERICO HERNÁNDEZ DENTÓN
Juez Asociado

SENTENCIA

San Juan, Puerto Rico, a 14 de julio de 1995.

Por los fundamentos expuestos en la Opinión que antecede, la cual se hace formar parte de la presente, reconsideramos nuestra decisión anterior y revocamos la sentencia sumaria parcial recurrida. Se devuelve el caso al foro de instancia para que determine si los cambios hechos por González Lámela estuvieron avalados unánimemente por los titulares del condominio McLeary.

Así lo pronunció y manda el Tribunal y certifica el señor Secretario General. El Juez Asociado señor Negrón García emitió Opinión disidente. El Juez Asociado señor Rebollo López «disiente por entender que no procede la reconsideración de la Opinión originalmente emitida por el Juez Asociado señor Negrón García».

FRANCISCO R. AGRAIT LLADÓ
Secretario General

Como el prometido breve comentario posterior ha sido efectuado como anterior, aquí solamente resta una indicación, referible a la última expresión

del Tribunal, que recoge, al parecer, del buen amigo GODREAU: que todo lo hecho y dicho sobre la posibilidad de sobreelevar tiene un claro límite, cual es «que no se disminuyan los derechos de los titulares sobre los elementos comunes que conforman el inmueble». Si esto es cierto, el fallo debió ser opuesto a lo decidido; porque es indudable que al integrarse lo construido por González Lámela en su departamento inferior aumentó la superficie de su propio departamento y, con ello, su cuota de participación en los elementos comunes del inmueble (art. 8, Ley de Propiedad Horizontal), luego disminuyendo (la aritmética no engaña) la proporción de los demás condóminos, que ven reducido el objeto proporcional de su derecho en la comunidad de bienes, luego asimismo su derecho.

Pero lo cierto es que el criterio judicial en la hermenéutica del texto legal se ha mejorado, quedando pendiente acreditarse respecto de los hechos *sub iudice* la presencia o no de la imperativa unanimidad que autorizase la construcción. Por ello, se remiten los autos a la instancia.

Y es esta remisión lo que explica, inicialmente, la disidencia, que asimismo se transcribe, para analizarla, ahora sí, con posterioridad.

**Opinión disidente del Juez Asociado señor Negrón García
(En Reconsideración)**

San Juan, Puerto Rico, a 14 de julio de 1995.

I

En su estructura interna, la Opinión mayoritaria ignora el trasfondo procesal y los verdaderos hechos; se apuntala en unas premisas erróneas.

Primero, contrario a como sostiene el recurrente Sebastián González Lámela, cuando compró su Pent-House 2 no adquirió derecho de sobreelevación alguno. Por lo tanto, no podía romper el techo estructural y penetrar desde el interior de su apartamento hacia la azotea para sobre ésta edificar una estructura de concreto y madera. Su escritura de adquisición sólo dispuso que la azotea «sería un elemento privado» de su «pent-house».

Como dijimos en la Opinión original, conforme *Consejo de Titulares v. Vargas*, 101 DPR 579 (1973), el derecho de sobreelevación, por traer consigo la introducción de nuevos elementos arquitectónicos, económicos y estéticos, y por afectar fundamentalmente el régimen de copropiedad, no puede nacer de inferencias o especulaciones. Su concesión debe ser clara y explícita (pág. 586). Distinto a su contención no se le concedió el derecho de sobreelevación para invadir el vuelo del edificio. La estructura matriz es

sumamente parca. Se limitó a concederle el uso de la azotea; ello no es suficiente para inferir el derecho de sobreelevación (énfasis suplido).

Nótese que, en el caso de autos, la escritura matriz únicamente dispuso que la azotea sería un elemento privado de su «pent-house». Aparte de las razones expuestas en *Consejo de Titulares v. Vargas, supra*, es justo consignar que *de ninguna forma* nuestro ordenamiento jurídico permite conceder el derecho de sobreelevación a una persona que tiene a su favor exclusiva e individualmente el uso de la azotea. Esto es distinto a cuando a un titular, por unanimidad de los condómines y previa determinación de beneficio para toda la comunidad, se le concede el uso del vuelo, esto es, el derecho de sobreelevación.

Al distinguir el concepto de techo del de «azotea», dijimos en *Sociedad de Gananciales Manzanares v. Suárez*, 122 DPR 46, 53 (1988):

«La interacción y equivalencia funcional de ambos conceptos las sintetiza BORJA MARTÍNEZ, a la página 171 de su obra *La propiedad de pisos o departamentos en el Derecho mexicano*, al decir que techo es la parte inferior y superior de un edificio que lo cubre y cierra, y azotea es la cubierta llana de un edificio dispuesta para poder andar por ella; de donde se deduce según su configuración física un techo puede o no ser al mismo tiempo azotea.

En este caso, el área individualizada fue la parte superior del edificio comercial, área no dispuesta para andar sobre ella y hacia la cual no existía acceso alguno a través de los apartamentos residenciales. Dicha área era un techo no susceptible de utilizarse como azotea.

El techo, a diferencia de la azotea, constituye un elemento común general no susceptible de apropiación particular. A tenor con el artículo 13 de la Ley, 31 LPRA, sec. 1291.k), el techo, como todo elemento común, ha de permanecer en indivisión forzosa, siendo todo pacto en contrario nulo. El aquí recurrente no podía erigir la estructura aquí en controversia, ya que el área que ocupa dicha estructura, o sea, el techo y el vuelo del edificio comercial, son elementos comunes generales necesarios cuya naturaleza no puede ser variada por Ley. *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 DPR 225 (1978).»

Tan claro es el propósito de no conceder derecho de sobreelevación como derivado de la adjudicación a un particular del derecho de uso exclusivo de la azotea, que en *De la Cruz v. Toro Sintés*, 112 DPR 650 (1982), expresamos:

«El derecho de uso exclusivo de la azotea, que por estipulación en contrario de su condición de elemento común se concede a un determinado apartamento —un Penthouse en este caso—, no implica conceder al titular de dicho apartamento un derecho absoluto e irrestricto en perjuicio del bienestar y la seguridad de todos los condóminos. Impedir el acceso a la azotea a discreción del titular de dicho apartamento es contrario a la seguridad de los ocupantes del condominio en caso de un incendio, y el llamado derecho exclusivo de uso tiene que ceder en este caso al interés general de

los condóminos y a la seguridad de todos. Igual solución se impone respecto a cualquier obstrucción a los medios o vías de acceso como son los pasillos, las escaleras y los ascensores.»

Resulta medianamente claro, por tanto, que cuando se trata de una azotea propiamente, no puede haber obstrucciones de dicho elemento y, mucho menos, la construcción de una edificación. Esta solamente puede hacerse como parte del derecho a utilizar el vuelo que nace del techo. Únicamente cuando el techo no es susceptible de utilizarse como azotea por no estar dispuesto para andar sobre él y por no viabilizar accesos a través de los apartamentos residenciales, es que puede concederse a un titular el derecho de sobreelevación si ha mediado unanimidad de los cotitulares y una determinación de beneficio para la comunidad.

Segundo, independientemente de si nuestro Estado de derecho permite reconocer el derecho de sobreelevación a quien ha recibido el derecho de uso de la azotea, la prueba incontrovertida revela que en la reunión del 6 de agosto de 1987 no hubo un consentimiento unánime de los titulares del condominio alegadamente ratificando la edificación de González Lámela sobre la azotea y los cambios de fachada. La minuta acredita que el quorum sólo fue de 74.6530.

La Ley de Propiedad Horizontal exige el voto unánime de *todos* los titulares; no basta «unanimidad de los presentes». Para cumplir con este requisito de unanimidad es menester gestionar el voto de todos los dueños de unidades, aun cuando no hayan comparecido a la reunión donde se adoptó el referido acuerdo. El artículo 38.c).b) de dicha Ley, según enmendado, establece que:

«Cuando todos los titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad, adoptada en dicho acuerdo, aquellos que debidamente citados no hubieren asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado; y si en un plazo de treinta (30) días, a contar de dicha notificación, no manifestaren en la misma forma su discrepancia quedarán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad» [31 LPRA, sec. 1293.b).3.b)].

Distinto a la conclusión mayoritaria, los autos evidencian que no se siguió el proceso estatuido para obtener el voto del 25.347 de los titulares que no asistieron a la reunión del 6 de agosto de 1987. Desconocemos las razones para hoy la mayoría haber creado una controversia ficticia donde no la hay.

Tercero, decimos ficticia, pues durante la aludida reunión del 6 de agosto de 1987 —donde supuestamente se adoptó el referido acuerdo unánime— renunció como presidenta de la Junta la demandante Álvarez Figue-

redo, y el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), por Resolución final y firme decretó que la elección que allí hubo de la nueva Junta de Residentes fue nula. ¿Cómo entonces puede la mayoría estimar unánime un acuerdo que precisamente motivó esa renuncia y además una querella en DACO escasamente veintiún (21) días después?

Y cuarto, una lectura de la transcripción de la vista evidenciada de la querella promovida por DACO por la propia señora Alvarez Figueredo revela diáfananamente que no hubo la pretendida unanimidad. Allí, tres (3) meses después de la susodicha reunión, bajo juramento, González Lámela admitió la ilegalidad de su edificación sobre la azotea y aceptó que no había conseguido *unanimidad*.

LCDO. SÁNCHEZ CASO.—Y usted vela por su seguridad por razón de que en esa azotea usted tiene una edificación que no vino originalmente en ese condominio; es correcto, señor...

SR. GONZALEZ.—Sí, señor.

P.—Y usted acaba de declararle a la Examinadora que la construyó hace once años fue lo que dijo.

R.—Sí, señor.

P.—Hace once años. ¿Usted sabe si la Ley de Propiedad Horizontal establece algo sobre los cambios de fachada, estructuras adicionales, cómo se debe... usted tiene conocimiento de eso o no lo sabe?

R.—Algo.

P.—¿Sabía que la Ley dispone que tiene que ser por unanimidad los cambios de fachada y adiciones a la estructura de ese condominio, sabe eso?

R.—Entiendo que sí.

P.—¿Y usted consiguió la *unanimidad de todos los miembros titulares de ese condominio para edificar esa azotea ese segundo piso que usted hizo en la azotea*?

R.—No, señor.

P.—O sea, que entonces usted *acepta que eso es ilegal*, ¿no?

R.—Yo entiendo...

P.—No niega la unanimidad y construyó... para ese tipo...

R.—Entiendo que en este momento se suscita por primera vez ante una oficina la ilegalidad.

P.—No, no, yo no le estoy preguntando si se suscita o no ante una oficina; le estoy preguntando si usted sabe, como acaba de declarar, que la Ley dispone que es por unanimidad cuando se hacen adiciones o cambios de fachada, yo le pregunto si entonces eso que usted dice que acaba de declarar *que dice que no consiguió unanimidad de nadie, es ilegal lo que tiene usted allí*. Usted acepta eso.

R.—*Está bien*.

P.—Lo acepta. ¿Es así o no es así?

R.—Si usted lo dice.

P.—No, no, yo le pregunto a usted; contésteme usted, señor González.

R.—Si usted lo dice, licenciado.

P.—No, yo le pregunto y usted me contesta.

R.—Pues le contesto que como usted me lo dice yo se lo acepto.

P.—No, pero es que yo no estoy pidiendo lo que yo diga, señor González. Yo quiero que usted me conteste bajo juramento a esta distinguida Examinadora si eso es así, porque usted es el que está declarando, no soy yo.

R.—*Yo lo acepto, sí señor* (TE, págs. 46-47, Vista Administrativa del 12 de noviembre de 1987 en DACO). (Énfasis suplido).»

Ante esta prueba incontrovertible y contundente, ¿cómo puede la mayoría insistir todavía en que existe controversia sobre el pretendido voto unánime?

II

Aclarado el trasfondo procesal, fáctico y doctrinario, advertimos que los pronunciamientos mayoritarios de hoy infligen una ruda estocada a la sana normativa de *Sociedad de Gananciales Manzanares v. Suárez, supra*.

Se trasluce que la médula de la decisión ahora en reconsideración es que nuestra jurisprudencia ha confundido los conceptos de vuelo y sobreelevación y no hemos adjudicado propiamente los derechos que tienen los titulares sobre ambos. Nada más lejos de la verdad.

Nuestra doctrina ha diferenciado claramente ambos conceptos y definido los derechos de los titulares a disponer del «vuelo» y la «sobreelevación». De entrada, es menester reiterar que si bien el vuelo y el derecho de sobreelevación son distintos, están íntimamente ligados; es imposible conceptualizar uno sin el otro. En *Costa Linda, Inc. v. Registrador, supra*, exploramos la interrelación entre los artículos 11 y 18 de la apartamentos y demostramos así sus disposiciones armoniosas:

«Al impedir el artículo 11 que se haga reserva del vuelo en perjuicio de su carácter comunal, no impide que la comunidad lo aproveche mediante el ejercicio de su derecho de sobreelevación en virtud del artículo 18. Ambas disposiciones, lejos de contradecirse, se complementan.

El vuelo y el derecho de sobreelevación no son una y la misma cosa. El vuelo es un elemento del edificio, como lo son las escaleras, los vestíbulos, las paredes, las azoteas, las áreas de estacionamiento de vehículos,

etc. Estos elementos son propiedad particular, otros no. El vuelo está entre estos últimos por disposición del artículo 11.a). El derecho de sobreelevación es, como dijimos en *Consejos de Titulares v. Vargas* [101 DPR 579 (1973)], en la página 585, el derecho de utilizar el vuelo para elevar la edificación. Y ese derecho también lo reserva nuestra Ley de Propiedad Horizontal a los condómines como un derecho natural del cual pueden ellos disponer solamente por acuerdo unánime conforme al artículo 18. No podría concebirse el derecho de sobreelevación separado del derecho al vuelo. Sería absurdo interpretar que el derecho al vuelo es elemento común no susceptible de reserva a favor de determinado apartamento y que, por el contrario, pueda disponerse en el título constitutivo que el derecho de sobreelevación sí puede reservarse a favor de un apartamento en particular» (pág. 869) —énfasis suplido.

Nótese que aunque reconocimos que el vuelo y la sobreelevación no son equivalentes, tienen que entenderse conjuntamente y respondiendo a iguales principios de política pública encarnados en la Ley. Fuimos claros entonces en que, aunque el artículo 18 contempla un consentimiento unánime para levantar pisos (sobreelevar), ello no podía implicar que se adjudicara a *un particular* si ese era el criterio unánime, pues no se podía atentar contra el carácter comunal de dicho derecho cónsono con el de vuelo.

Aun cuando propone una tesis diferente —acogida hoy por el Tribunal— en su obra *El condominio*, expresó así el profesor MICHEL J. GODREAU el alcance de ese dictamen:

«Si bien se reconoce la facultad de disponer de este derecho de sobreelevación, ello no faculta a los condóminos, ni siquiera vía el consentimiento unánime, a destinar este tipo de elemento común a un particular o a un grupo de condóminos» (pág. 92).

III

La opinión mayoritaria hace una apología del derecho de los titulares a utilizar el vuelo para elevar una edificación siempre que preceda un acuerdo unánime. Estamos de acuerdo; la Ley y nuestra jurisprudencia son claros al respecto. Lo que no podemos convenir es reconocer un derecho irrestricto de los titulares a sobreelevar una edificación. Discrepamos de la posición de que al ejercer el derecho que confiere el artículo 18 la única limitación es la unanimidad. A tenor con esa visión, mediante un consentimiento unánime podría permitirse a un particular construir sobre el techo para su beneficio privado.

Esa interpretación pierde de perspectiva el análisis integral que hiciéramos en *Sociedad de Gananciales Manzanares v. Suárez*, *supra*:

«Por último, el lenguaje del artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, *supra*, no puede tener el efecto de permitir lo que la Ley prohíbe en su artículo 11, *supra*. Esto es, no puede uno de los titulares del condominio, mediante el consentimiento unánime de los demás titulares, construir una estructura cerrada sobre un elemento común general, convirtiéndolo en un elemento privativo, en clara violación a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal y a nuestra jurisprudencia, que prohíben que ciertos elementos comunes generales, como son el techo y el vuelo de un edificio, se conviertan en elementos comunes limitados o en elementos privativos.

Se ha reconocido que mediante el consentimiento unánime de los titulares se pueda disponer del derecho de utilizar el vuelo por elevar la edificación. No obstante, dicha elevación ha de ser para beneficio de toda la comunidad, ya que al ser el vuelo un elemento común general y el derecho a sobreelevación un derecho comunal reservado a la comunidad de condóminos, la utilización de los mismos no puede tener el efecto de variar su naturaleza común, ya que todo pacto contrario a su naturaleza común será nulo. *Costa Linda, Inc. v. Registrador, supra*» (págs. 53-54) —énfasis nuestro.

Reiteramos la sabiduría y juridicidad del criterio expresado en *Costa Linda, Inc. v. Registrador, supra*, 869, a los efectos de que es completamente ilógico y absurdo sostener que puede utilizarse el derecho a sobreelevación para beneficio de un individuo por acuerdo unánime de los titulares y, a su vez, decidir que el vuelo es un elemento común general no susceptible de aprobación individual.

La posibilidad contemplada en la Ley que puedan construirse nuevas plantas no puede estimarse para beneficio exclusivo de un solo condómine. *Esa sería la única interpretación que no choca contra el espíritu y propósitos de la Ley*. Al interpretarla hemos reconocido el carácter común del derecho a la sobreelevación y, en virtud de ello, sólo hemos permitido que se le confiera a un particular siempre que la obra se destine al uso común de los titulares.

Lamentamos sobremedida el destrozo inmisericorde de unas bien delineadas decisiones de este Tribunal que tenían como faro la lógica y defensa de los principios de política pública inmersos en la Ley de Propiedad Horizontal. La cuidadosa perfilación de esta norma, que alcanzó su cénit en *Manzanares, supra*, ha quedado destruida de un plumazo.

¿Cómo comprar la teoría de que al sobreelevar un condominio no se invade el vuelo del mismo? Si el vuelo es apenas el espacio aéreo sobre el techo y el derecho de sobreelevación la potestad de utilizar el vuelo para elevar la edificación, es éste el que da sentido práctico a aquél.

No es conveniente, pues, la tesis mayoritaria de que no se ve menoscabado o invadido el vuelo de un edificio de ninguna forma. Destaca que el vuelo es inacabable e ilimitado, por lo que siempre existirá sobre el techo de la nueva edificación. Precisamente por eso es que puede convertirse en

letra muerta la prohibición respecto al vuelo. Bajo esa teoría, siempre podría concederse el derecho de sobreelevación a un individuo para beneficio propio y siempre quedaría incólume el «inacable» vuelo.

Recapitulando, en lo procesal reiteramos del todo improcedente el dictamen mayoritario devolviendo el caso al foro de instancia. Hasta la saciedad hemos demostrado que no hubo el alegado voto unánime de los titulares del condominio convalidando los cambios ilegales efectuados al edificio por González Lámela.

En lo sustantivo, conforme nuestra doctrina y *Manzanares, supra*, dicho curso de acción judicial es inconsecuente. Independientemente de que no hubo tal unanimidad, es un hecho no contradicho que la edificación construida no era para beneficio de la comunidad de titulares, sino para el de un solo titular.

Debimos denegar la reconsideración.

ANTONIO S. NEGRÓN GARCÍA
Juez Asociado

NOTAS AL ALCANCE DEL TRIBUNAL

Aquí se trataba de una demanda de *injunction* contra Emilio Ortiz Alfonso, titular de un «pent-house», a quien se le confirió el uso exclusivo de la azotea para obligarle a eliminar un portón y una puerta de madera instalados entre el pasillo en que ubicaba el apartamento y la azotea.

Se demandó además a James A. Toro Sintés para compelerlo a remover un portón que instaló en el piso en que radicaba su apartamento y que impedía el acceso a las escaleras del condominio.

La lógica de esta concepción se hace más patente a la luz de nuestros pronunciamientos en *Costa Linda v. Registrador, supra*, página 870, cuando dijimos:

«Hacer reserva del derecho de sobreelevación a favor de un apartamento es tanto como reservarle a éste un "solar" sobre el techo para edificar.»

Parece sensato concluir que la disidencia, mejor orientada *con relación a los hechos* del caso, sustenta el tradicional error. Ello explica su insistencia en el equívoco, hasta el punto de desembocar en el peor conceptualismo con tal de sustentar el tenor tradicional. Obsérvese:

«Nuestra doctrina —es decir, el propio Tribunal Supremo fundamentalmente— ha diferenciado claramente ambos conceptos y definido los derechos de los titulares a disponer del "vuelo" y la "sobreelevación". De

entrada, es menester reiterar que si bien el vuelo y el derecho de sobreelevación son distintos, están íntimamente ligados: es imposible conceptualizar uno sin el otro». Bueno, pues no. Basta pensar en el derecho de superficie agrícola (*satio, plantatio*) para poder apreciar un vuelo carente de sobreelevación. Pero es que el tema no es pretender contrastar dos fantasmas, que es lo que se hace cuando se pretende distinguir un *derecho de vuelo* y un *derecho de sobreelevación*, siendo éste el contenido de aquél (*Consejo de Titulares v. Vargas*, 1973, 101 DPR 579: «Se entiende por vuelo la parte ideal del edificio susceptible de ser construida, no un elemento material y tangible, sino el espacio aéreo en la parte superior de la cubierta o techo en el que puede ser elevada una edificación. Llámase sobreelevación al acto de utilizar ese derecho»). Claramente, no cabe hablar de derecho de vuelo y de derecho de sobreelevación como distintos. Que se identifique, también erróneamente, lo que es común con lo que no es susceptible de ser reservado es entrecruzar dos líneas distintas (validez o no de las reservas de derecho, carácter común o privativo de los elementos) que lleva al consecuente equívoco, consistente entonces en reclamar que la sobreelevación debe serlo en beneficio de todos (*Manzanares v. Suárez*, 1988, 122 DPR 46: «Se ha reconocido que mediante el consentimiento unánime de los titulares se pueda disponer del derecho de utilizar el vuelo para elevar la edificación... No obstante, dicha elevación ha de ser para beneficio de toda la comunidad, ya que siendo el vuelo un elemento común y el derecho a sobreelevación un derecho comunal reservado a la comunidad...»).

La postura de la disidencia, de que es muy distinto el uso de la azotea al derecho de vuelo (o sobre edificación), siendo plenamente exacta, incide, sin embargo, en la obsesión inicial, confundiendo el vuelo y su uso con la facultad (de riguroso dominio y reservada, pues, a la comunidad ínterin no la transmita a algún condómino en concreto) de alterar dicho vuelo: se puede usar el vuelo, v.gr.: para instalar cordeles, cables de televisión o teléfono, antenas de televisión, etc., y tal uso no implica en lo absoluto sobreelevación. Y la equiparación que hace la disidencia («Esto es distinto a cuando un titular, por unanimidad de los condómines [*sic*] y previa determinación de beneficio para toda la comunidad, se le concede *el uso del vuelo*, esto es, el derecho de sobreelevación») —énfasis del original— acredita que se sigue sin saber qué es el vuelo, su título dominical, su uso, etc.

Confusión que vuelve a acreditarse —dichosa magia de las palabras— cuando se enfrenta el techo con la azotea. Porque si bien es cierto que el techo, en cuanto cobertura del edificio todo, es elemento común, y la azotea es otra cosa (pudiendo ser o no techo del edificio, dato éste que determina la construcción misma: hay azoteas que con techos y techos

que son azoteas), nada impide que tal techo pueda ser apropiado individualmente para uso privativo si así lo deciden los propietarios del edificio: es suficiente con que todos así lo decidan; en cuyo caso el techo seguirá siendo indivisible en el sentido de que *no puede partirse por la mitad* dejando parte del edificio sin cobertura. Pero es claro que puede dividirse si la colectividad decide abrir en el mismo un hueco de acceso privativo.

La tendencia del Tribunal Supremo a usar palabras con independencia del *contenido jurídico* que puedan encerrar le hace, así, derivar inconsistentemente. Fijando su mente en una concreta idea, no parece apreciar que, trascendiendo tal pequeña y ridícula realidad, aquellas palabras se convierten en absurdos. Así, cuando la disidencia cita lo afirmado en *De la Cruz v. Toro Sintes*, 1982, 112 DPR 650, no parece pensar sino en una sola forma de azotea. ¿Diría lo mismo en el caso de edificios construidos en terraza, en que cada azotea del respectivo departamento es techo del de abajo, reuniendo a la vez carácter de elemento privativo por título y por uso, al tiempo que elemento común en cuanto techo? Quizá es la expresión «azotea propiamente dicha» (y a saber qué es eso de propiamente dicha, porque en el ejemplo anterior es la azotea tan azotea como cualquier otra azotea propiamente dicha) lo que debe expresar la idea de la disidencia. En cuyo caso el problema parece que se desplaza a que es algo «propiamente dicho»: ¿Sólo lo dicho —aunque sea equivocado— por el Alto Organismo? Porque, entonces, mucho me temo que el Tribunal Supremo no sólo se empeña en ser la fuente exclusiva de lo jurídico (por mal que sepa el agua), sino también Academia de la Lengua. Lamentablemente, ambas funciones le caen demasiado anchas.

Por ello, no es argumento el empleado en la disidencia, argumento que pretende reforzar con la cita del profesor GODREAU. No es refuerzo, pues GODREAU repite lo dicho antes por el propio Tribunal. No es cita de GODREAU, sino que es autocita. Y precisamente el error del tema lo ha provocado el propio Tribunal Supremo, que sigue sin entender lo más mínimo el tema de la horizontalidad. Y posiblemente siga ocurriendo así mientras las leyes sobre la materia se confeccionen para que los entes financieros puedan vender muy bien los departamentos otrora ejecutados o algún otro listillo quiera convertir el régimen en su propia ley y exclusivo interés. Habrá, pues, que esperar a que el legislador, *en su sabiduría*, dicte un texto que esté pensado para resolver los conflictos de la convivencia horizontal. Entonces podremos hacer Derecho. Menos aún puede hacerse ahora, cuando el texto legal se interpreta convirtiendo los *artículos* en *secciones*: la disidencia, obsesionada con el artículo 11, se olvida del artículo 9, que, en su absurdo, permite hipotecar los elementos comunes, *esos que son de imperativa indivisión* (art. 13, Ley de Propiedad Horizontal). Por ello, ¿por qué ciertos elementos indivisibles pueden dividirse y otros nos?

En fin, el apartado III de la disidencia, de tomarse *ad pedem literae* impediría que una construcción, incorporada al régimen especial de horizontalidad al erigirse el primer piso (arts. 2, 3, 4 y 5 de la Ley), pueda continuar su construcción. ¡Buena interpretación *constructiva e imaginativa* (que, por cierto, nadie salvo el Alto Organismo ha conocido nunca tal clase de hermenéutica).

Consiguientemente, y con profundo dolor, no veo por parte alguna la sabiduría (por supuesto, menos aún la juridicidad) de lo afirmado en *Costa Linda, Inc. v. Registrador*, 1980, 109 DPR 861, que confunde el tema de las reservas con el de los elementos comunes, diferenciación que debe saber cualquier estudiante que haya tomado el curso de derechos reales.

Pero dejando ya de lado la jurisprudencia, lo interesante es contrarrestar la reforma legislativa con los dichos y hechos de esa jurisprudencia. Porque su pretensión constante ha sido radicalmente alterada por el legislador, que permite ahora no ya disponer de algunos elementos comunes por decisión del 75 por 100, sino convertirlos (mediante la frustrada enajenación, previa segregación), resultando así que algunos elementos comunes de imposible división devienen en elementos comunes de total divisibilidad... y venta de algún listo (5).

Es claro, o la legislatura ha perdido esa connotación («en su sabiduría...») o el Tribunal Supremo ha de comenzar con sus genialidades («interpretación constructiva e imaginativa», «sabiduría y juridicidad»).

APÉNDICE

(P. de la C. 251)

129 DEC 13 1994

LEY

Para adicionar un nuevo inciso *g*) y redesignar el inciso *g*) como inciso *h*) del artículo 38; para enmendar el párrafo octavo del artículo 39 de la nueva Ley 104/1958, de 25 de junio, según enmendada, conocida como «Ley de la Propiedad Horizontal» a fin de garantizar el funcionamiento de los elementos comunes de inmueble cuando los condómines morosos al pago de las cuotas de mantenimiento atenten contra el disfrute y uso de la propiedad y agravando la situación de los demás propietarios de apartamentos en el inmueble y que está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

(5) Algo nuevo aporta la Ley 153: convertir (en algunos artículos) los *apartamientos* en *apartamentos*. ¡Felicidades!

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El propósito de la presente medida es garantizar que un inmueble, sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, no se vea afectado en su funcionamiento cuando condómines morosos se atrasan exageradamente en sus cuotas de mantenimiento y provoquen con esto que los demás condómines tengan que cubrir los gastos de aquéllos para mantener en funcionamiento los elementos comunes.

Es necesario proveerle a la Junta o Consejo de Titulares un medio para ser utilizado cuando se han agotado los recursos en cuanto al cobro de las cuotas adeudadas y el condómine moroso se niega a satisfacer esa deuda. Es injusto que los demás titulares tengan que verse afectados cuando para el buen funcionamiento del inmueble hay que sufragar esos gastos.

No podemos permitir que, abusivamente, perjudique a los demás titulares cuando no exista justificación para los atrasos en el pago de la cuota de mantenimiento.

Esta Ley facultará al Consejo de Titulares a ordenar la suspensión de aquellos servicios que se reciben a través o por medio de los elementos comunes cuando algún condómine se atrase injustificadamente en el pago de la cuota de mantenimiento por un término igual o mayor a tres pagos y no satisfaga la totalidad de dicha deuda a pesar de habersele requerido.

Decrétese por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Sección 1.—Se adiciona un nuevo inciso *g)* y se redesigna el inciso *g)* como *h)* del artículo 38 de la Ley 104/1958, de 25 de junio, según enmendada, para que se lea como sigue:

Artículo 38.—Corresponde al Consejo de Titulares:

a) ...

g) Ordenar que se suspendan los servicios recibidos a través o por medio de los elementos comunes generales, incluyendo los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono y/o cualquier otro servicio similar a éstos a aquellos condómines morosos que al no pagar sus cuotas de mantenimiento se sirven graciosamente de los elementos a cuyo mantenimiento no contribuyen como les corresponde, adeudan tres o más plazos consecutivos de sus cuotas.

Intervenir y tomar decisiones sobre aquellos asuntos de interés general para la comunidad, así como tomar aquellas medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común.

Sección 2.—Se enmienda el párrafo octavo (último párrafo) del artículo 39 de la Ley 104/1958, de 25 de junio, según enmendada, para que lea como sigue:

Artículo 39.—...

Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones o asambleas del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad. Además, se les podrá suspender el servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono y cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble.

Sección 3.—Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Presidente de la Cámara

Presidente del Senado

LEY NUM. 153,
de 11 de agosto de 1995

Para enmendar el tercer párrafo del artículo 2, los incisos *c)*, *d)* y *g)* del artículo 11; los artículos 12, 14, 16, 18, 31, 32 y el segundo párrafo del artículo 32A; el inciso *d)* del artículo 37; el cuarto párrafo del artículo 38A; el quinto párrafo del artículo 38B; el inciso *b)* del artículo 38C; el primer párrafo del artículo 39; el primer párrafo del artículo 41; los artículos 44 y 45 y adicionar un inciso *b)* al artículo 38 de la Ley 104, de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como Ley de Propiedad Horizontal, a los fines de establecer que para toda obra que afecte a los elementos comunes del inmueble se requerirá el consentimiento del setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes; disponiéndose que para virar el uso de un área verde se requerirá el consentimiento del noventa (90) por ciento de los titulares que a su vez representen el noventa (90) por ciento de participación en los elementos comunes.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Durante los años de vigencia de la Ley 104/1958, de 25 de junio, según enmendada, han surgido situaciones que en vez de fortalecer y mejorar la

convivencia de los titulares que viven en los condominios sometidos a dicha Ley tiende a crear conflictos y fricciones entre los titulares.

Otra situación observada es que la forma en que están redactados los artículos que por la presente se enmiendan, los cuales exigen unanimidad de los titulares, se ha creado una parálisis que impide no sólo su mejoramiento sustancial y desarrollo de los condominios existentes, sino que se han elevado exageradamente los costos y gastos para lograr un consenso que beneficie a todos los titulares de un condominio.

El propósito de las enmiendas que aquí se introducen a la Ley van dirigidas a agilizar, por un lado, los procedimientos y decisiones de los titulares para ampliar y mejorar sus condominios, y, por otro lado, a reducir los costos y gastos que actualmente conlleva el lograr un consenso por unanimidad.

Se ha tomado también la precaución de proteger aquellos condómines que han adquirido un apartamento en la expectativa de disfrutar el resto de su vida y dependen de una pensión fija por retiro o incapacidad.

Esta Asamblea legislativa considera que esta legislación promueve una mejor planificación urbana y fomenta una mejor convivencia social, por lo que la misma debe ser aplicable a todo edificio que esté sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal. De esta forma se resuelven caprichos ocasionados por minorías, factor que desalienta y dificulta el logro de la política pública sobre la mejor utilización de los terrenos mediante la construcción de edificios sujetos a este régimen.

Decrétese por la Asamblea legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. Se enmiendan el tercer párrafo del artículo 2; los incisos *c)*, *d)* y *g)* del artículo 11; los artículos 12, 14, 16, 18, 31, 32; el segundo párrafo del artículo 32A, el inciso *d)* del artículo 37, el cuarto párrafo del artículo 38A, el quinto párrafo del artículo 38, el inciso *b)* del artículo 38C, el primer párrafo del artículo 39, el primer párrafo del artículo 41, los artículos 44 y 45 y se adiciona un inciso *h)* al artículo 38 de la Ley 104, de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como «Ley de Propiedad Horizontal».

«Artículo 2.

Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al conjunto de apartamentos y elementos comunes cuyo titular único, o titulares todos si hubiere más de uno, declaren expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen establecido en esta Ley, haciéndolo constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad.

El Régimen de Propiedad Horizontal podrá establecerse sobre bienes inmuebles que radiquen en terrenos poseídos a títulos de arrendamiento o de usufructo siempre que, mediante escritura pública al efecto, el arrendador o nudo propietario preste su consentimiento expreso para ello y renuncie a toda

acción o reclamación que pueda éste iniciar contra los titulares en caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario o usufructuario original.

La escritura que establezca el Régimen de Propiedad Horizontal expresará clara y precisamente el uso a que será destinada toda área comprendida en el inmueble, y una vez fijado dicho uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento *del setenta y cinco (75) por ciento* de los titulares que representen a su vez el *setenta y cinco (75) por ciento* de la participación en los elementos comunes: disponiéndose que para variar *el uso de un área verde* se requerirá el consentimiento del *noventa (90) por ciento* de los titulares que a su vez representen el *noventa (90) por ciento* de participación en los elementos comunes.

Artículo 11. Se consideran elementos comunes generales del inmueble:

- a) ...
- b) ...
- c) Los sótanos, azoteas, patios y jardines.
- d) Los locales destinados a alojamiento de porteros o encargados.
- e) ...
- f) ...
- g) Toda área destinada a estacionamiento.
- h) ...

Artículo 12. También serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado, siempre que así se acuerde expresamente por el *setenta y cinco (75) por ciento* de los titulares del inmueble que a su vez representen el *setenta y cinco (75) por ciento* de participación en los elementos comunes, aquellos que se destinen al servicio de cierto número de apartamentos con exclusión de los demás, tales como pasillos, escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes a los apartamentos de un mismo piso y otros análogos.

Artículo 14. Salvo lo dispuesto en el artículo 12, cada titular podrá usar de los elementos comunes conforme su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás.

Cuando el estacionamiento fuere elemento común, todo titular tendrá derecho de hacer uso de un espacio de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil por cada apartamento de que fuere propietario que estuviere ocupado. Ningún titular podrá hacer uso de un espacio de estacionamiento que exceda aquella cabida si con ello priva a otro titular del disfrute efectivo de tal elemento común. Si el número de espacios de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil fuere menor que el número de apartamentos, tales espacios serán ocupados por los titulares que primero arriben al área de estacionamiento.

Artículo 16. Las obras necesarias para la conservación del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes serán acordados por la mayoría de los titulares.

Las obras de mejora que afecten los elementos comunes del inmueble serán acordadas por el setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes. La forma de pagar la *cantidad* proporcional que le corresponda en las obras de mejoras deberá ser aprobado por el *setenta y cinco (75) por ciento* de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes. *La falta de pago de la deuda por concepto de mejoras no afectará el derecho a votar en las reuniones del Consejo de Titulares.*

Todo titular que acredite ser residente y tener más de 65 años y que acredite, además de ser titular y residente, que depende exclusivamente de una pensión por virtud de incapacidad o retiro y que demuestre que ésta no es suficiente, no será obligado a hacer efectivo el pago de inmediato de las obras de mejoras que se aprueben con posterioridad a la fecha en que la persona se convierta en titular residente; se constituirá un gravamen sobre su propiedad, según el artículo 41 de este título, por la cantidad que le corresponda por concepto de dicha derrama y que demuestre que no puede satisfacer por las razones antes expuestas. Dicha deuda devengará intereses al tipo legal prevaleciente en el mercado, lo cual también será garantizado por dicho gravamen. Esta norma no será de aplicación a aquellos condómines que reúnen todos los requisitos antes mencionados, excepto por haber adquirido el apartamento con posterioridad a la fecha en que se aprobaron las obras de mejora.

Artículo 18. Ningún titular podrá, sin el consentimiento unánime de los otros, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones o realizar obras que afecten a la seguridad, solidez y conservación del edificio, disponiéndose que *si el uso del nuevo piso fuere como elemento común sólo* se requerirá el consentimiento del setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes.

Artículo 31. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, las agregaciones de nuevos pisos, acordados conforme dispone el artículo 18 o adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes efectuadas por el *setenta y cinco (75) por ciento* de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes, para que formen parte de los elementos comunes del inmueble se inscribirán en la finca matriz. Del mismo modo, la cancelación total o parcial de gravámenes anteriores a la constitución del inmueble en propiedad horizontal y las inscripciones o anotaciones preventivas que tengan referencia expresa al inmueble de los elementos comunes del mismo en su totalidad

se practicarán en la finca matriz, dejando siempre constancia marginal de estas operaciones en los Registros filiales.

Artículo 32. *En la segregación de porciones de terreno común, transmitidas por el setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes*, la escritura pública contendrá la descripción del inmueble tal como deba quedar después de deducidas aquellas porciones de terreno. Esta nueva descripción se practicará en la finca matriz.

Artículo 32A. A menos que la escritura matriz, el Reglamento del inmueble o la Administración de Reglamentos y Permisos específicamente lo prohíban, los apartamentos y sus anejos podrán ser objeto de división material, mediante segregación, para formar otra u otras unidades susceptibles de aprovechamiento independiente; o podrán ser aumentados por agrupación de otras partes colindantes del mismo inmueble; pero ninguna segregación o agrupación así realizada tendrá el efecto de variar el destino o uso dispuesto en la escritura matriz para el apartamento o apartamentos que quedaren modificados.

En tales casos se requerirá la aprobación *del setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes*, correspondiéndole al Director o a la Junta de Directores la fijación de los porcentajes o cuotas de participación, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 8 y sin alterar los porcentajes correspondientes a los restantes titulares. La nueva descripción de los apartamentos afectados, así como los porcentajes correspondientes, deberán consignarse en la escritura pública de segregación o agrupación que se otorgue, la cual no surtirá efecto hasta tanto se inscriba en el Registro particular de cada una de las fincas filiales afectadas, dejándose copia certificada archivada en el Registro de la Propiedad, unida a la escritura matriz. A dicha copia certificada se unirá un plano, certificado por un ingeniero o arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indique claramente los particulares del apartamento o apartamentos según resulten modificados. Cuando se trate de una segregación, dicho plano deberá también aparecer aprobado y certificado por la Administración de Reglamentos y Permisos.

Artículo 37. El Reglamento podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso del inmueble y sus apartamentos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, que no contravengan las disposiciones de esta Ley. Proveerá obligatoriamente a los extremos que siguen:

- a) ...
- b) ...
- c) ...

- d) Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos comunes y aquellos que legítimamente sean acordados por la Junta de Directores y/o el Consejo de Titulares.
- e) ...
- f) ...

Artículo 38. Corresponde al Consejo de Titulares:

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) ...
- e) ...
- f) ...
- g) ...
- h) Aprobar mediante el voto afirmativo de la mayoría de los titulares unas concesiones especiales para aquellos titulares que ocupen puestos en la Junta de Directores. Estas concesiones especiales deberán estar contenidas en el Reglamento a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

Artículo 38A. El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas, y en las demás ocasiones que convoque el Presidente o la quinta parte de los titulares o un número de éstos cuyos apartamentos representen al menos el veinte (20) por ciento de los porcentajes de participación en los elementos comunes.

La convocatoria estará firmada por la persona o personas que convoquen e indicará los asuntos a tratar y hora, día y lugar de la reunión. Las citaciones se harán por escrito, entregándose en el apartamento perteneciente a cada titular o por medio de carta certificada dirigida a la dirección que a esos fines haya designado el titular que no resida en su apartamento.

La citación para la reunión ordinaria anual, cuya fecha se fijará en el Reglamento, se hará cuando menos con diez (10) días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

El Consejo podrá reunirse válidamente aun sin convocatoria, siempre que concurran la *totalidad de los titulares* y así lo decidan.

No será necesaria la celebración de una reunión del Consejo de Titulares para determinado propósito si todos los titulares con derecho a votar en dicha reunión renunciaren a la referida reunión y consintieren por escrito a que se tome la acción propuesta.

Artículo 38B. Si el apartamento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario, quien salvo manifestación en

contrario se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa y por escrito la delegación cuando se trate de acuerdos que requieran la unanimidad de los titulares. Ninguna persona podrá ejercitar el derecho al voto por delegación en representación de más de un titular.

Artículo 38C. Los acuerdos del Consejo de Titulares se someterán a las siguientes normas:

- a) ...
- b) Cuando todos los titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad o el setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes adoptasen dicho acuerdo, aquellos que debidamente citados no hubieran asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado; y si en el plazo de treinta (30) días, a contar de dicha notificación, no manifestaren en la misma forma su discrepancia, quedarán vinculados por el acuerdo, que será ejecutable tan pronto el número correspondiente de titulares manifestaren su conformidad.
- c) ...
- d) ...
- e) ...

Artículo 39. Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación y mejoras de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes ni por abandono del departamento que le pertenezca.

La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal, y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. Las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago devengarán intereses al tipo máximo legal. La falta de pago de tres (3) o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento mensual del total adeudado.

El titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo, y de no verificar el pago en el plazo de quince (15) días se le podrá exigir por la vía judicial.

La deuda de un titular por concepto de gastos comunes hasta la suma de quinientos (500) dólares o hasta la cantidad que represente la falta de

pago de no más de seis (6) plazos le podrá ser reclamada judicialmente con arreglo al procedimiento abreviado dispuesto bajo la Regla 60 de las de Procedimiento Civil de 1958, según enmendadas.

Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el Tribunal, a instancias del demandante, decretará el embargo preventivo de los bienes del deudor o deudores, sin otro requisito que la presentación de una certificación jurada por el Presidente y por el Secretario del Consejo de Titulares, ante un Notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento de pago a que se refiere el párrafo cuarto anterior.

Cuando el demandante así lo solicitare, en aquellos casos en que el titular moroso hubiere arrendado el apartamento, el Tribunal podrá ordenar al arrendatario que consigne judicialmente a favor del Consejo de Titulares la cantidad total por concepto de cánones de arrendamiento, según éstos vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del titular.

Artículo 41. La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos comunes y aquellos otros gastos legítimamente aprobados constituirá un gravamen sobre dicho apartamento. Por lo tanto, el adquirente de un apartamento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor del artículo 39, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario.

La referida obligación será exigible a quien quiera que sea titular de la propiedad que comprende el apartamento, aun cuando el mismo no haya sido segregado e inscrito como finca filial en el Registro de la Propiedad o enajenado a favor de persona alguna.

Artículo 44. En caso de siniestro, la indemnización del seguro del inmueble se destinará, salvo lo establecido en el artículo 161 de la Ley Hipotecaria a la reconstrucción del mismo.

Cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del inmueble o más de sus tres cuartas partes, no será obligatorio hacerla. En tal caso y salvo convenio del setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes en otro sentido, se entregará la indemnización proporcionalmente a quienes corresponda; y en cuanto al resto del inmueble se estará a lo establecido en el artículo 338 del Código Civil.

Si procediere hacer la reconstrucción, se observará lo previsto para tal hipótesis en la escritura constitutiva de la propiedad horizontal y, en su defecto, lo que acuerde el Consejo de Titulares. Antes de comenzar las obras de reconstrucción será necesario obtener el consentimiento del setenta

y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes.

Artículo 45. Cuando el inmueble no estuviere asegurado o la indemnización del seguro no alcanzare para cubrir el valor de lo que debe reconstruirse y la reconstrucción comprendiere la totalidad del mismo o más de tres cuartas (3/4) partes, no será obligatoria hacerla. Antes de comenzar la reconstrucción será necesario obtener el consentimiento del setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación de los elementos comunes. El nuevo costo de edificación será abonado por todos los titulares a quienes afecte directamente el daño, en proporción al porcentaje de sus respectivos apartamentos; y si alguno o varios de aquellos que integren la minoría se negaren a ello, la mayoría podrá hacerlo a expensas de todos en cuanto las obras les beneficien, tomando el acuerdo oportuno, que fijará los particulares del caso e inclusive el precio de las obras con intervención del Consejo de Titulares. Si por el contrario se determinare no reconstruir el mismo se integrará la indemnización correspondiente a quienes corresponda, y en cuanto al resto del inmueble se estará a lo establecido en el artículo 338 del Código Civil.

Lo dispuesto en este artículo podrá variarse por acuerdo del setenta y cinco (75) por ciento de los interesados que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes adoptados con posterioridad a la fecha en que ocurriere el siniestro».

Artículo 2. Esta Ley entrará en vigor noventa (90) días después de su aprobación y sus disposiciones regirán a todo inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal cualquiera que sea el momento en que fuera sometido a dicho régimen.

Las comunidades de *titulares que ya han sido sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal tendrán un plazo de un año a partir de la vigencia de la presente Ley* para adaptar sus escrituras de constitución y Reglamento a lo dispuesto en esta Ley en lo que estuviere en contradicción con sus preceptos. Transcurrido dicho término las disposiciones de las escrituras de constitución y de los Reglamentos de tales inmuebles no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la presente Ley, y cualesquiera de los titulares podrá instar acción judicial para obligar al Consejo de Titulares a que cumpla con las disposiciones de esta Ley.

Presidente del Senado

Presidente de la Cámara

EDUARDO VÁZQUEZ BOTE
Doctor en Derecho