



Rama Judicial de Puerto Rico

marzo 2000: Derechos Reales



IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo el valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por corrector (son dos). El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

Carlos Condómino y Juan Primo adquirieron un apartamento en común pro indiviso y por partes iguales en el Condominio Monet. Como Primo tenía otra propiedad residencial, permitió que Condómino viviera solo en el apartamento sin que tuviera que pagar renta.

Cuando Condómino se mudó al apartamento, se percató de que las tuberías del baño y la cocina estaban inservibles y las reemplazó. Decidió, asimismo, cerrar el balcón con ventanas francesas y crear un recibidor reubicando el portón de reja de la puerta de entrada unos cuatro pies hacia el pasillo, para lo cual pidió la aprobación por escrito a la Junta de Directores, según requería el Reglamento del condominio. La directiva autorizó los cambios interesados, por lo que Condómino procedió a efectuarlos.

Finalizadas las obras de remodelación y reemplazo, Condómino le reclamó a Primo que le reembolsara su correspondiente participación en los gastos incurridos. Primo se opuso tenazmente, por lo que Condómino instó demanda en cobro de dinero.

Abogada Vecina, recién adquirente del apartamento contiguo al de Condómino, cuestionó ante la Junta de Directores los cambios por éste realizados. El presidente le indicó que, conforme al Reglamento, la Junta de Directores estaba facultada para autorizar dichos cambios.

Inconforme, Vecina instó querrela ante el D.A.C.O. Incluyó como querellados a Condómino, a Primo y a la Junta de Directores del Condominio. Reclamó que los cambios efectuados por Condómino eran ilegales, por lo que ésta debió ordenar a Condómino y a Primo que devolvieran el apartamento a su estado original. La Junta planteó que actuó según lo dispuesto en el reglamento del condominio. Condómino no contestó la querrela. Por su parte, Primo alegó que, de prevalecer Vecina, sólo Condómino debía ser responsable de asumir el costo de dicha restauración.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

I. Los méritos de la acción en cobro de dinero instada por Condómino contra Primo en cuanto al gasto incurrido:

- A. En el reemplazo de las tuberías.
- B. En la remodelación del balcón y en el recibidor.

II.

A. Los méritos de la alegación de Vecina en cuanto a la ilegalidad de los cambios realizados por Condómino.

B. Los méritos de la defensa de la Junta, de que actuó conforme al reglamento del condominio.

C. Los méritos de la alegación de Primo de que, de prevalecer Vecina, sólo Condómino debía asumir el costo de dicha restauración.

III. La corrección de la actuación de Vecina al traer como querellada a la Junta de Directores del Condominio.

I. LOS MÉRITOS DE LA ACCIÓN DE COBRO DE DINERO INSTADA POR CONDÓMINO CONTRA PRIMO EN CUANTO AL GASTO INCURRIDO:

A. En el reemplazo de las tuberías.

La figura jurídica conocida como comunidad de bienes está regulada por las disposiciones del Código Civil, el cual define su existencia en términos de que “[h]ay comunidad de bienes cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas”. Art. 326, 31 L.P.R.A. § 1271. Establece, además, que mientras no se pruebe lo contrario, o a falta de disposición al respecto, existe una presunción de igualdad en las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad, y que la participación en los beneficios y las cargas de cada comunero será en proporción a su respectiva cuota. Art. 327, 31 L.P.R.A. § 1272.

Con relación a los gastos de conservación del bien común, el Código particularmente dispone que todo copropietario tendrá derecho para obligar a los demás a contribuir a tales gastos y que un comunero sólo podrá eximirse de esta obligación si renuncia a la parte que le pertenece en el dominio del bien de que se trate. Art. 329, 31 L.P.R.A. § 1274. Es en atención a ello que el Tribunal Supremo ha postulado que, amparado en esta disposición, un comunero no necesita el consentimiento de la mayoría de los partícipes para efectuar obras necesarias para la conservación de la cosa común, pudiendo repetir de sus condueños lo pagado por tal concepto. *Cabrera v. Morales*, 57 D.P.R. 457 (1940).

El aspirante deberá indicar que cuando Condómino y Primo adquirieron el apartamento en el Condominio Monet, se constituyó entre ellos una comunidad de bienes sobre el referido bien inmueble. La participación que cada uno obtuvo fue en partes iguales; es decir, ninguno obtuvo una mayoría. No obstante, deberá reconocer que el gasto en que incurrió Condómino al hacer el reemplazo de las tuberías de la cocina y del baño por razón de que estaban inservibles, se trata de una reparación necesaria para la conservación de la propiedad para lo cual no tenía que obtener el consentimiento o la aprobación de Primo. De otra parte, el hecho escueto de que Primo permitió que Condómino viviera el apartamento sin cobrarle renta no alcanza a ser la renuncia de dominio contemplada en el Código para eximirlo de contribuir a los gastos de conservación que el mismo genere. En su virtud, Primo está obligado a reembolsarle a Condómino la parte proporcional de tal gasto de conservación, equivalente a

un cincuenta por ciento en proporción a su participación, por lo que el aspirante deberá concluir que es meritoria la acción en cobro de dinero instada por Condómino para recuperar de Primo lo que le correspondía pagar por el reemplazo de las tuberías inservibles.

B. En la remodelación del balcón y en el recibidor

En relación con las alteraciones a la cosa común, el Art. 331 del Código establece que ningún copropietario podrá hacerlas sin el consentimiento de los demás comuneros, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos. Al definir el alcance de esta disposición, el Tribunal Supremo ha expresado que constituyen actos de alteración de la cosa común los de disposición material que suponen la producción de un cambio en el uso y disfrute o en la sustancia e integridad de la cosa, que pueden modificar el destino y la naturaleza de ésta y que significan una extralimitación de las facultades que legalmente corresponden a cada propietario. *De la Fuente v. A. Roig Sucrs.*, 82 D.P.R. 514 (1961).

De otra parte, se ha postulado que las alteraciones realizadas en una unidad de apartamento que envuelven elementos comunes de un condominio pueden tener el efecto de cambiar el uso o destino que se le da a alguna parte de dicho bien inmueble, *Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres*, 138 D.P.R. ___, 95 J.T.S. 37, pág. 752, por lo que asimismo será exigible la voluntad unánime de los demás condueños del condominio de que se trate. *Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres*, supra, págs. 751-752.

La naturaleza de los cambios efectuados por Condómino hacían imprescindible el consentimiento de Primo, ello al amparo de las disposiciones del Art. 331, supra. Al no hacerlo, Condómino no puede pretender que Primo le reembolse los gastos en que incurriera para llevar a cabo las alteraciones atinentes al cierre de balcón con ventanas francesas y al recibidor que hizo en el apartamento a expensas del pasillo. Es inmeritoria la acción en cobro de dinero instada por Condómino contra Primo por tal concepto.

II. A. Los méritos de la alegación de Vecina en cuanto a la ilegalidad de los cambios realizados por Condómino

El artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 L.P.R.A. § 1291 et seq., atinente a las reglas que gobiernan el uso de los apartamentos que constituyen un edificio sometido al régimen que dicho estatuto establece, dispone en su inciso (d) que "[c]ada titular deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su apartamento, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás, ni cambiar la forma externa de las fachadas, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto". 31 L.P.R.A. § 1291m(d).

El alcance de esta cláusula, en particular de la frase 'cambiar la forma externa de las fachadas', fue objeto de análisis por el Tribunal Supremo en el caso de *Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres*, supra. En lo pertinente, el Tribunal razonó que tal mandato impide que un titular, por su cuenta, pueda llevar a cabo en su apartamento obras que alteren la fachada, fundado en que tal restricción emana de la premisa inarticulada de que la arquitectura y estética de la fachada de un edificio es uno de los principales criterios que utiliza una persona al momento en que decide adquirir un apartamento en el mismo. *Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres*, supra, pág. 752.

Toda vez que la fachada y las demás paredes perimetrales de un edificio son bienes de uso común por ser "racionalmente necesarias para la existencia, conservación, seguridad y adecuado uso y disfrute del inmueble", Art. 11, 31 L.P.R.A. § 1291i(h), claro resulta que el comprador de un apartamento no adquiere la parte de la fachada donde está su propiedad, por lo que tampoco podrá, por su cuenta, introducirle cambios de trascendencia.

Para armonizar el propósito perseguido por el estatuto sobre este particular, cual es evitar el ejercicio abusivo del derecho de propiedad que éste sistematiza, con la posibilidad de que tales alteraciones a la fachada puedan llevarse a cabo, el Tribunal Supremo acogió el criterio del tratadista Racciatti, quien, luego de describir qué modificaciones podían resultar en una alteración a la fachada, las que no pueden responder a la voluntad de un propietario, propone que tales obras sólo podrán llevarse a cabo cuando media la autorización expresa de todos los propietarios. *Íd.*, pág. 752. Entre las modificaciones que le están vedadas a un titular cuando no existe unanimidad, se identifica cambiar o realizar una construcción a base de hierros, concreto o cualquier otra materia resistente, como balcones o miradores, cuando éstas puedan perjudicar el aspecto estético del edificio.

De otra parte, el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal también considera elementos comunes, pero con carácter limitado siempre que así se acuerde expresamente por la totalidad de los titulares del inmueble, aquéllos que son de servicio a cierto número de apartamentos con exclusión de los demás, entre los que identifica a los pasillos comunes a los apartamentos de un mismo piso del inmueble. 31 L.P.R.A. § 1291j. Así, es clara la presunción de que, en ausencia de que la escritura matriz disponga que el uso de tales elementos, o porciones de ellos, es de carácter limitado, deberá mediar el consentimiento unánime de los titulares para que tal elemento pueda excluir al resto de los condóminos de su uso y disfrute. Michel Godreau, *El condominio, El régimen de propiedad horizontal*, Ed. Dictum, San Juan (1992), pág. 87.

El aspirante deberá reconocer que, a tenor de las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, ambos cambios llevados a cabo por Condómino, a saber, el cierre del balcón, lo que constituye una alteración a la fachada, y la creación de un recibidor en su apartamento utilizando un espacio del pasillo, el cual es un elemento común, requieren ser autorizados por la voluntad unánime de los propietarios del Condominio Monet, este último en ausencia de disposición al respecto en la escritura matriz del condominio. De los hechos surge que para efectuar los mismos y satisfacer las exigencias del reglamento del Condominio Monet, bastaba con que el titular interesado obtuviera la sola autorización de la directiva, disposición contraria a la ley. A tenor, el aspirante debe concluir que es meritoria la reclamación de Vecina en cuanto a que dichos cambios son ilegales.

B. Los méritos de la defensa de la Junta, de que actuó conforme al reglamento del condominio

La Ley de Propiedad Horizontal prevé que la administración de todo inmueble constituido al amparo de sus disposiciones se regirá, en primer lugar, por el contenido de las mismas y, además, por un reglamento que deberá insertarse en la escritura de su constitución o que se agregará a dicha escritura. Art. 36, 31 L.P.R.A. § 1293. También es clara al establecer que dicho reglamento podrá contener todas las 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, siempre que no contravengan lo dispuesto en la ley. Art. 37, 31 L.P.R.A. § 1293a.

Por su parte, el artículo 16 puntualiza que, distinto a las obras necesarias para la conservación del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes, que sólo requerirán mayoría, para toda obra que afecte los elementos comunes del inmueble se requerirá el consentimiento unánime de todos los titulares. A tenor, dicho mandato que requiere unanimidad en los casos allí contemplados, no puede ser variado por reglamento ni puede éste proveer una cosa distinta, adjudicándole tal prerrogativa a un cuerpo rector que no sea la totalidad de los que componen el Consejo de Titulares. 31 L.P.R.A. § 1291n.

Para los casos en que se requiere el acuerdo unánime de los titulares, la propia ley provee el mecanismo. Dispone así que cuando todos los titulares presentes en una reunión debidamente convocada a tales propósitos adoptan dicho acuerdo, aquéllos que estuvieron ausentes deberán ser notificados del mismo de un modo fehaciente y detallado. Una vez notificado, si en un plazo de treinta (30) días a partir de la notificación no manifiestan en la misma forma su discrepancia, dichos titulares quedarán vinculados por el acuerdo de que se trate, y éste será ejecutable una vez transcurrido dicho periodo, salvo que antes manifiesten su conformidad. Art. 38-C(c), 31 L.P.R.A. § 1293b-3.

Con este transfondo jurídico, el aspirante deberá reconocer que las disposiciones del Reglamento del Condominio Monet, que le delegaba la facultad a la Junta de Directores de aprobar cambios de la naturaleza de los contemplados en los hechos, contravienen lo que específicamente dispone la Ley de Propiedad Horizontal al respecto, ya que son los titulares quienes, por unanimidad, deben aprobar tales cambios. Deberá concluir, a tenor, que es inmeritoria la defensa de la Junta de Directores del Condominio Monet, de que, al aprobar los cambios aquí impugnados, actuó con corrección porque lo hizo conforme a la autoridad que le otorgaba el Reglamento.

C. Los méritos de la alegación de Primo de que, de prevalecer Vecina, sólo Condómino debía asumir el costo de dicha restauración

La Ley de Propiedad Horizontal contempla que un apartamento en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal pueda pertenecer en comunidad a más de una persona, Art. 7, 31 L.P.R.A. § 1291e, quienes, sujetos a las limitaciones impuestas por el estatuto, asumen las mismas responsabilidades y derechos de cualquier otro titular.

De otra parte, dicho estatuto impone la responsabilidad a todo titular de comunicar al Director o Junta de Directores dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de adquisición de su apartamento, "su nombre, apellido, generales y dirección, la fecha y demás particulares de la adquisición de su apartamento, presentando los documentos fehacientes que acrediten dicho extremo". Art. 15-A, 31 L.P.R.A. § 1291m-1. Ello facilita la encomienda que el estatuto le delega al Director o la Junta de Directores, de llevar el libro de propietarios, "en el cual se anotarán los nombres y demás datos de los titulares de los apartamentos, así como las sucesivas transferencias o arrendamientos que ocurran en relación a esas unidades", Art. 38-D, 31 L.P.R.A. § 1293b-4(h), lo que es de particular utilidad cuando, como en la situación aquí contemplada, un copropietario no vive su apartamento.

De los hechos surge que aunque Primo no vivía el apartamento, fue traído como parte en la querrela instada por Vecina, por lo que se debe presumir que la Junta de Directores conocía el hecho de que, aun cuando éste no vivía el apartamento, era tan dueño del mismo como lo era Condómino, dato que debieron haberle facilitado a la Junta de Directores al acreditarse como titulares en propiedad del Condominio Monet. Es por ello que, ante la Junta de Titulares Primo es tan responsable por las obligaciones que le impone su calidad de titular

como lo es Condómino.

El aspirante debe reconocer que, de prevalecer Vecina en el pleito, ambos, Condómino y Primo responden ante los copropietarios del Condominio Monet. A tenor, deberá concluir que ante éstos, ambos tienen que asumir la responsabilidad de devolver el apartamento a su estado original, por lo que la alegación de Primo en contrario carece de méritos.

III. LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE VECINA AL TRAER COMO QUERELLADA A LA JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO

El artículo 38-D de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que el Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y, como tal, le confiere una serie de poderes. Asimismo le impone ciertos deberes, y menciona en primera instancia que dicho cuerpo rector deberá "atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia, y funcionamiento y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares". 31 L.P.R.A. § 1293b-4(a). El Tribunal Supremo ha señalado que esta responsabilidad cobra especial vigencia cuando un titular viola la restricción concerniente a alteraciones a la fachada y por su cuenta introduce cambios de trascendencia a la estética o al diseño arquitectónico de un edificio. Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres, supra.

De otra parte, el estatuto faculta a un titular que estima que una acción u omisión de la Junta de Directores le perjudica, cuando es contraria a la ley, a la escritura de constitución o al reglamento del condominio, Srío. D.A.C.O. v. J. Condóminos C. Martí, 121 D.P.R. 807 (1988), acudir ante el D.A.C.O., foro con jurisdicción para atender tales querellas cuando los apartamentos de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal están destinados a uso residencial. Art. 48, 31 L.P.R.A. 1294; First Fed. Sav. v. Asoc. de Condómines [sic], 114 D.P.R. 426 (1983).

Ahora bien, aun cuando es la Junta de Directores de un condominio el órgano al que le corresponde el descargo de los deberes impuestos por el estatuto, Art. 38-D, supra, es el Consejo de Titulares el que posee personalidad jurídica, con legitimación para comparecer ante los tribunales. Consejo de Titulares v. Galerías Ponceñas, Inc., 98 T.S.P.R. 43, 98 J.T.S. 45, pág. 820. En su atención, la Junta de Directores, al carecer de personalidad jurídica no podía ser traída como querellada ante el D.A.C.O. o, en la alternativa, sus miembros podrían ser traídos como parte querellada.

GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL FINAL PUNTUACIONES

I. LOS MÉRITOS DE LA ACCIÓN EN COBRO DE DINERO INSTADA POR CONDÓMINO CONTRA PRIMO EN CUANTO AL GASTO INCURRIDO:

A. En el reemplazo de las tuberías

1. Hay comunidad de bienes cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece en común pro indiviso a varias personas y los beneficios y las cargas de cada comunero será en proporción a su respectiva cuota. (1 Punto)
2. Todo copropietario tendrá derecho para obligar a los demás a contribuir a los gastos de conservación del bien común y un comunero sólo podrá eximirse de esta obligación si renuncia a la parte que le pertenece en el dominio del bien de que se trate. (2 Puntos)
3. Procede la reclamación de Condómino contra Primo por ser una obra de conservación. (1 Punto)

B. En la remodelación del balcón y en el recibidor

1. Ningún copropietario podrá hacer alteraciones a la cosa común sin el consentimiento de los demás comuneros. (1 Punto)
2. La naturaleza de los cambios efectuados por Condómino hacían imprescindible el consentimiento de Primo. Al no hacerlo, Condómino no puede pretender el reembolso de los gastos reclamados por este concepto por lo que es inmeritoria la acción en cobro de dinero instada por Condómino contra Primo por tal concepto. (2 Puntos)

II.

A. Los méritos de la alegación de Vecina en cuanto a la ilegalidad de los cambios realizados por Condómino

1. Un titular, por su cuenta, no puede llevar a cabo en su apartamento obras que alteren la fachada toda vez que ésta es un bien común. (1 Punto)
2. Los pasillos se consideran elementos comunes, pero con carácter limitado siempre que así se acuerde expresamente por la totalidad de los titulares del inmueble. (1 Punto)
3. Los cambios realizados en su apartamento requerían ser autorizados por la voluntad unánime de los copropietarios del Condominio Monet, por lo que es meritoria la reclamación de Vecina. (2 Puntos)

B. Los méritos de la defensa de la Junta, de que actuó conforme al reglamento del condominio

1. Todo inmueble constituido al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal se regirá, en primer lugar, por el contenido de sus disposiciones y, además, por un reglamento cuyo contenido no puede estar en contravención por lo dispuesto en la ley. (1 Punto)
2. Las disposiciones del Reglamento del Condominio Monet, que le delegaba la facultad a la Junta de Directores de aprobar cambios de la naturaleza de los contemplados en los hechos, contravienen lo que específicamente dispone la ley.

(1 Punto)

3. Es inmeritoria la defensa de la Junta de Directores del Condominio Monet o no le asiste la razón de la Junta. (1 Punto)

C. Los méritos de la alegación de Primo de que, de prevalecer Vecina, sólo Condómino debía asumir el costo de dicha restauración

1. La ley contempla que un apartamento en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal pueda pertenecer en comunidad a más de una persona, quienes asumen las mismas responsabilidades y derechos de cualquier otro titular. (1 Punto)

2. De prevalecer Vecina en el pleito, ambos, Condómino y Primo responden frente a ésta por lo que la alegación de Primo no procede. (1 Punto)

III. LA CORRECCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE VECINA AL TRAER COMO QUERELLADA A LA JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO

A. Un titular que estima que una acción u omisión de la Junta de Directores, le perjudica puede acudir ante el D.A.C.O., foro con jurisdicción para atender tal querrela, toda vez que (1 Punto)

B. el Director o la Junta de Directores es el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y, como tal, la ley le impone el deber, entre otros, de atender lo relacionado a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales y hacer, a estos efectos, las oportunas advertencias y apercibimientos de los titulares. (1 Punto)

C. No obstante, es el Consejo de Titulares el ente con personalidad jurídica autorizado para demandar o ser demandado, por lo que (1 Punto)

D. la Junta de Directores, al carecer de personalidad jurídica, no podía ser traída como querellada ante el D.A.C.O. (1 Punto)

NOTA: En la alternativa, los miembros de la Junta de Directores podían ser traídos como parte querellada.

TOTAL DE PUNTOS: 20