

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VI

ABRAHAM SUÁREZ
COLLAZO, JANET MIRANDA
ROSADO y la comunidad de
bienes compuesta por ambos

Apelados

v.

ASOCIACIÓN DE
CONDÓMINES DEL
CONDOMINIO SANTA ANA,
INC.

Apelante

ABRAHAM SUÁREZ
COLLAZO, JANET MIRANDA
ROSADO y la comunidad de
bienes compuesta por ambos

Apelantes

v.

ASOCIACIÓN DE
CONDÓMINES DEL
CONDOMINIO SANTA ANA,
INC.

Apelada

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Bayamón

Caso Núm.
D AC2011-1512
(401)

Sobre:
Sentencia
declaratoria

KLAN201500379¹
KLAN201500391¹

Panel integrado por su presidenta, la Juez Birriel Cardona, y las Juezas Surén Fuentes y Grana Martínez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de agosto de 2015.

El 19 de marzo de 2015, la Asociación de Condóminos del Condominio Santa Ana, Inc., en adelante la Asociación, presentó recurso de apelación, en el que solicitó que revocáramos una sentencia en la que el Tribunal de Primera Instancia, en adelante TPI, declaró HA LUGAR la demanda. La sentencia apelada fue dictada el

¹ Caso reasignado el 30 de junio de 2015 mediante orden administrativa TA-2015-131.

10 de febrero de 2015, notificada el 18 de febrero del mismo año. Dicho recurso se identificó como KLAN1500379.

Por otro lado, el 20 de marzo de 2015, Abraham Suárez Collazo, Janet Miranda Rosado y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, en adelante los titulares, presentaron recurso de apelación identificado con el número KLAN1500391. Estos solicitaron la revocación parcial de la misma sentencia impugnada por la Asociación.

El 31 de marzo de 2015, ordenamos la consolidación de ambos recursos, debido a que ambas partes impugnan la misma sentencia. Nuestra determinación es cónsona con la Regla 17 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones², cuyo propósito es agilizar la tramitación de los recursos que versan sobre los mismos hechos.

I

Los hechos fácticos que originan la controversia presentada se exponen a continuación.

El 11 de mayo de 2011, los titulares presentaron una demanda sobre sentencia declaratoria³ contra el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la Registradora de la Propiedad de Guaynabo, Hon. Margarita Borrás Marín y la Asociación. En síntesis, alegaron haber adquirido el apartamento Sub-PH 26A de la Torre Sur en el Condominio Santa Ana por el precio de setenta y cinco mil dólares (\$75,000). La participación para efectos de la cuota de mantenimiento fue establecida en 1.225% a base del precio del apartamento que es \$75,000.00 y el valor total del Condominio Santa Ana, ascendente a seis millones trescientos cincuenta mil dólares (\$6,350,000.00). Los titulares expresaron que lo expuesto fue consignado en la Escritura número 82 del 17 de octubre de 1997 ante el notario Nicolás Castrillo.

² 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 17.

³ Véase págs. 20 a 26, apéndice KLAN1500391.

No obstante, los titulares adujeron que de la escritura matriz del Condominio Santa Ana surge que todos los *sub-penthouses* de la Torre Sur tienen la misma cabida que su apartamento, 1,495 pies cuadrados, y se vendieron a sus dueños originales por el mismo precio (\$75,000). Sin embargo, el inmueble cuya titularidad ostentan paga un porcentaje mayor de cuotas de mantenimiento y derramas que los demás apartamentos de igual cabida que fueron adquiridos por el mismo precio. Esta es la controversia principal en este caso.

Los titulares advirtieron que según la escritura matriz, su apartamento paga un por ciento de 1.225 por la cuota de mantenimiento, mientras que los otros *sub-penthouses* (Sub-PH 22A; Sub-PH-23A; Sub-Ph-24A; y Sub-Ph-25A) pagan un por ciento de 1.000. Como consecuencia alegaron que habían estado pagando cuotas de mantenimiento y derramas en exceso. Según los titulares, la Asociación les manifestó que la única manera de corregir el error cometido en la escritura matriz era la presentación de la sentencia declaratoria.

Así las cosas, los señores Suárez Collazo y Miranda Rosado acudieron al TPI donde solicitaron que se ordenara a la Registradora de la Propiedad a corregir el por ciento asignado a su apartamento en la escritura matriz y a la Asociación devolver las sumas pagadas en exceso ascendentes a \$6,630.76 hasta mayo de 2006, así como las costas, intereses y honorarios de abogado.

La Asociación en la contestación a la demanda aceptó que los titulares habían estado pagando una cuota de mantenimiento mensual y derramas excesivas a las que le correspondía pagar. Dicha parte reconoció que los titulares pagaban un por ciento mayor a los demás “*sub-penthouses*” con igual cabida⁴. Sin embargo; alegaron que no estaban obligados a devolverles las sumas pagadas en exceso.

⁴ Véase inciso 9 de la contestación a la demanda, pág. 28, apéndice KLAN1500391. Posteriormente en el mismo escrito, inciso 12, aceptaron el error sin aceptar la responsabilidad por el exceso pagado.

La Asociación presentó una reconvencción en la que invocó, en apretada síntesis, el carácter de catastro del régimen de propiedad horizontal, y su presunción de corrección, la incapacidad del titular mientras estaba en la Junta de Condóminos para percatarse del alegado error y la responsabilidad de terceros ante la situación de hechos. Por último planteó que de ordenarse la corrección, la Asociación no estaba obligada a devolver el dinero pagado en exceso.⁵

El 6 de septiembre de 2011, el Estado compareció mediante *Moción de desestimación y/o eliminación de parte a tenor con la regla 18 de procedimiento civil* ⁶ a la cual se allanaron los titulares. El 28 de septiembre de 2011, el TPI emitió sentencia parcial desestimando sin perjuicio la reclamación contra el Estado y la Registradora de la Propiedad de Guaynabo.⁷ Dicha sentencia no fue apelada, por lo que es final y firme.

El 3 de abril de 2013, la Asociación presentó una *Moción en cumplimiento de orden y solicitando transferencia de vista* de la que surge que su representante legal se reunió con la Registradora de la Propiedad de Guaynabo en aras de resolver el error de la escritura matriz. No obstante, la Asociación expuso que la rectificación de los por cientos requiere una enmienda al régimen de propiedad horizontal para la cual se necesita el consentimiento **unánime** de todos los titulares. (Énfasis nuestro).⁸ Luego de varios trámites procesales, los cuales omitimos por ser innecesarios para comprender los hechos que nos ocupan, el TPI emitió una Orden el 12 de junio de 2013.⁹ La misma lee:

«Este Tribunal requiere y ordena a la Junta de Condóminos del Condominio Santa Ana y/o a cualquier persona que esté en control de la administración de dicho condominio, Ave. Luis Vigoreaux #1026, Villa Caparra,

⁵ Véase pág. 30 de la contestación a la demanda, apéndice KLAN1500391.

⁶ Véase pág. 37-40, apéndice KLAN1500391.

⁷ Véase pág. 58, apéndice KLAN1500391.

⁸ Véase inciso 3(b) de *Moción en cumplimiento de orden y solicitando transferencia de vista*, pág. 66, apéndice KLAN1500391.

⁹ Véase pág. 104, apéndice KLAN1500391.

Guaynabo, Puerto Rico 00966 para que sin pretexto de clase alguna:

1. Celebren en un término no mayor de treinta (30) días a partir de recibida esta ORDEN una Asamblea Ordinaria o Extraordinaria en cuanto al caso de epígrafe y en relación a los términos recogidos en vista de 29 de mayo de 2013 los cuales le informará su abogada Lcda. Sally D. Díaz Roldán... »

El 19 de diciembre de 2013, el TPI ordenó a los titulares a acreditar el alegado exceso pagado de mantenimiento y derramas y a la Asociación presentar alternativas para corregir la disparidad entre el 1.225% y el 1.000.¹⁰ Es importante resaltar que ninguna de estas órdenes fue objeto de revisión a través del recurso de *certiorari* ante este tribunal. El 9 de enero de 2014, la Asociación presentó la *Moción en cumplimiento de orden*.¹¹ En apretada síntesis planteó que teniendo el Registro de la Propiedad las características de un catastro, la realidad extra registral tiene que coincidir con las del registro. Alegó además haber celebrado tres asambleas en las cuales la participación mayor ha sido un 30% de los dueños de apartamento, de los cuales el 90% ha votado en contra de cambiar el por ciento de participación. Sostuvo estar impedida de hacer nada más, toda vez que el cambio requiere unanimidad.

El 10 de febrero de 2015, el TPI dictó sentencia en este caso. La sentencia apelada establece los hechos probados siguientes. El Condominio Santa Ana donde ubica el apartamento en controversia está sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal desde el 16 de junio de 1976. El pago de las cuotas de mantenimiento fue establecido de acuerdo a lo dispuesto en la escritura matriz y la escritura individualizada de cada unidad de vivienda. Los demandantes adquirieron el apartamento 26-A, mediante la Escritura Núm. 82 otorgada el 17 de octubre de 1997, ante el notario Nicolás Castrillo, inscrita al Folio 53 del Tomo 530 de Guaynabo.

¹⁰ Véase pág. 111, apéndice KLAN1500391.

¹¹ Véase págs. 116-120, apéndice KLAN1500391.

Las escrituras del apartamento en controversia establecen una participación de 1.225% en el pago de las cuotas de mantenimiento. Cuando el Condominio Santa Ana fue sometido al régimen de Propiedad Horizontal aplicaba la Ley 104-1958, cuyo criterio rector para determinar el pago de las cuotas de mantenimiento era el valor de la propiedad. La Ley 157-1976 cambió ese criterio por el de la superficie.

El foro apelado expresó que en la propia escritura matriz surgen discrepancias con los otros apartamentos de igual cabida y precio cuyo pago es estimado a base del 1.000. La Asociación de Condóminos ha reconocido la existencia de errores en los por cientos de participación desde que se entregaron los primeros apartamentos. La Lcda. Emma Sara Portela Rodríguez aceptó que cometió el error al otorgar la escritura matriz y posteriormente la Escritura Núm. 5 del 27 de junio de 1977.

El TPI resumió la controversia a determinar “qué remedio tiene un dueño de apartamento cuyo por ciento de participación está erróneo desde la otorgación de la escritura matriz, pero la corrección de la escritura matriz requiere la unanimidad de los titulares para realizar el cambio, ya que se trata de una enmienda sustantiva y no meramente de forma”.¹²

Surge de la sentencia apelada, que las partes admitieron que en la Escritura Matriz existe un error en el cómputo del por ciento del apartamento 26A. La abogada notario que otorgó la escritura reconoció que los por cientos fueron mal calculados y lo atribuyó como un error humano. La prueba desfilada demostró que otros apartamentos de igual cabida y del mismo precio pagan sus cuotas de mantenimiento a base de un por ciento inferior.

El foro apelado resolvió la controversia conforme a la doctrina de equidad, debido a que ordenó la celebración de una Asamblea

¹² Véase sentencia, pág. 16 del apéndice KLAN1500391.

Extraordinaria en la que los titulares se negaron a enmendar la escritura matriz para corregir el error señalado. El TPI expresó la necesidad de utilizar la figura de equidad para evitar un enriquecimiento injusto a expensas del titular del apartamento en controversia. Además, enfatizó que de no conceder dicho remedio, estaría perpetuando un error que fue reconocido por todas las partes y que tiene como consecuencia el empobrecimiento del titular afectado.

Cónsono con sus determinaciones de hecho y conclusiones de derecho, el TPI: 1) prohibió a la Asociación cobrar al apto 26-A una cuota de mantenimiento o derrama en exceso de la cantidad que corresponde a los apartamentos 22-A; 23-A; 24-A y 25 A, 2) ordenó a la Asociación a realizar el ajuste para que la cuota de mantenimiento y derramas correspondientes al apartamento 26A sean de igual cantidad a la de los apartamentos mencionados y a hacer los ajustes en el presupuesto anual, 3) denegó la reclamación en cobro de dinero presentada por los titulares del inmueble en controversia y 4) ordenó el desglose de los planos.

De dicha sentencia comparece la Asociación mediante recurso de apelación KLAN1500379 y presenta los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL MODIFICAR LA FORMA MEDIANTE LA CUAL SE COMPUTA LA PARTICIPACIÓN DE LOS APARTAMENTOS SOBRE LOS ELEMENTOS COMUNES DEL INMUEBLE YA QUE LA ESCRITURA MATRIZ QUE ESTABLECE EL POR CIENTO DE PARTICIPACIÓN POR VALOR DE LA PROPIEDAD FUE OTORGADA ANTES DE LA ENMIENDA DEL 24 DE JUNIO DE 1976.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL MODIFICAR LA PARTICIPACIÓN DEL APARTAMENTO 26-A (Sub-PH 26^a (sic), SIN EXISTIR UNANIMIDAD DE LOS TITULARES Y UTILIZANDO LA FIGURA JURÍDICA DE LA EQUIDAD.

Por su parte el titular, en su recurso de apelación KLAN1500391, nos presentó tres señalamientos de error que se reproducen a continuación:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DETERMINAR QUE ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS TITULARES PARA CORREGIR LOS POR CIENTOS DE PARTICIPACIÓN BASADOS EN LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE CONDOMINIOS DE 1958, QUE ERA A BASE DEL VALOR DE LOS APARTAMENTOS DIVIDIDOS ENTRE EL VALOR DEL EDIFICIO Y NO A BASE DE CABIDA, YA QUE DICHA ENMIENDA SOLO REQUIERE EL VOTO DE DOS TERCERAS PARTES DE LOS TITULARES.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DETERMINAR QUE NO EXISTE REMEDIO PARA CORREGIR UN ERROR EN CUANTO AL POR CIENTO DE PARTICIPACIÓN DE UN APARTAMENTO DE UN INMUEBLE SOMETIDO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, CUANDO EL CONSEJO DE TITULARES SE NIEGA A APROBAR LA ENMIENDA QUE CORREGIRÍA DICHO ERROR.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DENEGAR LA RECLAMACIÓN DE COBRO DE DINERO POR LAS CANTIDADES PAGADAS EN EXCESO POR LOS APELANTES AL CONSEJO DE TITULARES POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y DERRAMAS AL IMPUTARLES CONOCIMIENTO DEL DEFECTO DEL POR CIENTO DE SU APARTAMENTO.

Resumidos los hechos pertinentes, exponemos el derecho aplicable previo a la adjudicación de la controversia.

II

INTERPRETACION DE LAS LEYES

Los tribunales tenemos como objetivo solucionar las controversias que nos presentan las partes adjudicando sus derechos. Al atender los asuntos ante nuestra consideración, debemos tener presente los preceptos que rigen en nuestro ordenamiento jurídico relativos a la interpretación de las leyes y al principio de hermenéutica legal. Este principio consiste en “auscultar, averiguar, precisar y determinar cuál era la voluntad legislativa al aprobar una ley.”¹³ Sobre el particular, el Art. 14 del Código Civil de Puerto Rico¹⁴, dispone que cuando una ley es clara y libre de toda ambigüedad, su

¹³ *San Gerónimo Caribe Project v. Registradora*, 189 DPR 849, 867 (2013).

¹⁴ 31 LPRA sec. 14.

letra no debe ser menospreciada con el pretexto de cumplir con su espíritu. “El lenguaje claro y explícito de un estatuto no se debe tergiversar, mucho menos malinterpretar o sustituir.”¹⁵ Debemos tener presente que nuestra función envuelve la adjudicación de derechos, no legislar, por lo que nuestro cometido ha de ser “interpretar las leyes que aprueba la Rama Legislativa y asegurarnos que no estén reñidas con la Constitución.”¹⁶ No obstante, ante un lenguaje confuso, el Artículo 7 del Código Civil de Puerto Rico¹⁷ nos autoriza a aclarar las lagunas o áreas oscuras de la ley. “[L]os tribunales estamos autorizados a interpretar las leyes cuando, entre otras, éstas no son claras o concluyentes sobre un punto en particular; cuando el objetivo, al realizarlo, es el de suplir una laguna en la misma; o **cuando, con el propósito de mitigar los efectos adversos de la aplicación de una ley a una situación en particular, la justicia así lo requiere.**” (Énfasis nuestro).¹⁸ Acorde con lo anterior, hemos repetido que la letra de la ley no debe seguirse ciegamente cuando ello iría en detrimento de su espíritu y su fin.¹⁹ Debemos evitar una interpretación que pueda conducir a resultados absurdos e irrazonables.²⁰ Hemos de interpretar las leyes de manera que logremos resultados sensatos, lógicos y razonables que representen y salvaguarden la efectividad de la intención legislativa.²¹ Para así lograrlo, debemos considerar cuáles fueron los propósitos perseguidos por la Asamblea Legislativa al aprobar la ley. Nuestra interpretación debe imputarle un sentido cónsono al resultado que originalmente se quiso obtener. Para ello, debemos analizar

¹⁵ *San Gerónimo Caribe Project v. Registradora*, supra, pág. 866.

¹⁶ *Id. Marbury v. Madison*, 5 US 137 (1803).

¹⁷ 31 LPRA sec. 7

¹⁸ *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 428–429 (2012), citando a *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 DPR 203, 214 (1990).

¹⁹ *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera et al.*, supra, pág. 429; *Alonso García v. S.L.G.*, 155 DPR 91, 99 (2001); *Sucn. Alvarez v. Srio. de Justicia*, 150 DPR 252, 274 (2000).

²⁰ *ASG v. Mun. San Juan*, 168 DPR 337, 344 (2006); *Díaz Marín v. Mun. de San Juan*, 117 DPR 334, 342 (1986).

²¹ *Rivera Fernández v. Mun. Carolina*, 190 DPR 196, 202 (2014); *ASG v. Mun. de San Juan*, supra, pág. 344.

detenidamente la Exposición de Motivos, donde generalmente se encuentra el motivo que inspiró la creación de la ley. En aquellas situaciones en que la ley carece de una Exposición de Motivos o, cuando aun teniéndola, no contiene la intención legislativa, hemos de indagar en los informes de las comisiones que estudiaron el proyecto de ley y los debates celebrados cuando la medida fue discutida en el hemiciclo, según aparecen en el Diario de Sesiones. Además, son pertinentes los anteproyectos y los informes preparados fuera de la Asamblea Legislativa, cuando esta los tiene ante sí y los adopta sustancialmente.²² Por último, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que las leyes no han de interpretarse tomando aisladamente algunas de sus secciones, párrafos u oraciones, sino que deben serlo tomando en consideración todo su contexto.²³

REVISION APELATIVA

Según hemos reiterado en múltiples ocasiones, la jurisdicción es el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos y controversias.²⁴ A su vez, a todo ciudadano le asiste un derecho estatutario a que un tribunal de superior jerarquía revise los dictámenes emitidos por los tribunales de menor jerarquía.²⁵ Ahora bien, las determinaciones discrecionales del Tribunal de Primera Instancia no serán revocadas a menos que se demuestre que ese foro abusó de su discreción.²⁶ Esta regla persigue que no sean los foros apelativos quienes administren ni pretendan manejar el trámite regular de los casos ante el foro primario. Si bien no es tarea fácil determinar cuándo el tribunal impugnado ha abusado de su discreción, la razonabilidad ha de ser el criterio que nos asista en la

²² *Pueblo v. Zayas Rodríguez*, 147 DPR 530, 539 (1999).

²³ *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 764 (2011).

²⁴ *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652,660 (2014); *S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011).

²⁵ *García Morales v. Mercado Rosario*, 190 D.P.R. 632, 638 (2014).

²⁶ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R. 414, 434(2013); *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 581 (2009).

tarea.²⁷ Por tal razón, el Tribunal Supremo ha definido la discreción como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera.”²⁸ En ese sentido, la discreción se “nutr[e] de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”.²⁹ Esto “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho”.³⁰ Así mediante la jurisprudencia nuestro Máximo Foro ha determinado que un tribunal abusa de su discreción [...] cuando el juez no toma en cuenta e ignora en la decisión que emite, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando el juez, por el contrario, sin justificación ni fundamento alguno, concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en éste, o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez los sopesa y calibra livianamente.³¹

DOCTRINAS DE EQUIDAD Y ENRIQUECIMIENTO INJUSTO

“La equidad implica más que una justicia estrictamente legal, una justicia de tipo natural y moral”. Esta doctrina remite al juzgador a un proceso adjudicativo en busca de la recta razón y de la médula racional y moral del derecho. La discreción es el más poderoso instrumento para hacer justicia reservado a los jueces. La equidad nació precisamente de la necesidad de atemperar el rigor de la norma a la conciencia del juzgador.³²

²⁷ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 434-435; *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

²⁸ *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

²⁹ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 435.

³⁰ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 435; *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997).

³¹ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 435; *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009).

³² *Rodríguez v. Pérez*, 161 DPR 637, 651 (2004); *Banco Metropolitano v. Berríos*, 110 DPR 721, 725 (1981).

La utilización de la doctrina de enriquecimiento injusto no está restringida a la esfera contractual. Esta doctrina es un principio general del derecho que puede aplicarse a situaciones muy distintas entre sí siempre y cuando exista el elemento común de “que de no aplicarse se perpetuaría la inequidad de que alguien se enriqueciese injustamente en perjuicio de otro”.³³

Los tribunales recurren a la doctrina de enriquecimiento injusto cuando la ley no ha previsto una situación en la que se produce un desplazamiento patrimonial para el cual no existe una explicación razonable en el ordenamiento vigente. La jurisprudencia ha establecido que para su utilización debe demostrarse: 1) la existencia de un enriquecimiento, 2) empobrecimiento correlativo, 3) conexión entre el empobrecimiento y el enriquecimiento, 4) falta de causa que justifique el enriquecimiento y 5) la inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación del enriquecimiento.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El Registro de la Propiedad es el organismo del gobierno que registra y guarda constancia de los actos y contratos relativos al trámite jurídico de los bienes inmuebles y los derechos anotables sobre los mismos. Su característica principal es dar publicidad a estos actos y contratos. Aun cuando el Registro es declarativo y los derechos se crean fuera de éste, por excepción, las hipotecas y documentos sobre propiedad horizontal nacen jurídicamente al quedar inscritos.³⁴ Este se creó con el propósito de registrar los actos y contratos relativos a los bienes inmuebles mediante un sistema de publicidad de títulos.³⁵ Ahora bien, como todo sistema sujeto a la intervención humana el mismo puede contener alguna inexactitud. El

³³ *S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín*, supra, pág. 515.

³⁴ Exposición de Motivos de la Ley 216-2010.

³⁵ *Bechara Fagundo v. Registradora*, 183 DPR 610, 617 (2011).

Artículo 110 de la Ley Hipotecaria³⁶ dispone sobre la inexactitud del registro lo siguiente:

Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre aquél y la realidad jurídica extrarregistral.

La rectificación del Registro podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente, o que resulte lesionado por el asiento inexacto.

La rectificación se practicará con arreglo a las normas siguientes:

(a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la inscripción del título procedente, si ello fuere posible; segundo, por reanudación del tracto sucesivo, conforme a lo dispuesto en este subtítulo y tercero, por resolución judicial que la ordene.

(b) Cuando la inexactitud deba su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada con arreglo a las disposiciones de este subtítulo.

(c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por defecto o error de algún asiento, se rectificará el Registro según lo establecido en este subtítulo.

(d) Cuando la inexactitud procediere de la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general de cualquiera otra causa no especificada anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular afectado por ella o, a falta del mismo, una resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, deberá dirigirse la demanda contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trata de rectificar conceda algún derecho.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se deriva.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos legítimamente adquiridos por tercero que reúna las condiciones fijadas en este subtítulo.

De otra parte, el Artículo 151 de la Ley Hipotecaria³⁷ dispone lo relativo al procedimiento para la corrección de asientos.

Específicamente lee:

Los errores cometidos por el registrador al extender un asiento podrán ser corregidos, siempre que no afecten derechos de titulares inscritos, bien de oficio o a solicitud de parte interesada siempre que se tenga a la vista el instrumento que motivó la acción.

³⁶ 30 LPRA § 2360.

³⁷ 30 LPRA § 2502.

Cuando la rectificación pudiera afectar derechos de titulares inscritos se exigirá para corregir el consentimiento de éstos o una resolución judicial ordenando la corrección del asiento.

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL³⁸

La Ley de Propiedad Horizontal gobierna la relación de aquellos titulares de apartamentos que declaren expresamente mediante escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad su intención de someterse al régimen de la propiedad horizontal. El ejercicio de tal prerrogativa presupone el conocimiento de que los derechos de cada titular están limitados por los derechos de los demás condóminos y que el disfrute de la propiedad tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno. “En el ejercicio y reclamo de sus derechos, los titulares actuarán conforme a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del abuso del derecho.”³⁹

Así y por tal razón la oposición de aquellos acuerdos que requieren unanimidad o dos terceras partes deberá fundamentarse expresamente, en ningún caso habrá de sustentarse en el capricho o en el mero derecho de la propiedad. Aquella oposición sin fundamento se tendrá por no puesta.⁴⁰ De manera que para establecer el Régimen de Propiedad Horizontal será necesaria la presentación al Registro de la Propiedad de una escritura pública. En esta se deberá expresar clara y precisamente el uso al que será destinado toda área que sea parte del inmueble. (Énfasis nuestro).⁴¹ A esta escritura se le conoce como “escritura matriz.” Esta ha sido definida reiteradamente por el Tribunal Supremo como “un estatuto privado—al cual se adhieren los titulares cuando compran sus respectivos apartamentos—que gobierna a los condóminos o titulares y a cuyas disposiciones debemos acudir para dirimir cualquier conflicto, **a menos que tales**

³⁸ 31 LPRA § 1291 et seq.

³⁹ 31 LPRA) § 1291 historial.

⁴⁰ 31 LPRA § 1293 (b) (3) (d) y (e).

⁴¹ 31 LPRA § 1291.

disposiciones violen la ley, la moral o el orden público.”(Énfasis nuestro).⁴² Repetimos, para que exista el Régimen de Propiedad Horizontal la escritura matriz tiene que ser inscrita en el Registro de la Propiedad.⁴³ Entre las circunstancias a consignarse en la escritura matriz encontramos:⁴⁴

[...]

(b). Descripción de cada apartamento y número de cada uno, con expresión de sus medidas, situación, piezas de que conste, puerta principal de entrada y lugar con el cual inmediatamente comunique, y demás datos necesarios para su identificación.

(e). Superficie de la totalidad de los apartamentos en el inmueble y superficie de cada apartamento, fijándose de acuerdo con estas medidas el porcentaje que tengan los propietarios en los gastos, ganancias y derechos en los elementos comunes.

[...]

La Ley 103-2003 enmendó la sección antes citada para añadir la necesidad de una certificación provista por el ingeniero o arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planos del inmueble de manera que se pueda constatar, entre otros, “que se ha incluido en la escritura copia textual de la descripción certificada provista por el ingeniero o arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planos del inmueble.”⁴⁵ En definitiva la escritura matriz constituye la “fuente vinculante más importante para los condóminos luego de la ley.” La Ley 103, *supra*, también establece que cuando todos los titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que requiere unanimidad adoptasen dicho acuerdo, aquellos que debidamente citados no hubiesen asistidos serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado. Estos quedarán vinculados al acuerdo, si en un plazo de 20 días a partir de la notificación, no comparecieran para manifestar su desacuerdo. El

⁴² *Batista, Nobbe v. JTA. Directores*, 185 DPR 206, 222 (2012); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 159 (2011).

⁴³ *Consejo v. Villa Edamorga*, 161 DPR 785, 800 (2001).

⁴⁴ 31 LPRA § 1292.

⁴⁵ *Íd.*

acuerdo no será ejecutable hasta que transcurra dicho plazo, salvo que antes manifestaran su conformidad.⁴⁶

Ahora bien, uno de los elementos más importantes para la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, lo constituyen las cuotas de mantenimiento a ser aportadas para garantizar el buen funcionamiento de los elementos comunes de un inmueble sometido al régimen. Esta obligación recae proporcionalmente en todos los titulares. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha manifestado reiteradamente que:

“[e]l principio de contribución a dichos gastos es medular en el esquema establecido por la Ley de Propiedad Horizontal. Este Tribunal se ha expresado sobre la función e importancia que tienen las cuotas de mantenimiento para el adecuado sostenimiento de un inmueble sometido al Régimen. En ese sentido, hemos señalado que ‘[l]as cuotas que los titulares vienen obligados a satisfacer son precisamente para preservar las mejores condiciones de los elementos comunes, facilitar su uso y, sobre todo, garantizar el buen funcionamiento del régimen. Sin la aportación proporcional a las expensas del inmueble, el régimen no puede sobrevivir y se derrotaría la política pública al respecto’.”⁴⁷

Por otro lado, la Ley de Propiedad Horizontal de 1958 estableció la cuota de mantenimiento utilizando como base el valor asignado a cada apartamento en la escritura matriz. Mediante la Ley 157-1976 se enmendó la ley de propiedad horizontal para, entre otros, establecer una nueva manera de computar el por ciento de participación en los gastos comunes o las cuotas de mantenimiento. En dicha ley se determinó que la cuota se calcularía tomando como base la superficie de la totalidad de los apartamentos en el inmueble, así como la superficie de cada apartamento. A su vez dispuso que aquellos inmuebles que a la fecha de la vigencia de la enmienda, dos terceras (2/3) de los titulares que a su vez representarán dos terceras

⁴⁶ *Trigo Margarida v. Junta Directores*, 187 DPR 384, 395 (2012); *SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 159 (2011); Artículo 38c de la Ley de Condominios de 2003, 31 LPRA sec. 1293B-3.

⁴⁷ *Asociación de Condómines v. Los Frailes, S.E.*, 154 DPR 800, 815 (2001); *Álvarez v. J. Dir. Cond. Villa Caparra*, 140 DPR 763, 769 (1996); *Maldonado v. Consejo de Titulares*, 111 DPR 427, 430 (1981).

(2/3) partes del valor de los elementos comunes decidieran cambiar la base de valor de la propiedad por superficie podrían así hacerlo.⁴⁸

Por último, el Artículo 154 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 2505, establece expresamente que la rectificación de un error surtirá efecto desde la fecha en que la misma tuviera lugar que deberá constar en el mismo asiento donde se hace la rectificación.

III

La Asociación plantea que el TPI erró al modificar la forma mediante la que se computa la participación de los apartamentos sobre los elementos comunes. Como segundo señalamiento de error sostiene que la modificación requería el consentimiento unánime de todos los titulares.

Dicha parte alega que la ley aplicable es la Ley del 1958 que permitió establecer el por ciento de participación sobre los elementos comunes a base del valor de cada unidad. Según la Asociación, de ahí que en el Condominio Santa Ana existan porcentajes distintos para unidades con superficie similar. Además aduce que los condóminos se han negado a sustituir el criterio del valor por el de la superficie y plantea que cualquier enmienda a la escritura matriz requiere la unanimidad de los titulares. Por último, argumenta que la sentencia apelada provoca la existencia de porcentajes diferentes, así como el uso de criterios diferentes para determinarlos.

Los dos señalamientos de error presentados por la Asociación serán discutidos conjuntamente, ya que están íntimamente relacionados. Dicha parte sostiene que el TPI modificó el pago del mantenimiento y derrama del apartamento propiedad del señor Suárez Collazo y su esposa, en contra de la voluntad de los titulares. Según la Asociación, el TPI actuó de forma contraria a la ley, debido a que la modificación requería la anuencia de dos terceras partes de los condóminos. Por último, cuestionó el uso de la doctrina de equidad

⁴⁸ 31 LPRA § 191 y 1291 (f).

para resolver la controversia planteada. La Asociación argumenta que el remedio de equidad utilizado por el TPI es injusto e incompleto para atender las necesidades y controversias presentes y futuras del Condominio Santa Ana.

Nuestro análisis parte de que la interpretación de una ley siempre debe responder al propósito para el cual fue aprobada y no aquel que sea contrario o produzca un resultado ilógico e irrazonable. Por esa razón concluimos que los señalamientos de error que hace la Asociación son incorrectos.

La controversia planteada no gira en torno a cómo debe computarse el por ciento que el señor Suárez debe pagar por las cuotas de mantenimiento y derramas de su apartamento. Como consecuencia, la discusión si debe aplicarse el por ciento establecido en el Artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal de 1958 o la enmienda establecida en el 1976, es irrelevante.⁴⁹

La situación en este caso trata de un error humano que puso en desventaja al señor Suárez y a su esposa, frente a los demás condóminos cuyos apartamentos tienen las mismas cabidas y fueron adquiridos por el mismo precio. Por esa razón es totalmente irrelevante si el por ciento debe ser determinado a base de la cabida o del valor del apartamento. Este error humano ocasionó que durante años los propietarios estuvieran pagando más dinero por las cuotas de mantenimiento y derramas que el resto de los condóminos en idéntica situación.

No tenemos duda alguna de que el TPI actuó correctamente al utilizar la equidad para subsanar dicho error, ante la ausencia de una disposición específica de ley aplicable y la falta de voluntad de los condóminos del Condominio Santa Ana. La equidad precisamente es el poder que tiene el juzgador para resolver cuando la ley guarda silencio y su aplicación perpetúa una injusticia, tal como sucedió en

⁴⁹ 31 LPRA § 1291f.

este caso. Resulta totalmente injusto que los propietarios del apartamento en controversia estén pagando una cuota de mantenimiento distinta a los demás apartamentos que se vendieron por el mismo precio y tienen la misma superficie. Los propietarios no pueden ser penalizados debido a un error del notario que otorgó la escritura matriz o de otros terceros que le proveyeron la información.

La equidad es el único remedio disponible, debido a la falta de voluntad de unos vecinos que aun conociendo la existencia del error, deciden perpetuarlo. La solución propuesta por la Asociación va en contra de los objetivos de la propia ley que la gobierna. No podemos perder de perspectiva que la Ley de Propiedad Horizontal incorpora los principios que permean todo nuestro ordenamiento jurídico. Como consecuencia, esta legislación persigue que los titulares al ejercer y hacer el reclamo de sus derechos, *“actúen de buena fe y en contra del abuso del derecho”*.

La actitud asumida por la Asociación es contraria a estos postulados, por lo que la aplicación de la doctrina de equidad no debe ser puesta en entredicho. Los tribunales estamos obligados acudir a tal principio para evitar resultados injustos, ilógicos y abusivos, como ocurre en casos como este. La propia Asociación admitió en la contestación a la demanda que el apartamento sub-ph26A tiene la misma cabida que los apartamentos sub-ph22A, sub-ph23A, sub-ph24A y sub-ph25A y todos fueron vendidos por el precio de \$75,000.00.⁵⁰ Además, reconoció que el error humano en el cómputo del por ciento de participación del inmueble establecido en la escritura matriz, ha obligado a los titulares del apartamento en controversia a pagar cuotas de mantenimiento y derramas excesivas.⁵¹

⁵⁰ Véase pág. 27 a 30 del apéndice KLAN1500391.

⁵¹ Véase pág. 23, inciso 11 de la demanda y pág. 28, inciso 10 de la contestación a la demanda, apéndice KLAN1500391.

No obstante, con la propia contestación a la demanda la Asociación presentó una reconvencción en la que expuso sus defensas, lejos de reconocer algún remedio a favor de los titulares del apartamento en controversia. En síntesis alegó que los titulares eran responsables del pago de las cuotas de mantenimiento y que de imponerse responsabilidad a cualquier otra persona sería al notario otorgante de la escritura matriz o a los desarrolladores o arquitectos del proyecto. La Asociación negó toda responsabilidad, pero expresó que no se oponía a que el Registro de la Propiedad hiciera la corrección, de entender que era necesario.

Este expediente revela que la Asociación reconoció desde el principio la existencia del error en la escritura matriz. Sin embargo, insistió en litigar para que no fuera corregido. Su actuación es contraria a la buena fe que exige nuestro ordenamiento jurídico. La conducta contradictoria no tiene lugar en nuestro ordenamiento jurídico. Este precepto emana de la importancia que nuestro sistema jurídico le imprime a la protección de la confianza depositada en la apariencia del ideal de la justicia.⁵² La equidad precisamente permite rectificar la ley cuando esta es deficiente debido a su carácter general.⁵³

Por otro lado, los dueños del apartamento en controversia presentaron el recurso KLAN201500391, donde alegaron que la asamblea realizada es inoficiosa porque los titulares no fueron notificados de acuerdo con el Artículo 38C.⁵⁴ Además, argumentan que instancia se equivocó a concluir que no existe un remedio en ley, cuando el Consejo de Titulares de un inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal se niega a corregir un error en la escritura matriz sobre el por ciento de participación en los elementos comunes.

⁵² KLAN201300922.

⁵³ *Silva v. Comisión Industrial*, 91 DPR 891, 898-904 (1965).

⁵⁴ 31 LPRA § 1293 (c).

Según los propietarios, el TPI debió ordenar a la Asociación enmendar la escritura matriz, debido a que el error sobre el por ciento de participación en el pago de las cuotas es un hecho aceptado e incontrovertido. Por último reclaman el derecho a que se le devuelvan los dineros pagados en exceso. Estos argumentan que el cobro de las cuotas de mantenimiento pagadas en exceso, es una acción personal sin término prescriptivo, por lo que le aplica el de quince años.⁵⁵

La discusión sobre la cantidad de titulares que es requerida para enmendar el por ciento de participación en el pago de los elementos comunes es irrelevante. Como también lo es el segundo error señalado por el señor Suárez y su esposa, debido a que el remedio de equidad provisto por el TPI corrige la realidad extraregstral y posibilita arreglar la situación en el Registro de la Propiedad. Precisamos destacar que la corrección para ajustar la realidad extraregstral con la registral, no necesita el consentimiento de ningún titular. Como expresamos anteriormente, la controversia planteada no está relacionada a la forma en que ha de computarse el por ciento a pagar por las cuotas del mantenimiento. Los propietarios simplemente solicitan que se corrija el error humano cometido en la escritura matriz que los obliga a pagar una cantidad mayor a la pagada por los demás titulares, cuyos apartamentos tienen igual cabida y que fueron adquiridos por el mismo precio.

La Ley de Propiedad Horizontal provee para que las inexactitudes del Registro de la Propiedad puedan ser corregidas mediante una resolución judicial.⁵⁶ Esta legislación también establece que cuando la rectificación, pudiera afectar los derechos de titulares inscritos, se exigirá el consentimiento de estos o una resolución judicial ordenando la corrección del asiento.⁵⁷

⁵⁵ 31 LPRA § 5294.

⁵⁶ 30 LPRA § 2360.

⁵⁷ *Gasolinas P. R. v. Registrador*, 155 DPR 652, 683 (2001).

El TPI ordenó la celebración de una asamblea para que los condóminos votaran a favor de la corrección. No obstante, estos se negaron a subsanar el error, mediante la modificación de la escritura matriz. La injusticia que acarrea dicha actuación amerita la utilización de la doctrina de equidad para reivindicar el derecho de los propietarios que tienen que pagar una cuota de mantenimiento mayor a la impuesta a los demás titulares, que tienen apartamentos con la misma cabida y el mismo precio. Si no aplicáramos la doctrina de academicidad, permitiríamos perpetuar que la Asociación continúe enriqueciéndose injustamente a expensas del titular que no tiene culpa alguna del error cometido en la escritura matriz.

Por último, entendemos que la Asociación no tiene responsabilidad alguna de reembolsarles a los titulares del inmueble en controversia el pago de las cuotas de mantenimiento y las derramas pagadas en exceso. Nuestra determinación se fundamenta en el Artículo 154 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 2505. Este artículo establece expresamente que la rectificación de un error surtirá efecto desde la fecha en que la misma tuviera lugar y deberá constar en el mismo asiento donde se hace la rectificación.⁵⁸ La Asociación simplemente cumplió con la función de administración que le fue delegada en la Ley Hipotecaria y no es responsable del error cometido en la escritura matriz.

IV

Por los fundamentos expuestos, se confirma la sentencia apelada. Además, se ordena a la Licenciada Sarah Emma Portela la corrección de la escritura matriz para reflejar el estado de derecho que aquí se consigna.

⁵⁸ 30 LPRA § 2505.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones