

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGION JUDICIAL DE SAN JUAN

CASO NUM. KLRA201401395

SOBRE: REVISION ADMINISTRATIVA CIVIL

ACEVEDO KUINLAM, CARLOS

V.

HOTEL HAUDIMAR, INC.

\* \* \* \* \*

LIC. ROBERTO A RIVERA RUIZ  
PO BOX 10972

SAN JUAN PR 00922-0972

N O T I F I C A C I O N D E S E N T E N C I A

EL SECRETARIO QUE SUSCRIBE NOTIFICA A USTED QUE ESTE TRIBUNAL HA DICTADO SENTENCIA EN EL CASO DE EPIGRAFE CON FECHA DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2015 , QUE HA SIDO DEBIDAMENTE REGISTRADA Y ARCHIVADA EN LOS AUTOS DE ESTE CASO, DONDE PODRA USTED ENTERARSE DETALLADAMENTE DE LOS TERMINOS DE LA MISMA.

Y SIENDO O REPRESENTANDO USTED LA PARTE PERJUDICADA POR LA SENTENCIA, DE LA CUAL PUEDE ESTABLECERSE RECURSO DE APELACION, DIRIJO A USTED ESTA NOTIFICACION, HABIENDO ARCHIVADO EN LOS AUTOS DE ESTE CASO COPIA DE ELLA CON FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2015 .

LIC. HECTOR L CLAUDIO ROSARIO - PMB 285  
200 AVE RAFAEL CORDERO STE 140 CAGUAS PR 00725-3757  
WALESKA MARTINEZ - MUEBLERIA SANTA MARIA  
8 CALLE BARBOSA ISABELA PR 00662  
HOTEL HAUDIMAR, INC. -  
PMB #91 BOX 5103 CABO ROJO PR 00623  
D A C O - DIVISION LEGAL  
PO BOX 41059 MINILLAS STATION SAN JUAN PR 00940-1059  
LIC. MONICA FIGUEROA RAMOS - PO BOX 41059  
SAN JUAN PR 00940-1059  
HONORABLE PROCURADOR GENERAL -  
PO BOX 9020192 SAN JUAN PR 00902-0192

SAN JUAN, PUERTO RICO, A 13 DE OCTUBRE DE 2015 .

DIMARIE ALICEA LOZADA

SECRETARIO

POR: MARIA I. ~~MAYBONE~~ RODRIGUEZ

CONT. CASO NUM. KLRA201401395

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN

CARLOS ACEVEDO  
KUILAM Y/O IVONNE DEL  
CARMEN NEGRÓN;  
WALESKA MARTÍNEZ Y/O  
ARNALDO ERBA

Querellantes-Recurrentes

Vs.

HOTEL HAUDIMAR, INC.,  
CONSEJO DE TITULARES  
COND. HAUDIMAR  
BEACH APARTMENTS,  
JUNTA DE DIRECTORES  
COND. HAUDIMAR  
BEACH APARTMENTS

Querellados-Recurridos

KLRA201401395

Revisión  
administrativa  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Casos Núm.:  
AR0005864,  
AR005933

Sobre: Ley de  
Condominios

Panel integrado por su presidenta, la Juez García García, el  
Juez Hernández Sánchez y la Jueza Soroeta Kodesh

García García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de septiembre de 2015.

El 12 de diciembre de 2014 compareció Carlos Acevedo  
Kuinlam (recurrente) mediante recurso de revisión judicial en  
interés de que revocáramos parcialmente la Resolución emitida y  
notificada por el Departamento de Asuntos del Consumidor  
(DACO) el 27 de octubre de 2014. En su Resolución el DACO  
declaró con lugar las querellas consolidadas de epígrafe y decretó  
nulo el Artículo 27 del Capítulo VII del Reglamento del Condominio  
Haudimar Beach Apartments (Condominio).

Contamos con el beneficio de copia del expediente  
administrativo del DACO.

A pesar de que le concedimos plazo a la parte recurrida para  
que se expresara, esta no compareció.

Al tenor de los fundamentos de Derecho que a continuación esbozamos, modificamos la Resolución del DACO a los efectos de mantener la validez del Art. 27 del Cap. VII del Reglamento original, pero confirmamos la nulidad de las subsiguientes enmiendas. Así modificada, se confirma la Resolución del DACO.

I

En la vista administrativa ante el DACO, celebrada el 18 de julio de 2014, las partes coincidieron en que no existían controversias de hechos, por lo que sometieron el caso para que fuera resuelto conforme a Derecho. A continuación, reseñamos las determinaciones de hechos según emergen de la Resolución del DACO y el expediente administrativo.<sup>1</sup>

- El querellante Carlos Acevedo Kuinlam y/o Ivonne Del Carmen Negrón son titulares del Apartamento I-102 del Condominio Haudimar Beach Apartments ubicado en Isabela, Puerto Rico. La compraventa del referido apartamento ocurrió mediante Escritura el 30 de diciembre de 2008.
- Los querellantes Waleska Martínez y/o Arnaldo Erba también son titulares de un apartamento en el Condominio, el cual adquirieron el 22 de septiembre de 2012.
- El Condominio está sometido al régimen legal de propiedad horizontal.
- El DACO estimó que la Escritura Matriz no impone clara y expresamente una restricción al arrendamiento de apartamentos, sino que indica a modo general que el Reglamento contendrá cualquier restricción pertinente. Al respecto, la Escritura Matriz en su Cláusula 13 sobre Disposiciones y Condiciones Restrictivas (pág. 174) provee lo siguiente:

<sup>1</sup> Véase Apéndice, págs. 20-22 y expediente administrativo.

DISPOSICIONES Y CONDICIONES RESTRICTIVAS  
DECIMO TERCERO: El uso de los apartamentos y de las áreas o elementos comunes está sujeto a las reglas y restricciones contenidas en el Reglamento que se hace formar parte de esta Escritura Matriz. (Subrayado nuestro).

- El Reglamento del Condominio, unido a la Escritura Matriz sobre Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal de 1 de marzo de 2008, según inscrito en el Registro de la Propiedad, establece que el mínimo de arrendamiento de apartamentos será de tres meses. Específicamente, el Art. 27 del Cap. VII del Reglamento, lee:

Capítulo VII

De los Alquileres

Artículo 27. - Se reconoce al propietario al derecho a arrendar su vivienda, No obstante, dicho arrendamiento no podrá ser por un término menor de tres (3) meses. Como consecuencia de dicho derecho a otorgar contrato de arrendamiento, el titular o propietario será responsable de:

(A) De poner en conocimiento de ello al Consejo de Titulares por conducto de la Junta de Directores.

(B) [...]

(D) Deberá hacer constar en la escritura y/o contrato de arrendamiento que el arrendatario conoce el Reglamento y las demás bases del Régimen de Propiedad Horizontal que rigen el Condominio, y que las acatará y cumplirá con todas sus disposiciones. (Subrayado nuestro).

- La parte co-querellada, Hotel Haudimar, Inc., fue el desarrollador y administrador interino del Condominio hasta su traspaso a la Junta de Directores en el 2013.
- En diciembre de 2008, cuando Carlos Acevedo adquirió su apartamento, recibió junto con su copia de la escritura de compraventa, copia del Reglamento del Condominio. El Capítulo VII del Reglamento indicaba que los titulares podrían arrendar sus apartamentos solo por un término no menor de un mes.
- El 14 de marzo de 2012 mientras el desarrollador era administrador interino del Condominio, otorgó una escritura de Enmienda al Reglamento del Condominio para reducir la

restricción de arrendamiento a dos días. No se convocó a los titulares que en aquel momento conformaban el Consejo de Titulares, sino que la enmienda se llevó a cabo de manera *ex parte*.

- En septiembre de 2012, cuando Arnaldo Erba adquirió su apartamento recibió copia del Reglamento enmendado con la restricción de arrendamiento de dos días.
- Arnaldo Erba había adquirido su apartamento precisamente porque se podía arrendar por un periodo corto de tiempo, lo cual el desarrollador había comenzado a mercadear para atraer más compradores.
- Desde el 14 de marzo de 2012 los titulares nuevos recibieron copia del Reglamento con la enmienda de dos días mínimos de arrendamiento.
- La enmienda al Reglamento que el desarrollador hizo, fue al amparo de la Cláusula 34 de la Escritura Matriz que establece:

La propietaria se reserva el derecho a otorgar cualquier escritura aclaratoria necesaria o conveniente para la consecución de los propósitos aquí expresados, que viabilice, permita, o sea necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de esta Escritura Matriz sometiendo el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal sin la comparecencia de ninguna otra persona (natural o jurídica) o parte, y aún cuando ya se haya constituido el Consejo de Titulares. También se reserva La Propietaria el derecho de otorgar cualesquiera documentos que fueran necesarios y/o requeridos por las Agencias Administrativas concernidas del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, del Gobierno de los Estados Unidos de América y/o privados a los fines de la constitución de servidumbres necesarias y/o requeridas para servicios al Condominio. Estipulándose que cualquier escritura y/o documento así otorgado, obligará a todos y cada uno de los titulares, aunque tales titulares no hayan concurrido o consentido a dicho otorgamiento y a cuya(s) reserva(s) de derecho(s) prestan su expreso consentimiento y ratifican en todas sus partes con el mero otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa. (Subrayado nuestro).

- Existe una disparidad en la restricción del plazo mínimo de arrendamiento entre los Reglamentos que poseen los

titulares del Condominio; unos indican 30 días, otros indican 2 días.

- Tal disparidad fue discutida por el Consejo de Titulares en asamblea extraordinaria, segunda convocatoria, el 1 de febrero de 2014.
- El Consejo de Titulares votó por dos opciones, pero no alcanzó 2/3 partes necesarias para enmendar el Reglamento.
- Luego de la asamblea extraordinaria, la Junta de Directores dejó sin efecto la votación que por mayoría escogió la restricción de 30 días, puesto que no se alcanzó el voto de 2/3 partes necesario para enmendar el Reglamento.
- A raíz de lo reseñado, en mayo de 2014 las partes querellantes de epígrafe comparecieron separadamente ante el DACO para que atendiera la controversia sobre la validez de las enmiendas al Reglamento del Condominio. El DACO consolidó ambas querellas y las partes sometieron el caso para que se decidiera cuál era el Reglamento válido, si el original (con restricción de 3 meses) o el enmendado por el desarrollador (con restricción de 2 días). Luego de varios trámites, incluso la vista administrativa, el DACO emitió la Resolución aquí recurrida.

En su Resolución de 27 de octubre de 2014 el DACO declaró ha lugar la querella y decretó nulo el Art. 27 del Cap. VII del Reglamento del Condominio inscrito con la Escritura Matriz en el Registro de la Propiedad. Razonó el DACO que, en vista de que el Reglamento había sido enmendado sin los votos necesarios y que la Escritura Matriz no especificaba de manera clara y precisa la restricción de arrendamientos sino que hacía referencia al Reglamento y los titulares querellantes habían recibido dos copias del Reglamento con distintas restricciones de arrendamiento,

  
  


resultaba nula la restricción original inscrita, así como las subsiguientes enmiendas.

El 14 de noviembre de 2014 el recurrente presentó una Solicitud de Reconsideración Parcial, la cual no fue atendida por el DACO.

En desacuerdo con el dictamen del DACO, oportunamente el recurrente compareció ante nos y le imputó el siguiente error al foro administrativo:

Erró el DACO al no limitarse a las enmiendas, y declarar también nulo el artículo 27 del reglamento original del condominio inscrito junto con la escritura matriz.

La parte recurrida no compareció. Mientras que el 6 de marzo de 2015 el DACO sometió copia del expediente administrativo.

## II

### Revisión Judicial

La Sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada (LPAU), 3 LPRA sec. 2175, establece respecto al alcance de la revisión judicial de una decisión administrativa, que un tribunal sostendrá las determinaciones de hechos de una agencia si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo. Respecto a las conclusiones de derecho, según dispone la referida sección, podrán ser revisables en todos sus aspectos.

Como es sabido, es norma firmemente establecida para la revisión judicial que los tribunales apelativos han de conceder una gran deferencia a las decisiones administrativas, debido a que éstas cuentan con vasta experiencia y los conocimientos especializados en los asuntos que le han sido encomendados. T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited, 148 DPR 70, 80 (1999);

Misión Ind. P.R. v. J.P., 146 DPR 64, 130 (1998). El Tribunal Supremo ha resuelto que en nuestra jurisdicción los procedimientos y las decisiones de las agencias administrativas gozan de una presunción de regularidad y corrección. Por lo tanto, la persona que cuestiona una determinación administrativa tendrá que presentar evidencia suficiente para derrotar tal presunción, no pudiendo descansar únicamente en meras alegaciones. Empresas Toledo v. Junta de Subastas, 168 DPR 771 (2006); Rivera Concepción v. A.R.P.E., 152 DPR 116 (2000); Com. Vec. Pro-Mej., Inc. v. J.P., 147 DPR 750, 761 (1999).

En virtud de ello, la revisión judicial de las determinaciones de dichas agencias administrativas deberá limitarse a determinar si actuaron arbitrariamente, ilegal o en forma tan irrazonable que la actuación constituya un abuso de discreción. *Íd.*; Cruz v. Adm. Corrección, 164 DPR 341 (2005); Otero v. Toyota, 163 DPR 716 (2005); Rebollo v. Yiyi Motor, 161 DPR 69 (2004); Castillo v. Departamento del Trabajo, 152 DPR 91 (2000).

No obstante, la deferencia judicial a las determinaciones de las agencias administrativas cederá cuando el foro administrativo haya cometido error en la aplicación de la ley o cuando la agencia haya actuado arbitraria, ilegalmente o en abuso de su discreción. Otero v. Toyota, *supra*; Misión Ind. P.R. v. J.P., *supra*; Castillo v. Departamento del Trabajo, *supra*; Reyes Salcedo v. Policía de P.R., 143 DPR 85 (1997).

Al enfrentarse a una petición para revisar una determinación administrativa, el foro judicial deberá determinar si la decisión está basada en evidencia sustancial. La evidencia sustancial ha sido definida como “aquella [evidencia] pertinente que una mente razonable pueda aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. Reyes Salcedo v. Policía de P.R., *supra*.



Para que un tribunal revisor pueda decidir que la determinación de una agencia no está fundamentada en evidencia sustancial, se tiene que demostrar que hay otra prueba en el expediente administrativo que claramente reduce o menoscaba el peso de la prueba que sostiene la determinación administrativa. Esta prueba tiene que llevar al tribunal a concluir que la agencia fue arbitraria y que la determinación no responde a una evaluación razonable de toda la prueba que tuvo ante su consideración. Domínguez v. Caguas Expressway Motors, 148 DPR 387 (1999); Misión Industrial v. Junta de Planificación, 142 DPR 656 (1997). Si efectivamente el expediente administrativo carece de esa evidencia sustancial, estaríamos obligados a revocar o a modificar la determinación recurrida.

#### Ley de Condominios

Recientemente, Ayala Hernández v. Consejo Titulares, 190 DPR 547, 581 (2014) precisó, *inter alia*, que el DACO tiene jurisdicción para atender querellas en las que se impugne la validez de una cláusula de un reglamento de un condominio, incluso cuando el referido reglamento conste inscrito en el Registro de la Propiedad. Asimismo, la suprema curia recordó que la Ley de Condominios, Ley 103-2003, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*, estableció nuevos mecanismos para la tramitación de los inevitables conflictos dimanantes del *modus vivendi* de un condominio, y para brindar mayor eficacia al régimen de la horizontalidad y adecuada atención a los derechos de las titulares. *Íd.*, pág. 564; Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, 184 DPR 407 (2012); Srio. D.A.C.O. v. Condóminos C. Martí, 121 DPR 807 (1988).

La Ley de Condominios también detalla el marco organizacional del gobierno interno del condominio, cuyo organismo rector y deliberativo lo es el Consejo de Titulares que a su vez se rige por la propia ley, la escritura matriz y el reglamento.

Srio. D.A.C.O. v. Condóminos C. Martí, supra. A tal tenor, es firme norma jurídica que las disposiciones y limitaciones sobre uso y destino de los apartamentos de un condominio, según consignadas en la Escritura Matriz y el Reglamento unido a esta, e inscrito, obligan tanto al titular original como a los subsiguientes titulares. Cond. Prof. SJHC v. PRF, Inc., 133 DPR 488, 504 (1993).

En armonía con lo anterior, conviene entonces a continuación remitirnos a varias disposiciones de la Ley de Condominios, en particular en lo que respecta al uso y destino de los apartamentos, el reglamento y la escritura matriz.

### **Escritura Matriz**

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.

[...]

La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, y, excepto que esta Ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares. (Subrayado nuestro). 31 LPRA sec. 1291.

La escritura pública a que se refiere la sec. 1291 de este título expresará las siguientes circunstancias:

- (a). Descripción del terreno y descripción general de lo allí construido, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción.
- (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.
- (c). Descripción de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados a cierto número de apartamentos, con expresión de cuáles sean esos apartamentos.

- (d). Indicación clara del destino dado al inmueble y a cada uno de sus apartamentos.
- (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.
- (f). Lo relativo a la administración del inmueble, en su caso.
- (g). Y cuanto más se refiere al inmueble y sea de interés hacerlo constar.
- (h). La expresión de las circunstancias incluidas en los incisos (a), (b), (c) y (e), se hará de acuerdo a una descripción certificada provista por el ingeniero o arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planes del inmueble que serán presentadas en el Registro de la Propiedad, conforme a la sec. 1292b de este título.

[...] (Subrayado nuestro). 31 LPRA sec.1292.

#### **Uso de Apartamentos**

El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes.

En el ejercicio de los derechos propietarios al amparo de este capítulo regirán los principios generales del derecho, particularmente, los enunciados en el Artículo 1-A de esta Ley.

La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho, secs. 2871 et seq. del Título 32, y cualquier otro remedio en equidad.

- (a). Cada apartamento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo en la escritura a que se refiere la sec. 1291 de este título.
- (b). Ningún ocupante del apartamento producirá ruidos o molestias ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares o vecinos.
- (c). Los apartamentos no se usarán para fines contrarios a la ley, a la moral y a las buenas costumbres.
- (d). [...]

(i). Todo titular u ocupante cumplirá estrictamente con las disposiciones de administración que se consignen en este capítulo, en la escritura o el Reglamento a que se refiere la sec. 1293 de este título.

(j). [...] (Subrayado nuestro). 31 LPRA sec. 1291m.

Todo titular debe comunicar al Director o Junta de Directores dentro de los treinta días siguientes a la fecha de adquisición de su apartamento, su nombre, apellido, datos generales y dirección, la fecha y demás particulares de la adquisición de su apartamento, presentando los documentos fehacientes que acrediten dicho extremo, además de registrar su firma en el Libro de Titulares.

En caso de venta, cesión o arrendamiento del apartamento el titular deberá ponerlo en conocimiento del Director o la Junta de Directores, con expresión del nombre, apellidos, datos generales y dirección del adquirente o del arrendatario en su caso. Además, deberá exigir al adquirente o al arrendatario la expresión de que conoce y observará plenamente los preceptos de este capítulo, el reglamento y demás bases del régimen de la propiedad horizontal, en la escritura en que conste la transferencia o en el contrato de arrendamiento en su caso.

El titular arrendador seguirá siendo el responsable exclusivo de las contribuciones para los gastos comunes y además responderá del cumplimiento de este capítulo y del reglamento por parte del arrendatario. (Subrayado nuestro). 31 LPRA sec. 1291m-1

### **Reglamento**

La administración de todo inmueble constituido en propiedad horizontal se regirá por lo dispuesto en este capítulo, y además por un reglamento que deberá insertarse en la escritura de su constitución, o que se agregará a dicha escritura. Copia certificada de dicha escritura y del Reglamento, y de toda enmienda a los mismos, deberá quedar archivada en el registro de la propiedad. (Subrayado nuestro). 31 LPRA sec. 1293.

El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Estará integrado por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio.

El Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros responderán los titulares de forma subsidiaria y sólo con su apartamento.

*[Handwritten signatures and initials on the left margin]*

El Consejo de Titulares no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad.

Corresponde al Consejo de Titulares:

(a). [...]

[...]

(h). Aprobar o enmendar el reglamento a que se refiere la sec. 1293 de este título.

(i).

[...] (Subrayado nuestro). 31 LPRA sec. 1293b.

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 este capítulo. 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.

(b). [...]

[...]

En cualquier momento, el titular único del inmueble o, si hubiere más de uno, las dos terceras partes de los titulares y de porcentajes de participación en los elementos comunes del inmueble, independientemente de la definición de mayoría que rija para el condominio, podrán modificar el Reglamento, pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en esta sección. La modificación tendrá que constar en 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 la sec. 1293 de este título.

La modificación vinculará a todos los titulares desde que se haya obtenido el voto afirmativo de las dos terceras partes de los titulares o desde que haya transcurrido el plazo de treinta (30) días dispuesto en el inciso (e) de la sec. 1293b-3 de este título, sin que hubiera oposición de más de una tercera parte de los titulares. Respecto a tercero, la modificación no surtirá efecto sino a partir de la fecha de presentación para archivo en el Registro de la Propiedad, de la escritura pública en que se haga constar la enmienda,

*[Handwritten signatures and initials on the left margin]*

uniéndose copia certificada de la misma a la de la escritura de constitución del régimen y tomándose nota del hecho de la modificación del Reglamento en el registro particular de la finca matriz. (Subrayado nuestro). 31 LPRC sec. 1293a.

### III

El recurso de epígrafe nos invita a revisar si erró el DACO al dictar su Resolución mediante la cual decretó nulo el Art. 27 del Cap. VII del Reglamento del Condominio, al igual que sus dos subsiguientes enmiendas. Luego de estudiar los hechos pertinentes, el expediente administrativo y las alegaciones del recurrente, al amparo del marco jurídico esbozado, concluimos que incidió el DACO al declarar nula la referida disposición del Reglamento original. Consecuentemente, modificamos la Resolución recurrida solo a los efectos de que se tenga por válido el Art. 27 del Cap. VII del Reglamento original. El resto de la Resolución se confirma. Veamos.

Los hechos del caso revelan, con apoyo en la evidencia del expediente administrativo, que el Reglamento del Condominio unido e inscrito con la Escritura Matriz específicamente limitó el arrendamiento de los apartamentos a un plazo no menor de tres meses. Tal disposición se hizo de conformidad con la Ley de Condominios y solo a tal tenor podía ser enmendada o variada.

De otra parte, los hechos también revelan que las subsiguientes enmiendas al Art. 27 del Cap. VII del Reglamento del Condominio no fueron hechas conforme a Derecho. Esto es, que el administrador interino y el Consejo de Titulares no podían enmendar el Reglamento sin contar con el voto de 2/3 partes del Consejo de Titulares. Sin embargo, de los hechos no controvertidos surge que las enmiendas no contaron con tal voto, sino que se hicieron *ex parte*, y por lo tanto, no son válidas.

Consecuentemente, a pesar de que las referidas enmiendas fueron hechas de manera ajena a la ley y por tanto son nulas, tal

no es el caso del Reglamento original inscrito junto a la Escritura Matriz en el Registro de la Propiedad. Recordemos que la Ley de Condominios permite que tanto la Escritura Matriz como el Reglamento puedan limitar el uso de los apartamentos. El requerimiento legal esencial es que la limitación o restricción al uso conste de manera clara y expresa en la Escritura Matriz y el Reglamento. De una revisión del caso ante nos, concluimos que estos documentos, escritura y reglamento, cumplen con la Ley de Condominios.

Según antes esbozado, la Escritura Matriz provee en su Cláusula 13 que el uso de los apartamentos estaría sujeto a las restricciones provistas en el Reglamento unido a la Escritura Matriz. Entretanto el Reglamento especifica en su Cap. VII, Art. 27 que el arrendamiento de los apartamentos tendría que ser por un plazo no menor de tres meses. El referido plazo no es una limitación al uso que el titular le quiera dar a su apartamento cuyo destino principal es de vivienda, sino una restricción mínima al plazo de arrendamiento para el titular que desee arrendar su apartamento. Aclaremos que la descripción del uso y destino a la que se refiere la Ley de Condominios es más bien con relación a si los apartamentos serán residenciales o comerciales así como cualquier combinación o especificación de tipo de comercio, entre otros. La restricción sobre el plazo mínimo de arrendamiento no contraviene tal requerimiento estatutario. Por todo lo cual, se sostiene la validez de la disposición reglamentaria original que se unió a la Escritura Matriz.

#### IV

Por los precedentes fundamentos de Derecho, modificamos la Resolución del DACO para que se sostenga como válido el Art. 27 del Cap. VII del Reglamento original incluido e inscrito con la Escritura Matriz del Condominio. Confirmamos el resto de la

Resolución en tanto declara nulas las enmiendas posteriores a la referida disposición reglamentaria por no haberse tramitado conforme a Derecho.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

