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

| | | |
|---|---|---|
| PABLO SANTIAGO ROSADO, SYLVIA MORALES FIGUEROA<br><br>Querellantes-Recurrentes<br><br>Vs.<br><br>ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS DEL CONDOMINIO CONDADO 75<br><br>Querellada-Recurrida | KLRA201401008 | Revisión administrativa procedente del DACO<br><br>Querella Núm.: SJ0011533<br><br>Sobre: 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 15 de abril de 2015.

Pablo Santiago Rosado y Sylvia Morales Figueroa (en adelante, parte recurrente) nos solicitan que revisemos una Resolución que dictó el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) el 23 de julio de 2014. Mediante el dictamen antes mencionado, se desestimó la querella que presentó la parte recurrente contra la Asociación de Condóminos Condominio Condado 75 (en adelante, la Asociación), donde impugnaban la ubicación en el referido condominio de un generador de electricidad.

La Asociación compareció oportunamente para oponerse al recurso. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver conforme al derecho aplicable.

I

A continuación, hacemos un breve recuento de los hechos más relevantes según surgen del expediente ante nuestra consideración.

El 27 de noviembre de 2013 la parte recurrente presentó ante el DACO una querella contra la Asociación. En esta, impugnó la decisión de ubicar "detrás de la ventana" de la habitación de la parte recurrente un generador eléctrico para el Condominio Condado 75 (en adelante, Condominio).[1]

La Asociación contestó la querella, negó lo allí alegado y levantó varias defensas afirmativas.[2]

La vista administrativa se llevó a cabo el 3 de junio de 2014. La parte recurrente compareció por derecho propio, mientras que por la Asociación comparecieron: el representante legal, la presidenta de la Junta de Directores y el perito, Ing. Javier Rodríguez.

El DACO emitió una Resolución el 23 de julio de 2014 y archivó en autos copia de su notificación el siguiente día 24.[3] En el dictamen aludido la agencia desestimó la querella que presentó la parte recurrente en la que, como se mencionó, impugnaba la determinación del Consejo de Titulares sobre la ubicación del generador. Además, ordenó a la Junta de Directores del Condominio que, al momento de someter ante la consideración de las "agencias concernientes" la solicitud de cualquier permiso respecto al generador, notificase a la parte recurrente para que esta pudiese llevar sus preocupaciones ante las mismas. También ordenó a la parte recurrente notificar al DACO por escrito si la Asociación cumplía o no lo ordenado, para proceder al cierre y archivo del caso, o de lo contrario, para proceder conforme a derecho.[4]

En el dictamen impugnado el DACO hizo las siguientes determinaciones de hecho:

---

[1] Véase Ap., págs. 65-66.
[2] Véase Ap., págs. 67-70.
[3] Surge del expediente ante nuestra consideración que la notificación de la agencia a la parte recurrente se puso en el correo el 29 de julio de 2014. Véase Ap., págs. 23-28.
[4] Véase Ap., pág. 26.

1. Los querellantes son titulares del apartamento 201 Condominio Condado 75. El referido condominio está sujeto a las disposiciones del régimen de propiedad horizontal.

2. El Condominio Condado 75 consta de 29 apartamentos ubicados en 10 pisos.

3. El 28 de febrero de 2012 se celebró la Asamblea Ordinaria mediante la cual se aprobó una derrama para la compra de un generador para el Condominio Condado 75.

4. Posteriormente, dos compañías presentaron a la Junta de Directores sus propuestas para la compra en (sic) instalación del generador eléctrico, una el 7 de marzo de 2012 y la otra el 7 de noviembre de 2013.

5. Los querellantes presentaron la querella de epígrafe el 27 de noviembre de 2013 impugnando la ubicación del generador. No surge del acta de la asamblea de febrero de 2012 que el Consejo de Titulares haya escogido un lugar donde ubicar el generador.

6. Durante el mes de marzo de 2014, la Junta de Directores convocó una asamblea para el 20 de marzo de 2014, en primera convocatoria y 21 de marzo en segunda convocatoria. El único asunto a discutirse sería la aprobación de la ubicación del generador.

7. Posteriormente, la Junta de Directores canceló la convocatoria hasta tanto tuviesen (sic) disponibles (sic) un ingeniero que pudiese orientar a los titulares sobre la ubicación adecuada de un generador.

8. <u>El 31 de marzo de 2014 se celebró en el Condominio Condado 75 una asamblea extraordinaria mediante la cual el Consejo de Titulares aprobó con 14 votos a favor, 2 abstenidos y 1 en contra, ubicar el generador eléctrico frente a la subestación eléctrica que se encuentra justamente debajo de la ventana de la habitación del apartamento de los querellantes</u>.

9. Los querellantes se oponen a la ubicación del generador porque entienden que cualquier emanación de gases o ruidos generados por la planta eléctrica, les afectaría a ellos más que a cualquier otro titular.

10. La Autoridad de Energía Eléctrica aprobó el permiso necesitado para la ubicación del generador. Los demás lugares sugeridos por los querellantes no son viables para la ubicación de un generador debido a la proximidad con la escuela que colinda con el condominio. Tampoco se puede ubicar en el pasillo

al lado del estacionamiento porque se requiere una distancia mínima entre el generador y las paredes.

11. Actualmente, los titulares del Condominio Condado 75 no tienen manera de utilizar los elementos que requieran de electricidad en una eventualidad de falta de servicio. En el condominio residen varios titulares que son discapacitados o de edad avanzada que han tenido que arrastrarse por las escaleras cuando no tiene servicio de electricidad.

12. Debido a que no se puede ubicar al lado de la escuela por la emisión de gases, por lo que se escogió al lado de la subestación para poder llevar por la pared externa del condominio un tubo de emisiones.

13. A pesar de que el Consejo de Titulares aprobó en noviembre de 2013 la compra del generador y su ubicación, al momento no se ha efectuado la compra del mismo. No se ha solicitado ante las agencias pertinentes el permiso para la emisión de gases ni ningún otro permiso, salvo la ubicación ante la Autoridad de Energía Eléctrica.

Luego, el DACO no tomó ninguna acción respecto a una oportuna solicitud de reconsideración que presentó la parte recurrente, por lo que la misma se entiende rechazada de plano.

No conforme con la determinación del DACO, la parte recurrente presentó oportunamente el recurso de revisión que nos ocupa, en el que hizo los siguientes señalamientos de error:

> Primer error: Erró DACO al desestimar la querella radicada por los recurrentes impugnando la decisión de la Asociación de Condóminos de ubicar el generador de 125 KW en área común general inmediatamente debajo de la ventana de la única habitación en su apartamento, sin que haya habido unanimidad de votos en su aprobación, por tratarse de un cambio en el destino del área común general según lo dispuesto en la escritura matriz del régimen; ocasionando su instalación un cambio de fachada al requerir el equipo la instalación de una tubería conducto para la emanación de gases que discurrirá a lo largo de la pared posterior del edificio, contigua a la ventana de la habitación de los recurrentes y hasta la azotea y ante la ausencia de consentimiento de los recurrentes como titulares afectados.
>
> Segundo error: Erró DACO al actuar con arbitrariedad aplicando las reglas de evidencia con un rigor judicial requerido a los querellantes en la vista en los méritos.
>
> Tercer error: Erró DACO no admitiendo prueba documental ofrecida por los recurrentes, tratándose de

> la mejor evidencia constitutiva de evidencia sustancial en violación al debido proceso de ley.
>
> Cuarto error: Erró DACO al impedir y en extremo limitar a los recurrentes en la presentación de su caso en la vista en los méritos en violación al debido proceso de ley.
>
> Quinto error: Erró DACO al actuar con arbitrariedad al no aplicar su Reglamento de Procedimientos Adjudicativos en violación al derecho de los recurrentes a un debido proceso de ley, al admitir el testimonio del perito ingeniero presentado por el recurrido.

La Asociación presentó oportunamente su *Alegato en Oposición a Recurso de Revisión de Decisión Administrativa*, donde sostiene la corrección de la determinación impugnada.

II

A. Revisión judicial

Las decisiones de los foros administrativos están revestidas de una presunción de regularidad y corrección. Las conclusiones de estas agencias merecen gran deferencia por parte de los tribunales, por lo que debemos ser cuidadosos al intervenir con las determinaciones administrativas. González Segarra *et al* v. CFSE, 188 DPR 252 (2013), citando a Empresas Loyola v. Com. Ciudadanos, 186 DPR 1033 (2012); Acarón *et al* v. D.R.N.A., 186 DPR 564 (2012). Véase, además, la Sec. 4.5 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), según enmendada, 3 LPRA sec. 2175. Esta deferencia tiene su fundamento en la experiencia y pericia de las agencias respecto a los asuntos que se les han delegado. González Segarra *et al* v. CFSE, *supra*; Batista, Nobbe v. Jta. Directores, 185 DPR 206, 215 (2012); Hernández, Álvarez v. Centro Unido, 168 DPR 592, 614 (2006); Otero v. Toyota, 163 DPR 716 (2005). Al momento de revisar una decisión administrativa, el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en la actuación de la agencia. Díaz v. Fideicomiso

Soc. y Autogestión, 188 DPR 32 (2013); Trigo Margarida v. Junta Directores, 187 DPR 384 (2012); Rebollo v. Yiyi Motors, 161 DPR 69, 76 (2004). Corresponde a los tribunales analizar las determinaciones de hechos de los organismos administrativos amparados en esa deferencia y razonabilidad. González Segarra *et al* v. CFSE, *supra.*

Ahora bien, esta norma de deferencia de ningún modo puede afectar el alcance de la facultad de revisión de los tribunales. Padín Medina v. Adm. Sist. Retiro, 171 DPR 950 (2007). En lo pertinente, la LPAU dispone que:

> El Tribunal podrá conceder el remedio apropiado si determina que el peticionario tiene derecho a un remedio. Las determinaciones de hecho de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el Tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo. Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos. 3 LPRA sec. 2175.

Cónsono con lo anterior, nuestro más Alto Foro ha expresado que los tribunales no debemos intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo si surge del expediente administrativo considerado en su totalidad que existe evidencia sustancial que sostiene dichas determinaciones. González Segarra *et al* v. CFSE, *supra*; Batista, Nobbe v. Jta. Directores, *supra.* Se ha definido en diversas ocasiones *evidencia sustancial* como aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. *Íd.*

Conforme a lo antes expresado, una parte afectada que quiera controvertir las determinaciones de hechos de un organismo administrativo deberá demostrar la existencia de otra prueba que sostenga que la actuación de la agencia no está basada en evidencia sustancial o que reduzca el valor de la evidencia impugnada. González Segarra *et al* v. CFSE, *supra*; Otero v.

Toyota, *supra,* pág. 728. De no lograrlo, el tribunal respetará las determinaciones de hechos y no sustituirá el criterio de la agencia por el suyo. González Segarra *et al* v. CFSE, *supra.*

En lo que concierne a las conclusiones de derecho, el tribunal las puede revisar en todos sus aspectos, sin sujeción a norma o criterio alguno. González Segarra *et al* v. CFSE, *supra;* Batista, Nobbe v. Jta. Directores, *supra*; Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond., 182 DPR 485, 513 (2011). De ordinario, al revisar las decisiones de las agencias, los tribunales brindan mucha deferencia y respeto a las interpretaciones del estatuto que sean efectuadas por el organismo facultado por ley para velar por su administración y cumplimiento. González Segarra *et al* v. CFSE, *supra*; Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R., 144 DPR 425, 436 (1997). De esa forma, si la interpretación de la ley realizada por la agencia es razonable, aunque no sea la única razonable, los tribunales deben darle deferencia. González Segarra *et al* v. CFSE, *supra*; Hernández, Álvarez v. Centro Unido, *supra*, pág. 616.

La revisión judicial de decisiones administrativas se debe limitar a determinar si la agencia actuó arbitraria o ilegalmente, o en forma tan irrazonable que su actuación constituye un abuso de discreción. Rebollo v. Yiyi Motors, *supra,* pág. 78; Fuertes y otros v. A.R.Pe., 134 DPR 947, 953 (1993).

En síntesis, la deferencia cederá únicamente: (1) cuando la determinación no está basada en evidencia sustancial; (2) cuando el organismo administrativo ha errado en la aplicación de la ley, y (3) cuando ha mediado una actuación irrazonable o ilegal. González Segarra *et al* v. CFSE, *supra*; Otero v. Toyota, *supra,* pág. 729.

B. Ley de Condominios

La Ley de Condominios, Ley Núm. 103-2003, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.,* establece mecanismos para la tramitación de los

inevitables conflictos dimanantes del modo de vida de un condominio. Consejo Titulares v. Gómez Estremera *et al.*, 184 DPR 407, 417 (2012); Srio. D.A.C.O. v. Condóminos C. Martí, 121 DPR 807 (1988). Esos mecanismos sirven, además, para dotar de mayor eficacia el régimen de propiedad horizontal y atender más adecuadamente el derecho de los titulares. Ayala Hernández v. Consejo Titulares, 190 DPR 547, 564 (2014). En lo pertinente al caso ante nuestra consideración, el Art. 34 de la Ley Núm. 103-2003, 31 LPRA sec. 1293f (Supl. 2014), dispone que las impugnaciones de los acuerdos del Consejo de Titulares por parte de los titulares de apartamientos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

Algunas de las características principales que gobiernan el régimen de propiedad horizontal son "la reiteración de que el apartamiento es el centro del régimen, la exigencia de la buena fe, así como la prohibición de actuar caprichosamente en el ejercicio de los derechos dominicales". Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond., *supra*, pág. 499.

La Ley de Condominios provee, entre otros asuntos, para la sana convivencia de los titulares y el uso adecuado de las áreas comunes de un condominio. A continuación, citamos algunas de las disposiciones de la Ley de Condominios más relevantes a la controversia que nos ocupa:

> **Propósito**
>
> Esta Ley se aprueba con el propósito de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamiento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a los criterios que más adelante se establecen.
>
> El titular de un apartamiento sometido al régimen de propiedad horizontal, tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamiento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades.

El Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador del condominio, tienen como deber primordial orientar sus acciones salvaguardando el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamiento y que la administración de las áreas y haberes comunes del edificio se realiza para lograr el pleno disfrute de este derecho. Correlativamente cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el régimen de propiedad horizontal está limitado por los derechos de los demás condóminos y que el derecho de propiedad sobre su apartamiento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.

En el ejercicio y el 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. (Énfasis nuestro). Art. 1-A, Ley de Condominios (Supl. 2014).

**Escritura Matriz**

Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al conjunto de apartamientos 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 este capítulo, 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 este capítulo autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares. (Énfasis nuestro). 31 LPRA sec. 1291 (Supl. 2014).

**Elementos Comunes**

Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

(a) Se consideran elementos comunes generales necesarios, no susceptibles de propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa, los siguientes:

[…]

(2) Los cimientos, paredes maestras y de carga, techos, galeras, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación.

[…]

(7) Cualquier otro elemento que fuere indispensable para el adecuado disfrute de los apartamientos en el inmueble.

(b) Se consideran elementos comunes generales, salvo disposición o estipulación en contrario los siguientes:

(1) El terreno, los sótanos, azoteas, patios y jardines.

(2) Los locales destinados a alojamiento de porteros o encargados.

(3) **Las áreas destinadas a estacionamiento**.

(4) Las áreas recreativas que excedan lo requerido por la reglamentación urbana o por las autoridades competentes.

[…] (Énfasis nuestro). 31 LPRA sec. 1291i. (Supl. 2014)

También serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado, siempre que así se acuerde expresamente por la totalidad de los titulares del inmueble, aquellos que se destinen al servicio de cierto número de apartamientos con exclusión de los demás, tales como pasillos, escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes a los apartamientos de un mismo piso y otros análogos. 31 LPRA sec. 1291j (Supl. 2014).

Cada titular podrá usar de los elementos comunes conforme a su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás bajo las siguientes condiciones:

(a) Por voto mayoritario del Consejo de Titulares, podrá autorizarse a uno o varios titulares la instalación en el techo de equipo para el disfrute exclusivo de sus apartamientos, siempre y cuando tal instalación no menoscabe el disfrute de otro apartamiento, en cuyo caso se requerirá el consentimiento del afectado.

(b) Con igual autorización podrán instalarse en áreas comunes equipos o maquinaria para el disfrute de un número limitado de titulares, siempre y cuando éstos se hagan cargo del costo que ello conlleva y de su posterior mantenimiento. Para obtener la referida autorización dichos titulares le certificarán al Consejo que la instalación y utilización de tales equipos o maquinarias, a juicio de perito, no altera sustancialmente la fachada o el diseño arquitectónico del inmueble, no afecta la seguridad o solidez del edificio, ni menoscaba el disfrute de ninguna de las restantes unidades. Los titulares que originalmente no hubiesen contribuido a dichas mejoras, podrán beneficiarse de ellas, si posteriormente aportan el costo que proporcionalmente les hubiera correspondido, abonando el interés legal.

En todo caso, si la ubicación del equipo afecta la fachada del edificio, su instalación requerirá el consentimiento de todos los titulares. El Consejo de Titulares podrá imponer una cuota especial a los apartamientos que se beneficien de esta autorización, a tenor con lo dispuesto en el inciso (e) de la sec. 1293b de este título. (Énfasis nuestro). 31 LPRA sec. 1291*l*. (Supl. 2014).

**Consejo de Titulares**

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.

[….] 31 LPRA sec. 1293b. (Supl. 2014).

**Acuerdos**

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

(a) Salvo lo dispuesto para las reuniones convocadas conforme al inciso (d)(2) de la sec. 1293b de este título, sobre obras urgentes, el quórum para las asambleas del Consejo de Titulares lo constituirá una tercera parte (1/3) de los titulares que asistan personalmente o por representación, o una tercera parte (1/3) de los titulares que asistan que a su vez reúnan una tercera parte (1/3) de las participaciones en los elementos comunes, dependiendo de la definición de mayoría que disponga el Reglamento.

(b) Cuando en una reunión para tomar un acuerdo, no pudiera obtenerse el quórum por falta de asistencia de los titulares en la fecha indicada en la convocatoria, se procederá a nueva convocatoria, con los mismos requisitos que la primera. La fecha para la reunión en segunda convocatoria podrá incluirse en la primera, pero no podrá celebrarse la asamblea antes de transcurridas veinticuatro (24) horas de la fecha para la reunión en primera convocatoria. En tal reunión constituirán quórum los presentes.

(c) En las reuniones celebradas en segunda convocatoria, la mayoría requerida reglamentariamente para la adopción de acuerdos se computará tomando como cien por ciento (100%) el número de titulares presentes o representados al momento de adoptarse el acuerdo.

(d) Cuando todos los titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que

> requiera unanimidad, adoptasen dicho acuerdo, aquellos que, debidamente citados no hubieren asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado, y, si en un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación no manifestaren en la misma forma su discrepancia quedarán vinculados por el acuerdo que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.
>
> La oposición a un acuerdo que requiera unanimidad, deberá fundamentarse expresamente, bien en la asamblea o por escrito, según se dispone en el párrafo anterior, y en ningún caso podrá basarse en el capricho o en la mera invocación del derecho de propiedad. La oposición infundada se tendrá por no puesta.
>
> Una vez se acuerde realizar determinado gasto, obra, o proyecto que requiera el voto unánime de los titulares, los detalles o medidas accesorias para la ejecución y realización final de tal obra o proyecto, no estarán sujetos a la aprobación de todos los titulares, bastando para ello, en caso de requerirse una consulta al Consejo, la autorización por voto mayoritario.
>
> [....] 31 LPRA sec. 1293b-3 (Supl. 2014).
>
> Las obras necesarias para la conservación o seguridad del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes serán acordadas por la mayoría de los titulares. Si las de uso eficaz menoscabasen el disfrute de algún titular en particular, éstas no podrán realizarse sin el consentimiento del titular afectado.
>
> Para toda otra obra que afecte en forma adversa los elementos comunes del inmueble se requerirá el consentimiento unánime de los titulares. (Énfasis nuestro). 31 LPRA sec. 1291n (Supl. 2014).

III

En su primer señalamiento de error la parte recurrente alega que el DACO incidió al desestimar la querella. En apoyo a su posición, aduce que no hubo unanimidad de votos para la aprobación por parte del Consejo de Titulares de la ubicación del generador en un área común general, cambiando así el destino dispuesto para dicha área en la escritura matriz del régimen. Además, señala que la ubicación del generador que se aprobó conlleva un cambio de fachada del Condominio, pues requiere la instalación de una tubería a lo largo de la pared posterior y hasta

la azotea del edificio, para lo cual la parte recurrente, como titular afectado, no dio su consentimiento.

Por su parte, la Asociación alega que el generador no se ha comprado ni se ha aprobado su instalación, por lo que resulta frívolo que la parte recurrente mencione que se trata de un generador de 125KW. Argumenta, además, que el área común general donde se aprobó la ubicación del equipo en controversia es una a la que la escritura matriz no le asigna destino alguno. Añade que tampoco surge del expediente administrativo que se trate de un cambio en el destino de un área común general. Sostiene que el Consejo de Titulares tiene la facultad de adoptar por voto mayoritario la ubicación del generador en un área común general, por tratarse de cuestiones de seguridad y de uso eficaz, que no afectan adversamente los elementos comunes del inmueble.

Como se mencionó, la Ley de Condominios dispone que en la escritura matriz se precisa el uso para el cual se destinará toda área comprendida en el inmueble, y una vez se fija dicho uso sólo puede variarse con el consentimiento unánime de los titulares.[5] El estatuto mencionado señala cuáles áreas del inmueble se designan como elementos comunes generales, clasificándolos entre "necesarios" o "voluntarios".[6] Entre los elementos generales voluntarios clasificados en el inciso b del Art. 11 de la Ley de Condominios están las áreas destinadas a estacionamiento.

Luego de analizar el expediente ante nuestra consideración y las determinaciones de hecho que hizo el DACO, sin prejuzgar el caso, advertimos que hay controversia en torno a si hubo o no un cambio de uso del área común general que se eligió por mayoría de votos para la ubicación del generador. En la resolución impugnada, la agencia menciona que la ubicación del generador

---

[5] Art. 2 de la Ley de Condominios, 31 LPRA 1291 (Supl. 2014).
[6] Art. 11 de la Ley de Condominios, 31 LPRA 1291i (Supl. 2014); Trigo Margarida v. Junta Directores, 187 DPR 384 (2012); Consejo Titulares v. Ramos Vázquez, 186 DPR 311 (2012).

que se aprobó fue "frente a la subestación eléctrica que se encuentra justamente debajo de la ventana de la habitación del apartamento de los querellantes". Asimismo, durante la vista ante la agencia y a preguntas de la Jueza Administrativa, la testigo Raquel Rubino Vega, presidenta de la Junta de Directores del Condominio, indicó lo siguiente:

> SRA. JUEZA:
>
> P: Señora Rubino, ¿ahora mismo el área donde se va a ubicar ese generador, es un área comunal?
>
> R: Sí.
>
> P: ¿Destinada a? ¿Para…? O sea, ¿cuál es, según la escritura matriz, a qué se dedi… a qué va destinada esa área comunal?
>
> R: No, no, no especifica a qué…
>
> P: ¿No especifica?
>
> R: No.
>
> P: O sea, es área… ¿Pero pertenece al estacionamiento esa…?
>
> R: Sí, sí, es parte del estacionamiento. (Énfasis nuestro)[7].

No parece existir controversia en cuanto a que el área en cuestión es un elemento común general. Sin embargo, no está claro el uso que la escritura matriz precisó para esa área. De acuerdo al testimonio de la Sra. Rubino, el área es una de estacionamiento. Por lo tanto, si dicha área se precisó como tal en la escritura matriz, ubicar un generador eléctrico allí representaría un cambio en el uso del área común general. Esto, a su vez, requeriría de un voto de unanimidad por parte del Consejo de Titulares. En este caso, la ubicación del generador se aprobó por mayoría de votos, no por unanimidad. De otra parte, el DACO no expresó si la instalación de un tubo de emisiones a todo lo largo de la pared externa del Condominio constituye o no un cambio en la

[7] Véase Ap., pág. 120.

fachada del edificio, para lo cual se requeriría el consentimiento unánime de los titulares.

Cónsono con los principios de derecho aplicables y luego de realizar un análisis detallado de las constancias de autos, concluimos que no procedía que el DACO desestimara la querella de la parte recurrente sin hacer una determinación en cuanto a si la ubicación del generador y la instalación del tubo de emisiones constituyen un cambio de uso y de fachada, respectivamente, que requieran el consentimiento unánime de los titulares. Las órdenes del DACO para que la Junta de Directores notifique a la parte recurrente al momento de someter ante la consideración de las diferentes agencias cualquier solicitud de permiso respecto al generador, así como que la parte recurrente notifique por escrito al DACO si la Asociación cumple o no con lo ordenado, no resuelven la controversia sobre la aprobación de la ubicación del mencionado equipo.

Por lo tanto, resolvemos que procede revocar la Resolución del DACO, en la cual se desestimó la querella. Resuelto lo anterior, no es necesario discutir los señalamientos de error restantes.

Reiteramos que con esta decisión no estamos evaluando los méritos de los reclamos de la parte recurrente.

IV

Por las razones anteriormente esbozadas, se revoca la Resolución impugnada. En consecuencia, se devuelve el caso al DACO para la consideración y determinación sobre la decisión del Consejo de Titulares acerca de la ubicación del generador de electricidad en el Condominio y la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí resuelto.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones