Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL III

CONSEJO DE TITULARES CONDOMINIO AQUABLUE Recurrentes V. PANCAR DEVELOPMENT CORP.; AQUABLUE HOLDINGS, LLC; ACUACITY DEVELOPERS, INC.; QB CONSTRUCTION CORP; DÍAZ & ASSOCIATES, INC.; ING. JUAN M. DÍAZ GUTIERREZ LATIMER CSP; ARQ. ENRIQUE H. GUTIERREZ; ARQ. RUSSELL LATIMER; ORIENTAL BANK; COMMERCIAL REAL ESTATE Recurrentes	KLRA201600379	***Revisión*** procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor Sobre: Incumplimiento de Contrato, Defectos de Construcción Querella Núm.: SJ0013316

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa.

Rodríguez Casillas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de noviembre de 2016.

Comparecen ante nos el Consejo de Titulares del Condominio Aquablue (Consejo de Titulares o recurrente) y solicitan que revoquemos Resolución emitida y notificada el 5 de febrero de 2016, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), Oficina Regional de San Juan. Por medio de dicho dictamen, DACo ordenó la desestimación de la querella presentada por el Consejo de Titulares en contra de los recurridos de epígrafe. Por los fundamentos que expondremos a continuación, confirmamos la Resolución recurrida.

-I-

En primer orden, los hechos que dan origen a este recurso se resumen a continuación.

El 19 de agosto de 2014, el Consejo de Titulares presentó la Querella que dio inicio al caso de autos, en la que reclamaron la corrección de varios defectos de construcción y solicitó que se ordenara a los querellados —en aquel entonces— a reparar solidariamente los defectos de construcción reclamados, entre otros. Así, el 16 de marzo de 2015 se presentó una Querella Enmendada para incluir a la institución bancaria Oriental Bank. Allí, solicitó al *DACo* que ordenara a Oriental Bank y las desarrolladoras: Pancar Development Corp. (Pancar), Aquablue Holdings, LLC (ABH) y Aquacity Developers, Inc. (Aquacity) a que transfirieran la administración de las áreas comunes dedicadas a oficinas comerciales a la Junta de Directores del Condominio Aquablue. En cuanto a Oriental Bank, se realizó la siguiente alegación:

> *Oriental Bank, quien adquirió a BBVA,*[1] *ha sido requerido, por escrito, a los fines de que transfiera la administración de las áreas comerciales del Condominio Aquablue, a su Junta de Directores, habida cuenta que Puerto Rico Electric Power Authority (PREPA NET) adquirió todas las unidades comerciales en el referido condominio, estando sin terminar las áreas comunes, estando fuera de operación los elevadores de dicha área, además de otras instalaciones relacionadas al servicio de estas áreas.*[2]

No obstante a las alegaciones en la Querella Enmendada, surge que Pancar, ABH y Aquacity transfirieron la administración al Consejo de Titulares en octubre del 2013. Asimismo, la parte recurrente sostuvo que antes, durante y después de que se realizara la transferencia de la administración, a la Junta de Directores del Consejo de Titulares del Condominio Aquablue (Junta de Directores) reclamaron a los desarrolladores y a los contratistas la corrección de varios defectos de construcción, sin

---

[1] Banco Bilbao Vizcaya Argentaria
[2] Véase apéndice del recurso, pág. 56.

que éstos los hayan corregido. Los alegados defectos de construcción no son especificados en la Querella Enmendada; por lo que se hizo referencia a un informe pericial en el que son detallados y se anejó a la Querella Enmendada.[3]

Luego de varias incidencias procesales, el 23 de septiembre de 2015 el Consejo de Titulares presentó una Moción en Cumplimiento de Resolución y Orden. Allí, el Consejo de Titulares notificó que se había convocado y realizado una asamblea de titulares, tal y como lo había ordenado el *DACo*. Igualmente, se señaló que el Consejo de Titulares había llegado a una transacción parcial con la desarrolladora ABH. Ante ello, identificó que solo restaba una controversia relacionada con la instalación de un pararrayos y las alegaciones relacionadas a Oriental Bank.

El 22 de octubre de 2015 el Consejo de Titulares presentó una Moción Solicitando Resolución Sumaria Parcial, en la cual solicitó se dispusiera mediante la vía sumaria la controversia pendiente sobre la instalación del pararrayos. Arguyó que aun cuando los desarrolladores y contratistas sostienen que no existe un código de construcción que les obligue a instalar un pararrayos al Condominio, las disposiciones de la Ley Núm. 130-1967, *infra* y el Reglamento Núm. 2268,[4] comprenden como defectos de construcción la falta de instalación de accesorios. Y que por lo tanto, están facultados para reclamar que se instalen los pararrayos en controversia. Así, anejó a su moción la declaración jurada del Ing. Javier Rodríguez Mejías, perito contratado por éstos a través de la Junta de Directores y quien había inspeccionado las áreas comunes de Condominio Aquablue.[5] Ello con el fin de

---

[3] Sin embargo, destacamos que la parte recurrente no incluyó el referido informe como parte de los documentos que acompañan el recurso ante nuestra consideración.

[4] **Reglamento para regular las distintas actividades que se llevan a cabo en el negocio de la construcción de viviendas privadas, enmendado por el Reglamento Núm. 7765 de 28 de noviembre de 2009.**

[5] Véase apéndice del recurso, págs. 219-220.

sustentar sus reclamos relacionados a la instalación de los pararrayos; y recomendó, que por la altura y ubicación del edificio, se instale un sistema de pararrayos.

El 29 de octubre de 2015, el *DACo* notificó a las partes una Minuta y Orden, por medio de la cual denegó la solicitud de resolución sumaria que había presentado el Consejo de Titulares. Asimismo, la agencia señaló la vista adjudicativa para el 4 de febrero de 2016 y dilucidar las controversias pendientes.

Celebrada la vista, el 5 de febrero de 2016 el *DACo* dictó y notificó la *Resolución* objeto del presente recurso. Indicó que conforme a la evidencia desfilada en la vista, la escritura matriz del Condominio Aquablue fue otorgada mediante la Escritura Núm. 140 de 23 de mayo de 2011 con todos los derechos de servidumbre, condiciones restrictivas y reservas de derechos. De igual manera, se señaló que ABH adquirió del BBVA varios apartamentos mediante la Escritura Núm. 197, otorgada el 16 de noviembre de 2012.

En cuanto a la instalación del pararrayo, el DACo hizo a las siguientes determinaciones de hechos:

- *El Ing. Javier Rodriguez Mejías, perito de la parte querellante testificó lo siguiente:*
  - *i. Que ha inspeccionado las áreas comunes del Condominio Aquablue.*
  - *ii. Que el inmueble no tiene instalado un sistema de pararrayos.*
  - *iii. Que ha advenido en conocimiento que el Condominio ha sido impactado por rayos, ocasionando desprendimiento de su empañetado.*
  - *iv. Que el Condominio está expuesto al impacto de rayos, por su altura y ubicación.*
  - *v. Que la instalación de pararrayos es la mejor práctica.*
- ***El perito de la parte querellante no invocó código, disposición legal o reglamentaria para sostener la necesidad de instalar un sistema de pararrayos en el Condominio.***
- *En noviembre de 2013 se transfirió la administración [del] Condominio al constituirse la primera Junta de Directores del Condominio Aquablue.*
- ***La parte querellante no sometió en el acto de la vista administrativa copia de la escritura matriz del inmueble y el Reglamento del Condominio y las***

> ***escrituras de condiciones restrictivas, hipotecas y de venta judicial.***[6]

En cuanto a la controversia ligada a Oriental Bank, el *DACo* dispuso lo siguiente:

> *La parte querellante reclama que se le ordene a Oriental Bank, y a los desarrolladores del Condominio Aquablue a transferir la administración del de las áreas comerciales a la Junta de Directores del Condominio Aquablue, en asamblea debidamente convocada.* ***La prueba desfilada estableció que para noviembre de 2013 se convocó al Consejo de Titulares del Condominio traspasándole el control y la administración del inmueble a la primera Junta de Directores.***
>
> *El Departamento concluye que de ordinario en dicha asamblea se transmite constructivamente a la Junta de Directores del Condominio los elementos comunes de los apartamentos proyectados y no construidos en el Condominio o en construcción no terminada. Una vez sean construidas las áreas comunes de los apartamentos proyectados y no construidos queda transferida su administración a la Junta de Directores del Condominio* ***a menos que una institución bancaria tenga derechos hipotecarios sobre elementos comunes voluntarios de los apartamentos proyectados y construidos o en construcción terminada del Condominio.***

La agencia destacó que el Consejo de Titulares no presentó copia de la escritura matriz del Condominio Aquablue, del Reglamento del Condominio, ni escrituras de condiciones restrictivas, hipotecas y venta judicial; y que Oriental Bank solo presentó copia de la Escritura Núm. 197 otorgada el 16 de noviembre de 2012, mediante la cual ABH adquirió de BBVA ciertos apartamentos del Condominio. Por lo cual, concluyó que no se encontraba en posición para ***"determinar si se otorgó una hipoteca que enajenó elementos comunes voluntarios del área comercial del Condominio Aquablue que impida la transferencia de las áreas comunes."*** Ante ello, el *DACo* desestimó la querella y dispuso el cierre del caso.

Inconforme, el 11 de abril de 2016 el Consejo de Titulares presentó el recurso de revisión que nos ocupa, en este le imputan al DACo haber cometido los siguientes errores:

> *A. Erró el Departamento al cerrar la querella presentada ante sí por entender que el testimonio del Ingeniero que examinó las*

---

[6] Véase apéndice del recurso, págs. 238-239.

áreas y testificó sobre los daños en la azotea del edificio son consistentes con el impacto de un rayo en el mismo.

B. Erró el Departamento al no determinar que incumplió el Banco con la obligación de traspasar las áreas comunes localizadas en el área comercial del condominio Aquablue.

-II-

Resumidos los hechos que originan la presente controversia, examinemos el derecho aplicable.

A. El Régimen de Propiedad Horizontal.

En primer orden, el Régimen de Propiedad Horizontal está reglamentado por la Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, por la Ley Núm. 103-2003, conocida como la Ley de Condominios, que viabiliza la propiedad individualizada de una unidad y el pleno ejercicio del derecho de su titular.[7] En ese sentido, establece que una estructura solo puede ser sometida al régimen horizontal mediante escritura pública, que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.[8] Así, la escritura matriz debe expresar clara y precisamente el uso a que será destinado todas las áreas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal; y una vez establecido dicho uso, solo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares. En consecuencia, la escritura matriz de una propiedad por pisos o apartamentos individuales constituye una de las fuentes de obligación más importantes para los condóminos y gobierna al régimen, siempre que sus disposiciones no sean contrarias a la ley, la moral o el orden público.[9]

En segundo orden, la Ley de Condominios reconoce como componente importante para el disfrute de los apartamentos individuales, la existencia de determinadas áreas o espacios

---

[7] 31 L.P.R.A. sec. 1291 *et seq.*
[8] *Consejo Tit. Cond. Mckinley Court v. Rullán*, 126 D.P.R. 387 (1990*); García Larrinua v. Lichtig*, 118 D.P.R. 120 (1986).
[9]*Brown III v. J. D. Cond. Playa Grande*, 154 D.P.R. 225 (2001). *Consejo Tit. Cond. Mckinley Court v. Rullán*, *supra; Arce v. Caribbean Home Const. Corp.,* 108 D.P.R. 225 (1978).

denominados *elementos comunes*.[10] Así, establece varias clasificaciones de elementos comunes: (1) los elementos comunes *necesarios*;[11] (2) los elementos comunes *generales*;[12] (3) los elementos comunes *limitados*;[13] y (4) los *estacionamientos comunes*, cuando sean considerados elementos comunes.[14]

Como vimos, en el régimen de propiedad horizontal se reconoce la existencia de *elementos comunes limitados*. Estos son áreas o espacios destinados al uso exclusivo determinado número de apartamentos. En específico, el artículo 13 de la ley de Condominios,[15] establece la *indivisión* de los elementos comunes, *generales y limitados*:

- *Los elementos comunes, generales y limitados, se mantendrán en indivisión forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad. Cualquier pacto en contrario será nulo.*
- *El trámite necesario para el adecuado y más eficaz funcionamiento y mantenimiento de los equipos o elementos comunes generales le corresponde a la Junta de Directores ajustándose a las directrices impartidas y al presupuesto aprobado por el Consejo de Titulares. Lo relativo a los elementos comunes limitados corresponde a los titulares de los apartamientos a los que fueron destinados los mismos. En caso de que los titulares beneficiados no realicen las obras de mantenimiento de sus respectivos elementos comunes limitados y con ello se perjudiquen el inmueble o los restantes titulares, la Junta de Directores podrá realizarlas a costa de los titulares a quienes se destinaron los referidos elementos.*
- *Todo titular tiene la obligación de permitir el paso por los elementos comunes limitados de que disfrute su apartamiento, cuando ello sea necesario para la realización de obras o mejoras de mantenimiento de equipo o elementos comunes. El acceso se coordinará con el titular en cuestión, velando por que se obstaculice lo menos posible el acceso a otras áreas comunes.*
- *El Consejo de Titulares podrá permitir, por voto mayoritario, que subsistan o se instalen portones de rejas colocadas en áreas comunes por unos o varios titulares, si ello obedece a dotar de mayor seguridad a sus respectivos apartamientos, siempre que con ello no se*

---

[10] No olvidemos que la clasificación de elementos comunes, por imperativo de ley, no son susceptibles de propiedad individual por los titulares y están sujetos a un régimen de indivisión forzosa. *Sol Brayman, Carmen González Hernández v. Consejo de Titulares del Condominio Palma Real*, 183 D.P.R. 827, 888 (2011).
[11] 31 L.P.R.A. sec. 1291i(a).
[12] 31 L.P.R.A. sec. 1291(b).
[13] Conforme al Art. 12 de la Ley de Condominios, son considerados elementos comunes con carácter limitado aquellos que se destinan al servicio de ciertos números de apartamentos con exclusión de los demás, tales como pasillos, escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes a los apartamentos de un mismo piso y otros análogos. 31 L.P.R.A. sec. 1291j.
[14] 31 L.P.R.A. sec. 1291I-1.
[15] 31 L.P.R.A. sec. 1291k.

> *afecte el disfrute o la seguridad de otros apartamientos o se obstaculice el acceso a otras áreas comunes.*

Así pues, el *elemento común limitado* cobra eficacia jurídica, cuando se consigna expresamente en la escritura matriz, se incorpora en el Reglamento del Condominio o, en la alternativa, se reconoce posteriormente mediante acuerdo válido del Consejo de titulares.[16]

En *Asociación de Condóminos Condominio Centro I y II, vs. Centro I, Inc. Centro II, Inc. y Otros*,[17] se reconoció la obligación de mantener la indivisión forzosa, toda vez que dichos elementos comunes son parte del valor básico del inmueble, citando el Art. 20 de la Ley,[18] que establece la distribución de ganancias comunes:

> *Las ganancias comunes del inmueble se distribuirán entre los titulares de los apartamientos de acuerdo con el porcentaje que represente cada uno en los elementos comunes del inmueble, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamientos según la sec. 1291f de este título.*

C. Deferencia a las decisiones de los organismos administrativos por los tribunales apelativos.

Es norma reiterada que los tribunales apelativos han de conceder una gran deferencia a las decisiones de los organismos administrativos, por razón de la *experiencia* y *pericia* de las agencias respecto a las facultades que se les han delegado.[19] Nuestro Alto Foro ha establecido que las decisiones de las agencias administrativas tienen una *presunción de regularidad y corrección*. Por esto, es necesario que aquel que desee impugnar dichas decisiones, presente evidencia suficiente que derrote la presunción de validez de la que gozan las mismas y no descanse en meras alegaciones.[20]

---

[16] Artículo 12 de la Ley de Condominios, 31 L.P.R.A. sec. 1291j.
[17] 106 D.P.R. 185 (1977).
[18] 31 L.P.R.A. Sec. 1291r.
[19] *Pacheco v. Estancias,* 160 D.P.R. 409, 431 (2003).
[20] *Rivera Concepción v. A.R.Pe.*, 152 D.P.R. 116, 123 (2000).

Conforme lo ha interpretado nuestro Tribunal Supremo, la revisión judicial de este tipo de decisiones se debe limitar a determinar si la actuación de la agencia es *arbitraria, ilegal, o tan irrazonable que la misma constituye un abuso de discreción.*[21] La revisión judicial de una decisión administrativa se circunscribe a determinar si: *(1) el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) las determinaciones de hecho realizadas por la agencia están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo; y (3) las conclusiones de derecho fueron correctas.*[22]

En *Hernández Maldonado v. The Taco Maker, Inc.*,[23] *—en un caso en el que este Tribunal se encontró con la situación de que la parte peticionaria no presentó la transcripción de la prueba oral para rebatir errores de apreciación de la prueba testifical—* se determinó que tal acción incumplía las disposiciones reglamentarias aplicables al perfeccionamiento de un recurso. En específico dictaminó el Tribunal Supremo que:

> *[…] ante la ausencia de la prueba oral, el Tribunal de Apelaciones no contaba con los elementos para descartar la apreciación razonada y fundamentada de la prueba realizada por el Tribunal de Primera Instancia. Ante la ausencia de lo anterior, este Foro tampoco está en posición de descartar la apreciación de la prueba que realizara el foro de instancia, por lo que no intervendremos con la misma.*
>
> *Hemos señalado, y hoy reiteramos, que las disposiciones reglamentarias sobre los recursos a presentarse ante el Tribunal de Apelaciones deben observarse rigurosamente. Los abogados vienen obligados a cumplir fielmente el trámite prescrito en las leyes y reglamentos aplicables para el perfeccionamiento de los recursos y no puede quedar al arbitrio de los abogados decidir qué disposiciones reglamentarias deben acatarse y cuándo.*[24]

-III-

Analicemos los hechos del presente caso a la luz del derecho discutido previamente

---

[21] *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 D.P.R. 69, 76 (2004).
[22] *Pacheco v. Estancias, supra*, pág. 431.
[23] 181 D.P.R. 281 (2011).
[24] *Id.*, págs. 289-290.

La parte recurrente hace dos señalamientos de error se resumen; a saber: (1) erró el *DACo* en su apreciación de testimonio del Ing. Rodríguez Mejías sobre los daños en el condominio ante la falta de un pararrayo; (2) erró el DACo al no resolver que Oriental Bank tenía la obligación de traspasar la administración de las áreas comerciales del Condominio Aquablue. Luego de evaluar la posición de las partes, a la luz del estado de derecho aplicable determinamos que no se cometieron los errores señalados.

En cuanto al primer error, notamos que va dirigido al contenido y apreciación de la declaración del Ing. Rodríguez Mejías en la vista administrativa. Sin embargo, el recurrente no proveyó una transcripción oral de dicho testimonio que podamos evaluar. En específico, incumplió con la Regla 66 del Reglamento de nuestro Tribunal de Apelaciones, que establece lo siguiente:

> *Regla 66 — Reproducción de la prueba oral*
> *(A) Cuando se apuntare error en la apreciación de la prueba oral o que alguna determinación de hechos no esté sostenida por la prueba y sea necesario recurrir a la reproducción de la prueba oral, la parte recurrente lo hará constar en moción por separado, presentada junto al escrito inicial de revisión. De no solicitarlo así la parte recurrente, las demás partes podrán efectuar igual solicitud dentro de diez días contados a partir de la notificación del recurso de revisión.*
> *(B) En dicha moción la parte interesada sustanciará y probará la necesidad de recurrir a la prueba oral, con vista a las determinaciones de hechos de la agencia o del funcionario o funcionaria, haciendo referencia a las cuestiones planteadas en la solicitud de revisión y al contenido de los testimonios específicos que se interesa utilizar. La omisión de cumplir con esta regla podrá dar lugar a que se declare sin lugar la moción.*
> *(C) La reproducción de la prueba oral se hará conforme a lo estatuido en las Reglas 76 y 76.1 de este Reglamento, debiendo efectuar la agencia los trámites que corresponden al Tribunal de Primera Instancia.*

Ante la ausencia de una transcripción de la prueba oral, no estamos en posición de descartar la apreciación de la prueba que realizó el DACo, por lo que no intervendremos con el error señalado.

En cuanto al segundo error señalado, desde noviembre de 2013, se transfirió la administración de Aquablue al constituirse la primera Junta de Directores del Condominio Aquablue. Anterior a

eso, la recurrida Oriental —sucesora de interés de BBVA— le vendió a PREPA.Net los apartamentos comerciales que había retenido su título. Nada se dispuso sobre *elementos comunes limitados*, dado que los mismos siempre han sido parte del Condominio Aquablue. En otras palabras, se mantiene la indivisión forzosa y no podrán ser objeto de acción de división.

En consecuencia, PREPA.Net podrá hacer uso de los *elementos comunes limitados* del Condominio Aquablue, conforme a lo establecido en la escritura matriz, Reglamento y la Ley de Condominio; correspondiéndole a la Junta de Directores actuar conforme lo establece la propio Ley en relación a dichos *elementos comunes limitados,* los cuales forman parte del Condominio Aquablue y no son susceptibles de venta o traspaso. En fin, Oriental en ningún momento retuvo para sí el control de los *elementos comunes limitados*.

-IV-

Por los fundamentos anteriormente discutidos, se confirma la Resolución recurrida.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones