

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA Y GUAYAMA

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
TROPICANA

Apelado

Vs.

MK LEASING CORPORATION
Y OTROS

Apelantes

KLAN201601702

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Carolina

Caso Núm.:
FAC2006-3618

Sobre: Acción
Civil, Remoción
y Demolición de
Construcción

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Grana Martínez, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Méndez Miró¹
Méndez Miró, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2017.

El Sr. Gilberto García Morales y su esposa la Sra. Haydeé González Mercado (el matrimonio), el Sr. Pedro Borges (señor Borges) y el Sr. Mathew Kessler Linderbaum (señor Kessler)² (conjuntamente, apelantes) solicitan que este Tribunal revoque la *Sentencia Final* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (TPI). En esta, el TPI, entre otras cosas, ordenó a los apelantes demoler, de su propio peculio, ciertas construcciones en la azotea. Se modifica la *Sentencia Final* y, así modificada, se confirma.

I. Tracto Procesal

Entre el 1997, 2001 y 2002, el Municipio de Carolina (Municipio) presentó nueve (9) demandas sobre *injunction*

¹ Conforme a la Orden Administrativa TA-2017-015, la Jueza Méndez Miró sustituyó a la Jueza Gómez Córdova.

² El señor Kessler está casado bajo el régimen de sociedad legal de bienes gananciales. Sin embargo, el apartamento en cuestión es privativo.

en contra de varios titulares del Condominio Tropicana (Condominio). Les imputó haber construido ciertas edificaciones en la azotea y el vuelo, sin los permisos correspondientes de ARPe³ o del Municipio. El Municipio incluyó al matrimonio⁴ y al señor Kessler⁵ en la Demanda.

Posteriormente, tras un tracto procesal accidentado de los casos que presentó el Municipio, el 18 de diciembre de 2006, el Consejo de Titulares del Condominio (Consejo) presentó catorce (14) demandas contra todos los titulares residentes de los *pent-houses*. Las demandas contra el matrimonio⁶, el señor Borges⁷ y el señor Kessler⁸ están ante nuestra consideración.

En la *Demanda*, el Consejo indicó que los titulares del piso 12, los apelantes, edificaron sobre la azotea, el vuelo y ciertas áreas que identificaron como elementos comunes generales del Condominio. El Consejo sostuvo que tales edificaciones se hicieron sin su autorización. Esta conducta, alegadamente, alteró el flujo de agua y su descargue en la azotea, así como la fachada. Algunos ejemplos específicos de las obras que se llevaron a cabo por los titulares de los *pent-houses* fueron: la construcción de un portón de rejas en la entrada principal; la construcción de techos de terraza en la azotea; la construcción de baños y habitaciones en la azotea; la instalación de puertas, rejas y ventanas en la azotea; ciertas construcciones no autorizadas

³ Actualmente, OGPe.

⁴ Civil Núm. FPE20020767

⁵ Civil Núm. FPE19970736.

⁶ FAC20063693.

⁷ FAC20063696.

⁸ FAC20063700.

cerca de extractores; y una construcción sobre el pretil del edificio.

El Consejo arguyó que, tanto el vuelo, como la azotea, eran elementos comunes generales, por lo que estaba prohibido construir sobre los mismos. Fundamentó sus reclamos en el Artículo 15(e) de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1976, según enmendada por la Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, conocida como la Ley de Condominios (Ley de Condominios), la escritura matriz del Condominio y las disposiciones del Código Civil sobre servidumbres de paso, luces y vistas. El Consejo solicitó la demolición de las edificaciones y la confirmación al estado original de las áreas. Además, reclamó la suma de \$25,000.00 por daños y perjuicios.

El 5 de agosto de 2007, los apelantes, respectivamente, presentaron su *Contestación a Demanda*. Argumentaron que las estructuras cerradas en la terraza, las cuales fueron construidas hacía más de veinte (20) años, formaban parte de sus propiedades privadas y no de la azotea. Añadieron que las mismas se construyeron con la autorización, a la vista y con el consentimiento de todos los condóminos. Los apelantes arguyeron que la Cláusula Quinta de la Escritura Matriz del Condominio establecía que la azotea se encontraba entre los elementos comunes. Sin embargo, la azotea no incluía las terrazas, las cuales pertenecían, exclusivamente, a los apartamentos del piso 12. Además, indicaron --el señor Kessler y el matrimonio-- que entre el 1984-85 informaron a la Junta de Directores del Condominio (Junta), según disponía el Reglamento, sobre las edificaciones que deseaban hacer en la terraza. No

obstante, ni el Consejo ni la Junta presentaron objeción alguna, por lo que le dieron curso a las mismas.

Los apelantes, también, presentaron varias defensas afirmativas, a saber: 1) *estoppel* o el impedimento de ir en contra de los propios actos; 2) consentimiento implícito, ya que se solicitó la autorización de la Junta y nadie objetó ni se opuso a dicha construcción; 3) incuria, ya que el Consejo esperó más de veinte (20) años para comenzar una acción en contra de los apelantes para la demolición de las edificaciones; y 4) renuncia, la Junta cedió su causa de acción al Municipio, quien ya instó una acción en contra de todos los propietarios de los *pent-houses* para remover las estructuras aludidas.

Los apelantes, conjuntamente con su *Contestación a Demanda*, formularon una *Reconvención o Contrademanda* (Reconvención), mediante la cual reiteraron sus defensas afirmativas. Además, solicitaron al TPI que acreditara que se contó con el consentimiento del entonces Consejo y de la Junta para así lograr legalizar las estructuras y, a su vez, agilizar los procesos administrativos que se estaban realizando ante el Municipio. En la alternativa, los apelantes solicitaron que, de determinarse que las estructuras se construyeron ilegalmente, se impusiera al Consejo el pago o reembolso de los gastos incurridos para la demolición. Estos gastos se estimaron, preliminarmente, en no menos de \$50,000. Igualmente, los apelantes reclamaron por daños y perjuicios, al menos a razón de \$25,000 por apelante.

El 21 de agosto de 2007, el Consejo presentó una *Contestación a Reconvención*. El 1 de noviembre de 2007 el Consejo presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden*. Enumeró las controversias principales siguientes: 1) si

procedía o no la defensa de incuria; 2) si las alegadas obras constituyeron cambios de fachada contrarias a derecho por no haber mediado el consentimiento unánime del Consejo; 3) si el cambio de uso de la terraza, distinto al descrito en la escritura matriz, se efectuó conforme a derecho; 4) si la terraza era parte de los *pent-houses*, o constituía un área de la azotea, delimitada a los titulares del piso 12; 5) la ausencia de la permisología requerida y el efecto, si alguno, que han tenido las estructuras en la seguridad y estabilidad del Condominio; y 6) si hubo o no un incumplimiento, según la Ley de Condominios, en cuanto al vuelo. Además, el Consejo dispuso sobre asuntos relacionados al descubrimiento de prueba.

Posteriormente, luego de varios incidentes procesales, se consolidaron las catorce (14) demandas que presentó el Consejo con las nueve (9) que había presentado el Municipio. Así, tras una cadena de incidentes procesales accidentada y dilatada, el 6 de febrero de 2012, los apelantes presentaron una *Solicitud de Sentencia Sumaria para Desestimar Demanda*. Argumentaron que aplicaba el período prescriptivo de dos (2) años que establecía el Artículo 42(c) de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293f, por lo que --desde el 4 de julio de 2005-- ya la causa de acción estaba prescrita. Además, los apelantes arguyeron que contaban con las defensas de incuria, retraso desleal y/o consentimiento tácito, ya que las estructuras llevaban construidas alrededor de veinte (20) años sin oposición. Indicó que la reclamación actual había colocado a los apelantes en un estado de indefensión, puesto que ya no

contaban con varios testigos esenciales como lo era la antigua Junta.

Así, luego de múltiples mociones dispositivas y un tracto procesal atropellado, el 19 de abril de 2013, el TPI dictó una *Sentencia Final*. En esta, realizó un recuento del tracto procesal de las reclamaciones en cuestión y efectuó las siguientes determinaciones de hechos pertinentes a este caso. En cuanto a la *Demanda* que presentó el Municipio:

- 7) Por su parte en el caso Civil Núm. FPE20020767, Municipio Autónomo de Carolina v. Gilberto García Morales et als.[,] se había dictado Sentencia de Desistimiento **Sin** Perjuicio el 22 de abril de 2003. (Énfasis en original).
- 11) Mediante Orden emitida el 7 de noviembre de 2007 por la Honorable Jueza Zulma Raíces Román del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, Salón 407, se consolidaron los siguientes casos presentados por el [Municipio]: FPE19970734, FPE19970735, FPE19970736, FPE19970737 (el cual había sido previamente consolidado con el caso FPE200010099), FPE20010099, FPE19970761, FPE19970762, FPE19970763, [FAC20060389, y FAC2006096. Dicha determinación fue tomada luego de haber examinado en su totalidad los expedientes mencionados, lo que permitió concluir que los mismos presentaban cuestiones idénticas de hechos y derecho.
- 14) El 15 de mayo de 2009 el [Municipio] presentó *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria* en los casos presentados en el 1997, 2001 y 2002. Presentaron oposición a la solicitud de sentencia sumaria del Municipio únicamente los demandados Mathew Kessler Lindentoaum (FPE19970736), Víctor González (FPE19970734) y Jovanny López Ayala, su esposa Awilda Collazo y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (FPE19970761). Los demás demandados no presentaron escrito alguno en oposición a la solicitud de sentencia sumaria presentada por el [Municipio]. Ninguna de las oposiciones presentadas afirma que existía un permiso de construcción expedido por la extinta [ARPe] o por el [Municipio] para las edificaciones en cuestión.
- 19) El 1 de febrero de 2010 el [TPI] emitió Sentencia Sumaria la cual fue archivada en

autos el 4 de febrero de 2010 en los casos presentados por el [Municipio]. Mediante la misma se ordenó a los demandados a remover, eliminar, derrotar [...] toda aquella construcción que no cuente con el permiso de construcción de la Oficina de Permisos Urbanísticos del [Municipio].

- 20) El dictamen emitido el 1 de febrero de 2010 fue confirmado por el Tribunal de Apelaciones mediante Sentencia del 10 de mayo de 2010 en el caso *Municipio Autónomo Carolina, demandante v. Jovanny López Ayala y otros*. Civil Número KLAN20100462.
- 22) La Sentencia Sumaria emitida el 1 de febrero de 2010 advino final, firme y ejecutable en los siguientes casos: [...], Civil Núm. FPE19970736 caso Municipio Autónomo Carolina, demandante v. Mathew Kessler Lindentoaum et als., [...], presentada el 13 de noviembre de 1997; [...], Civil Núm. FPE1997072, Municipio Autónomo de Carolina v. Rafael Torres et als., presentada el 18 de octubre de 2002. Desde que advino final y firme la referida Sentencia Sumaria, las demandadas antes mencionadas, en virtud de Orden emitida, tenían la obligación de remover, demoler o eliminar de su propia cuenta, peculio y riesgo las violaciones (construcciones ilegales descritas).

En cuanto a la demanda presentada por el Consejo:

- 1) El [Condominio] [...] fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la Escritura 356 de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal (Deed of Subjection of Property to the Horizontal Property Regime)⁹. La referida Escritura fue autorizada el 1 de agosto de 1973 por el Notario Público Manual A. Moreda. Conforme lo anterior el Condominio Tropicana está sujeto al régimen de propiedad horizontal bajo la Ley de Condominios, Ley Núm. 104-1958, según enmendada por la [Ley de Condominios].
- 23) El 22 de octubre se celebró audiencia procesal en todos los casos de epígrafe, incoados por separado e individualmente, por el [Consejo] y el [Municipio] en contra de los demandados con el propósito de que las partes se expresaran en torno al nombramiento del Lcdo. Wilfredo Muñoz Román¹⁰, ex Registrador de la Propiedad de Puerto Rico y profesor de ingeniería de la Universidad Politécnica de Puerto Rico, como Comisionado Especial nombrado por el

⁹ En adelante Escritura Matriz.

¹⁰ En adelante Comisionado Especial.

Tribunal al amparo de la Regla 41 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R.41.

27) El Comisionado Especial rindió su informe el 26 de diciembre de 2011. Conforme surge del informe, de la inspección ocular llevada a cabo por [e]ste se pudo constatar que las diferentes violaciones comprenden los siguiente:

- La instalación de la puerta principal de los apartamentos es diferente a la designada por Reglamento.
- La ubicación de equipo de acondicionado de aire en la azotea.
- Se techaron terrazas en la azotea.
- Se construyeron baños en la azotea.
- Se construyeron cuartos dormitorios o habitaciones en la terraza y/o azotea.
- Se construyó balcón cerrado con cristales o rejas en la azotea.
- Se instalaron ventanas distintas a las aprobadas.
- Se afectó la operación de extractores.
- Se ubicaron en la azotea compresores de aire, cisternas, calentadores de agua, lavadoras y secadoras.

28) Surge, además, del informe rendido por el Comisionado Especial, que del examen y análisis de la Escritura de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal del [Condominio] y los planos de inscripción, no observó el alegado desfase entre las descripciones contenidas en la mencionada escritura y los planos.

29) Posteriormente, fue planteado por varios de los demandados involucrados y por la parte demandante, que en los 14 casos de epígrafe [...] aplicaba el término prescriptivo de dos (2) años adoptados por la [Ley de Condominios] en su Artículo 42(c). Se sostuvo que el Artículo 42(c) precisa un término de prescripción de dos (2) años para instar acciones en las que se plantea alguna violación a la [Ley de Condominios], a la Escritura Matriz o al Reglamento del Condominio. Debido a lo anterior, **durante la audiencia celebrada el 8 de noviembre de 2011** se dio la oportunidad a cada parte de argumentar y discutir la interpretación que merecía la Opinión emitida en Pereira

Suárez v. Jta. de Dir., 182 DPR 484, (2011). Dicha Opinión interpret[ó] el alcance del referido término prescriptivo, en casos donde se impugna[ba] determinaciones tomadas y/o acciones llevadas a cabo por la [Junta]. (Énfasis en original).

- 30) El 9 de septiembre de 2011 un grupo de titulares de apartamentos del [Condominio] presentó "Moción Urgente de Intervención". [...] Luego de evaluar los escritos presentados en torno al particular, se dictó Orden el 6 de octubre de 2011, declarando ha lugar la intervención de [la parte interventora]. Posteriormente, varios demandados solicitaron la reconsideración de la Orden sobre intervención. El 8 de noviembre de 2011 se celebró audiencia argumentativa, donde las partes tuvieron oportunidad de exponer sus posturas en cuanto a la solicitud de intervención. Sometido el asunto para la evaluación del [TPI], se declaró no ha lugar la solicitud de reconsideración y por lo tanto se dejó sin efecto [sic] la Orden emitida el 6 de octubre de 2011 que declaró con lugar la intervención.¹¹

En cuanto a las conclusiones de derecho, primero, el TPI determinó que, conforme *Pereira Suárez v. Jta. Dir.*, 182 DPR 485 (2012), el término de dos (2) años dispuesto en el Artículo 42 (c), *supra*, no aplicaba por tratarse de actos prohibidos tajantemente, por la Ley de Condominios. El TPI indicó, además, que según dispuso el Tribunal Supremo "los actos contrarios a la ley son nulos y se podrán cuestionar en cualquier momento".¹² Segundo, el TPI expresó que, según el Artículo 2 de la Ley de Condominios¹³, el uso y destino de los elementos comunes solo podían modificarse mediante el consentimiento unánime de todos los titulares.

El TPI realizó un análisis comparativo entre *Pereira Suárez v. Jta. Dir.*, *supra*, y *Consejo de Titulares del Condominio La Torre de Miramar v. Ramos*

¹¹ Contrario a lo establecido en esta determinación, el TPI declaró con lugar la *Solicitud de Intervención*.

¹² *Pereira Suárez v. Jta. Dir.*, *supra*, pág. 504.

¹³ 31 LPRA sec. 1291.

Vázquez, 186 DPR 311 (2012). Reafirmó que el término prescriptivo de dos (2) años del Art. 42(c), *supra*, no aplicaba de manera alguna a las acciones de impugnación que presentó el Consejo o la Junta en contra de titulares que violaran las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, la escritura matriz o el reglamento.

El TPI indicó que el Artículo 11 de la Ley de Condominios¹⁴ clasificaba la azotea como un elemento común voluntario, susceptible a utilizarse como terraza o como superficie por la cual se pudiese andar, es decir, como otro piso. El artículo mencionado, además, establecía que el vuelo era un elemento común voluntario que, según la jurisprudencia interpretativa, no podía ser objeto de división por parte de la comunidad, por lo que cualquier pacto en contrario sería nulo. El TPI indicó que la Ley de Condominios permitía el cierre o techado de terrazas y áreas abiertas, luego de obtener el consentimiento unánime de los titulares, salvo en aquellos casos en que se hubiera contemplado en los planos de inscripción.

En fin, el TPI concluyó que era contrario a la ley el que un grupo de titulares, por sí solos y sin la anuencia del Consejo: 1) alterara el uso y destino de la azotea; 2) obstruyera la misma impidiendo el paso de otros titulares; 3) construyera edificaciones y estructuras; 4) interviniera con el derecho a determinar si se sobre eleva o constituye un nuevo piso; y 5) afectara la seguridad y la estabilidad del Condominio. Por todo lo anterior, el TPI declaró con lugar las demandas contra la parte apelante y, en

¹⁴ 31 LPRA sec. 1292i.

consecuencia, ordenó remover, demoler o eliminar de su propia cuenta, peculio y riesgo las construcciones ilegales en la azotea y así devolver el área a su estado original, dentro del término de 30 días, contados a partir de la fecha en que la sentencia adviniera final y firme.

Inconformes, el 14 de mayo de 2013, los apelantes presentaron una *Moción para Hechos Adicionales y Solicitud de Reconsideración de Sentencia*. En síntesis, reiteraron los argumentos que esbozaron en su *Solicitud de Sentencia Sumaria para Desestimar Demandas*. Los apelantes indicaron que las terrazas se encontraban incluidas expresamente en las descripciones registrales de sus respectivos apartamentos, por lo cual, aunque las mismas estuviesen localizadas en el techo del Condominio, no eran ni formaban parte de la azotea. En la alternativa, argumentaron que, aun si las terrazas se consideraban parte de la azotea, el Consejo podía otorgar posteriormente su consentimiento, ya fuese tácito o implícitamente. Los apelantes también reiteraron su argumento sobre el cumplimiento con la Reglamentación vigente al momento de construir las edificaciones aludidas y su notificación a la entonces Junta quien, alegadamente, nunca contestó.

Los apelantes expresaron que la *Sentencia Final* contenía varios señalamientos incorrectos, a saber: 1) ni el informe del Comisionado Especial, ni el TPI especificaron qué violación cometió, individualmente, cada uno de los apelantes; 2) el Municipio nunca indicó que las construcciones no eran susceptibles de ser legalizadas, por el contrario, informó que de contar con el consentimiento unánime del Consejo o de prevalecer en

el pleito, se podrían legalizar retroactivamente; 3) el TPI no contó con prueba testifical o documental para sustentar que las estructuras construidas afectaban la seguridad y estabilidad del Condominio, el Comisionado Especial no hizo tales determinaciones; y 4) el TPI nunca atendió las reclamaciones esbozadas en la *Reconvención* y se limitó, únicamente, a resolver la controversia en base al término prescriptivo del Artículo 42(c), *supra*, ignorando las demás defensas afirmativas.

Conforme a lo anterior, los apelantes indicaron que aplicaba en contra del Consejo la defensa de incuria, por lo que este debía correr con los gastos de demolición. Así, los apelantes solicitaron que se dejara sin efecto, o se modificara sustancialmente, la *Sentencia Final*; y se celebraran vistas argumentativas ante el Comisionado Especial y/o el TPI, para que se pudiese resolver la reclamación en los méritos.

Posteriormente, el 20 de agosto de 2013, el TPI emitió una *Orden*, mediante la cual dispuso de las reconsideraciones propuestas por varios de los promovidos en el pleito. Este pronunciamiento nada dispuso respecto a la *Moción para Hechos Adicionales y Solicitud de Reconsideración de Sentencia* incoada por los apelantes. Así las cosas, el 11 de septiembre de 2013, los apelantes presentaron una *Urgente Moción para Suspensión de Términos, Petición de Orden para Notificación de Escritos y Solicitud de Vista Argumentativa ante el Tribunal*. En esta ocasión, indicaron que no habían sido notificados de determinados escritos de las partes, solicitaron la suspensión de los términos para acudir en alzada hasta que dicha

incidencia se corrigiera y, a su vez, expresaron que la disposición de su solicitud de reconsideración aún estaba pendiente. Igualmente, el 23 de septiembre de 2013, el Consejo presentó una *Moción Solicitando Ejecución de Sentencia, Orden y Mandamiento*, ello bajo el argumento de que la sentencia pertinente alegadamente era final, firme y ejecutable.

Por su parte, el 9 de octubre de 2013, los apelantes presentaron *Oposición a Moción Solicitando Ejecución de Sentencia, Orden y Mandamiento*. Indicaron que la referida *Moción Solicitando Ejecución de Sentencia, Orden y Mandamiento* era prematura, toda vez que quedaba pendiente la disposición de su solicitud de reconsideración y su requerimiento subsiguiente. En respuesta, el 24 de octubre de 2013, el TPI dictó una *Orden*, mediante la cual declaró no ha lugar la *Urgente Moción para Suspensión de Términos, Petición de Orden para Notificación de Escritos y Solicitud de Vista Argumentativa ante el Tribunal*. Emitió la misma determinación con respecto a la *Oposición de los apelantes a Solicitud de Ejecución de Sentencia*. Como fundamento para su determinación, indicó que carecía de jurisdicción, dado que la sentencia del caso, por haberse emitido el 19 de abril de 2013, había advenido final y firme.¹⁵

Así, luego de dos (2) años de espera, el 25 de octubre de 2016¹⁶, el TPI dictó una *Resolución* mediante la cual aclaró los siguientes asuntos:

- 1) El 19 de abril de 2013 el TPI dictó *Sentencia Final* que vinculó los siguientes

¹⁵ Inconforme, los apelantes acudieron ante este Tribunal y un Panel Hermano emitió una *Sentencia*¹⁵, mediante la cual ordenó al TPI atender los reclamos planteados por los apelantes, ya que contaba con jurisdicción para ello.

¹⁶ Notificada el 28 de octubre de 2016.

14 casos: FAC2006-3706, FAC2006-3689, FAC2006-3694, FAC2006-3696, FAC2006-3697, FAC2006-3698, FAC2006-3700, FAC2006-3704, FAC2006-3693, FAC2006-3618, FAC2006-3695, FAC2006-3691, FAC2006-3697, FAC2006-3701 y FAC2006-3703.

- 2) En la Sentencia Final se declararon con lugar las 14 demandas y se ordenó a remover, demoler o eliminar, de su propia cuenta, las construcciones ilegales, es decir, se ordenó a devolver la azotea a su estado original, según descrita en la escritura matriz del Condominio, en un término de 30 días a partir de que dicha determinación adviniera final y firme.

Indicó que esta cadena de casos lleva más diez (10) años ante el TPI y que, desde el 2013, existía una *Sentencia Final*, que es cónsona con el estado de derecho actual. En fin, declaró no ha lugar *Moción para Hechos Adicionales y Solicitud de Reconsideración de Sentencia* de la parte apelante, reafirmó la *Sentencia Final* y declaró con lugar todas las mociones en oposición a ejecución de sentencia.

Inconforme con la determinación del TPI, el 18 de noviembre de 2016, los apelantes presentaron su *Apelación*. Indicaron los siguientes señalamientos de error:

Primer Error: Erró el TPI de Río Grande y Carolina, sin celebrar vista argumentativa ni evidenciaría, al no desestimar con perjuicio las demandas del reclamante Condominio Tropicana contra los condóminos demandados apelantes, a base de las defensas de consentimiento tácito, incuria ("lashes") o retraso desleal y/o abuso del derecho, porque pasaron al menos veinte (20) años desde aquellas construcciones presuntamente ilegales hasta la presentación de la Demanda en cuestión.

Segundo Error: En la alternativa, el TPI de Río Grande y Carolina, sin celebrar vista argumentativa ni evidenciaría, al no imponer al demandante Condominio Tropicana el pago de todos los costos y gastos en que haya que incurrir para eliminar y remover las construcciones supuestamente ilegales de los condóminos demandados apelantes, precisamente en función de las mismas defensas de

consentimiento, incuria o retraso desleal y/o abuso, pues transcurrieron no menos veinte (20) años entre construcciones y las demandas que nos ocupan.

El 17 de enero de 2017, el Consejo presentó su *Alegato en Oposición a Apelación*. Arguyó que la Escritura Matriz establecía el uso exclusivo de las terrazas sin techo. Expresó que cualquier cosa distinta, sin el consentimiento unánime de los titulares, era ilegal. Indicó, también, que no precedía la defensa de incuria. En fin, concluyó que el TPI actuó conforme a derecho a imponer el costo de demolición de las estructuras ilegales a los apelantes.

Con el beneficio de la posición de las partes, se resuelve.

II. Marco Legal

A. Principios Generales de la Ley de Condominios

Uno de los principios rectores en nuestro régimen de propiedad horizontal es garantizar a cada titular el pleno disfrute de su inmueble. M.J. Godreau, *La Nueva Ley de Condominios San Juan*, Ed. Dictum, 2003, pág. 19. Es por ello que, desde sus inicios, la Ley de Condominios adelantó el propósito de armonizar el disfrute de cada apartamento por su titular, tomando en consideración las limitaciones a ese disfrute en interés de la colectividad del régimen. *D.A.Co. v. Junta Cond. Sandy Hills*, 169 DPR 586, 597 (2006). Es decir, por un lado, la Ley de Condominios prohíbe las imposiciones mayoritarias que menoscaben el disfrute de un apartamento, correlativamente, permite realizar en el apartamento, o en áreas comunales, todo aquello que

beneficie a un titular particular, claro, siempre que con ello no menoscabe el disfrute o derecho de los demás titulares. M.J. Godreau, *op. cit.*, pág. 19. Ello, pues el ejercicio del dominio en una propiedad sometida al régimen de propiedad horizontal "está limitado por los derechos de los demás condóminos y [...] el derecho de propiedad sobre el apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de convivencia y el respeto al derecho ajeno". Art. 1-A, 31 LPRA sec. 1291n.

De igual forma, tanto el consejo, como la junta de directores, tienen el deber ineludible de orientar y dirigir sus acciones de administración sobre los elementos y áreas comunes del edificio hacia el disfrute de la propiedad privada. Análogamente, esta responsabilidad se asigna al propietario del apartamento en el régimen. *Íd.* Así pues, en aras de promover una sana convivencia bajo el régimen de propiedad horizontal se promueve que el ejercicio de los derechos se rija por los siguientes principios: 1) la buena fe; 2) la prohibición de actuar en contra de los propios actos; y 3) la prohibición del ejercicio abusivo de los derechos. Art. 1-A, *supra*; M.J. Godreau, *op. cit.*, pág. 27.

La Ley de Condominios impone a los titulares, al consejo y a la junta obrar de buena fe y con equidad, ya sea en el quehacer administrativo o privado. *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 845 (2011). En cuanto a la junta de directores, el Art. 38D(i) la obliga a cumplir con las disposiciones de la Ley de Condominios, del reglamento y de los acuerdos del consejo de titulares. 31 LPRA sec. 1293b-4. Asimismo, el Art. 38(k) expresa que el consejo de titulares deberá

tomar aquellas medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común. 31 LPRA sec. 1293b.

B. Uso de Elementos Comunes

La Ley de Condominios tiene el propósito de "viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal". Art. 1-A, *supra*; *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 218 (2012). Una estructura solo puede ser sometida al régimen horizontal mediante una escritura pública, que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad. *Consejo Tit. Cond. Mckinley Court v. Rullán*, 126 DPR 387, 401 (1990). Así, la escritura matriz debe expresar clara y precisamente el uso a que será destinado a 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. *Brown III v. J.D. Cond. Playa Grande*, 154 DPR 225,235 (2001).

De igual forma, la escritura pública debe identificar y detallar los elementos comunes generales del inmueble y los elementos comunes limitados que existan en cierto número de apartamentos. *Bravman, Gonzalez v. Consejo Titulares, supra*, pág. 846.

Así, se establecen varias clasificaciones de elementos comunes, entre ellas, los necesarios y los voluntarios, de acuerdo al grado de indispensabilidad

que tiene el elemento para el adecuado disfrute de las áreas privadas. *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311, 335 (2012). Relacionado con los elementos comunes necesarios, se ha dispuesto que sin ellos "resultaría inasequible el adecuado disfrute de los apartamentos". *Cestero Aguilar v. Jta. Dir. Condominio*, 184 DPR 1, 12 (2011). En esta categoría se incluyen los elementos que son indispensables para garantizar la seguridad, conservación o existencia del edificio. *Íd.* Por tal razón, estos quedan reservados para el uso de la totalidad de los condóminos y no podrán ser susceptibles de enajenación o propiedad exclusiva de alguno o varios titulares. *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez, supra*, pág. 335. En esta categoría, se encuentra el vuelo --entendido este como el derecho a sobre elevar--; el techo o cierre de patios, terrazas o áreas abiertas; así como la construcción de nuevos pisos sobre el techo, las cuales requerirán, siempre que no estén contempladas en la inscripción o en la escritura matriz, el consentimiento unánime de los titulares. Art. 11, 31 LPRA sec. 1291i; M.J. Godreau, *op. cit.*, pág. 74.

Por otra parte, los elementos comunes voluntarios no son imprescindibles para el disfrute adecuado de la propiedad individual y, en consecuencia, pueden ser atribuidos a uno o varios titulares en particular. *Cestero Aguilar v. Jta. Dir. Condominio, supra*. Sin embargo, es necesario que esa adjudicación se efectúe en la escritura matriz del condominio. Así, en aquellas instancias en que la conversión se realice luego de la constitución del régimen, debe mediar el consentimiento unánime de todos los titulares. Art. 11, *supra*.

A manera de ejemplo, la azotea se clasifica como un elemento general voluntario. Art. 11, *supra*. En particular, esta área se define como la cubierta de un edificio cuya "configuración permite su utilización como terraza o superficie por la cual se puede andar, es decir, es susceptible de utilización como si fuera otro piso". M. J. Godreau, *op. cit.* pág. 96. Por su naturaleza, la azotea puede ser destinada al uso exclusivo de uno o algunos titulares. *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez, supra*, pág. 336. Sin embargo, no se puede transformar esa área en una cerrada al obstaculizar el acceso de los demás titulares a ella. Igualmente, el derecho al uso de la azotea no puede interpretarse como que incluye el derecho a la sobreelevación, pues necesariamente ese derecho está reservado a la comunidad. *Íd.*

C. Incuria

La doctrina de incuria se define como la dejadez o negligencia en el reclamo de un derecho, la cual en conjunto con el transcurso del tiempo y otras circunstancias, que causan perjuicio a la parte adversa, opera como un impedimento en una corte de equidad. *Molini Gronau v. Corp. P.R. Dif. Púb.*, 179 DPR 674, 687 (2010). Esta doctrina no aplica automáticamente por el mero transcurso del tiempo. *Íd.* Es decir, cada caso deberá ser examinado a la luz de sus hechos y circunstancias particulares. *Pérez, Pellot v. J.A.S.A.P.*, 139 DPR 588, 599-600 (1995). Al determinar si procede o no la defensa de incuria, se debe considerar si: 1) existe alguna justificación para la demora; 2) el perjuicio que esta acarrea y 3) el efecto sobre intereses privados o

públicos involucrados. *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property*, 173 DPR 998, 1020 (2008).

El fin de la doctrina de incuria es impedirle a una parte instar un recurso cuando por su dejadez o negligencia, en conjunto con el transcurso del tiempo y otras particularidades, se causa perjuicio a la otra parte. *IM Winner, Inc. v. Mun. de Guayanilla*, 151 DPR 30, 39 (2000). En resumen, **es preciso considerar los méritos y demás circunstancias del caso, ya que la doctrina de incuria está vinculada a la idea fundamental de la equidad, esto es, acudir a la razón y a la conciencia para encontrar una solución justa, apartándose del rigorismo intransigente de los términos fatales.** *Maldonado v. Junta Planificación*, 171 DPR 46, 58 (2007).

D. Prescripción e Incuria

El Art. 42(c) de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293f, trata sobre las impugnaciones de acuerdo y determinaciones del Consejo de Titulares. El mismo dispone que:

La acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Consejo de Titulares, con excepción de los realizados por el titular que somete el inmueble al régimen, que violen las disposiciones de esta Ley, de la escritura matriz o del Reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años de haberse notificado el acuerdo, tomado la acción o de conocerse la omisión. Para los titulares que impugnen este tipo de acuerdo del Consejo de Titulares, el término se computará a partir de la notificación del mismo, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en el párrafo siguiente.

Este artículo impone un término de prescripción de dos (2) años y atribuye a los titulares la responsabilidad de actuar diligentemente en la defensa de su propiedad, porque de lo contrario se entenderá que

consintieron al cambio que, tardíamente, repudian. M.J. Godreau, *op. cit.* pág. 50. Nuestro más Alto Foro interpretó la intención legislativa del Art. 42(c), *supra*, en *Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, 182 DPR 485 (2011). Analizó que el propósito de la imposición de un término prescriptivo para presentar las impugnaciones de acciones u omisiones, por violaciones a la Ley de Condominios o al reglamento, responde a la necesidad de:

- 1) estabilizar el régimen de propiedad horizontal; y
- 2) evitar el proceder arbitrario de los titulares contra los acuerdos, omisiones y acciones realizadas. Así, se conformó el referido precepto a los citados principios de buena fe, la prohibición de ir en contra de los actos propios y la prohibición del abuso del derecho. *Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, *supra*, pág. 499. Se concluyó que el periodo prescriptivo de dos (2) años aplica a las impugnaciones de un titular en contra de las acciones, omisiones o los acuerdos ilegales que toma el consejo de titulares, o la junta de directores. *Pereira Suárez v. Jta. de Dir. Cond*, *supra*.

Por otra parte, el periodo prescriptivo de dos (2) años no aplica a las acciones de impugnación del consejo de titulares o de la junta de directores en contra de titulares que violen las disposiciones de la Ley de Condominios, la escritura matriz o el reglamento. *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez*, *supra*, pág. 333. Es decir, las acciones de un titular que van en contra de lo establecido en la Ley de Condominios o sus documentos constitutivos, se pueden impugnar mediante acciones judiciales interdictales; incluso, pueden dar lugar a una acción por daños. *Íd.*; Art. 15, 31 LPRA sec. 1291m.

Recapitulando, la Ley de Condominios impone un término prescriptivo para evitar el retraso negligente y abuso en la reclamación de derechos, pero solo a favor de omisiones o impugnaciones de un titular en contra del consejo o de la junta. Ahora, si bien es cierto que la prescripción del Art. 42(c), *supra*, opera en una sola dirección, y en nada aplica a las acciones de impugnación que quieran llevar a cabo la junta o el consejo en contra de titulares que violen la Ley de Condominios, ello no implica que no existan límites en el ejercicio de impugnación por el Consejo.

De conformidad, el consejo de titulares y la junta de directores tienen responsabilidades estatutarias que no se deben ejercer de manera arbitraria, irrazonable o cuando resulte a su conveniencia. *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez, supra*, pág.348. Así, el Art. 38D(i), *supra*, obliga a la junta de directores a cumplir con las disposiciones de la Ley de Condominios, del reglamento y de los acuerdos del consejo de titulares. Asimismo, el Art. 38(k), *supra*, expresa que el consejo de titulares deberá tomar aquellas medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común.

Nuestro más Alto Foro ha determinado que los parámetros y principios que fundamentan el régimen de propiedad horizontal, como la buena fe, la prohibición de actuar en contra de los propios actos y la prohibición del ejercicio abusivo de los derechos, le aplican tanto al consejo de titulares como a la junta de directores y a los titulares. Por consiguiente, es impermisible que se reclame y exija a un titular que adquirió un apartamento con modificaciones, devolver las áreas comunes al estado original, cuando ha transcurrido un periodo de tiempo irrazonable. (Énfasis nuestro).

Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez, supra, pág. 348. Más aún, cuando no se demostró que se denunciaron los cambios reclamados, ni se presentó una razón que justificara tal dilación. Ese proceder va en contra de los deberes del consejo y afectaría negativamente la estabilidad del régimen de propiedad horizontal.

Así, en un caso muy similar al que tenemos ante nuestra consideración, el Tribunal Supremo entendió que el consejo incurrió en dejadez y descuido al esperar 10 años para requerirle a un titular demoler ciertas estructuras ilegales en la azotea, cuando este ni siquiera había construido la mayoría de las obras. Nuestra más Alta Curia dispuso que "la dejadez, incuria y falta de acción afirmativa no [podían] pasar inadvertidamente ante los antecedentes fácticos que dieron origen al caso." (Énfasis nuestro). *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez, supra*, pág. 349. Indicó, y se cita:

Nuestro deber es impartir justicia y en este caso en particular debemos mantener un balance entre las exigencias antagónicas presentadas. A la luz de todo lo anterior, en aras de proveer un remedio justo, en equidad decidimos que por ser construcciones que tenían que ser aprobadas por los titulares en unanimidad, debe restablecerse el techo a su estado original eliminando el hueco perforado, al igual que debe removerse la estructura "tipo casita" existente sobre la azotea. Sin embargo, en consideración a que el recurrido no realizó los cambios impugnados y ante la patente incuria del Consejo de Titulares, será responsabilidad de este último corregir esas alteraciones exclusivamente a sus expensas. (Énfasis nuestro). *Íd.*, pág. 350.

III. Discusión

Los apelantes indican que el TPI se equivocó al:

- 1) no celebrar una vista argumentativa, ni desestimar con perjuicio la *Demanda* que presentó el Consejo en base a las defensas afirmativas de incuria, consentimiento tácito y retraso desleal; e
- 2) imponerle el costo para

llevar a cabo la demolición de las construcciones impugnadas.

Los apelantes argumentan que las construcciones que obran en el segundo piso de sus apartamentos no eran parte de la azotea, ni de elemento común alguno. Añaden que tampoco sobresalían del vuelo, ni afectaban la fachada del Condominio. Expresan que, aun si las estructuras fueran parte de la azotea, la determinación del TPI sería contraria a derecho, en cuanto a que los apelantes tenían que asumir los gastos de la remoción. Arguyen, también, que el TPI nunca atendió las reclamaciones esbozadas en la *Reconvención* y se limitó, únicamente, a resolver la controversia en base al término prescriptivo del Artículo 42(c), *supra*. Veamos las reclamaciones específicas de cada apelante:

matrimonio

Surge de la *Escritura Núm. Dos sobre Compraventa y Constitución de Segunda Hipoteca* de 30 de enero de 1984¹⁷, la siguiente descripción del apartamento:

The apartment has an area of approximately [1,506.78] square feet, equivalent to [139.97] square meters and open terrace at the level of the ceiling of [1,260.71] square feet, equivalent to [117.11] square meters. [...] The type of apartment consists or is composed of two levels. [...] (Énfasis nuestro).

El matrimonio arguyó que remitió a la Junta en aquel entonces, una carta de 19 de junio de 1986¹⁸. La acompañó con un plano de construcción para una ampliación que deseaba realizar en la terraza. Alegó que ni la Junta ni el Consejo respondieron o se opusieron a su requerimiento, por lo que procedió con las modificaciones a la terraza.

señor Borges

¹⁷ Véase Apéndice de la *Apelación*, págs. 291-292.

¹⁸ *Íd.*, pág. 293.

Surge de la *Escritura Núm. Quince (15)* sobre *Compraventa* de 31 de diciembre de 2004¹⁹, la siguiente descripción de su apartamento:

The apartment has an area of approximately 723.72 square feet, equivalent to 67.23 square meters. And an uncovered terrace at the second level of foot [sic] level of 518.79 square feet, equivalent to 48.19 square meters [...] It is a two level apartment. The lower level has [...] a spiral staircase for access to the upper level on [sic] uncovered terrace. (Énfasis nuestro).

El señor Borges alegó que para el año en que adquirió el referido apartamento --2004-- ya existía una estructura adicional en la terraza. Indicó que, según información y creencia, la estructura llevaba construida desde el 1986. Sin embargo, en el expediente apelativo no obra prueba al respecto.

señor Kessler

Surge de la *Escritura Núm. Nueve (9)* sobre *Compraventa* de 23 de marzo de 1979²⁰, la siguiente descripción de su apartamento:

The apartment has an area of approximately [747.51] square feet, equivalent to [69.44] square meters and an uncovered terrace at the second level or roof level of [681.42] square feet, equivalent to [63.67] square meters. [...] It is a two level apartment. The lower level has [...] a spiral staircase for access to the upper level or uncovered terrace. [...] (Énfasis nuestro).

El señor Kessler arguyó que remitió a la Junta en aquel entonces, una carta de 1 de marzo de 1984²¹. La acompañó con un diagrama para la ampliación de una edificación, ya existente, en su terraza. Ni la Junta ni el Consejo respondieron o se opusieron a su requerimiento, por lo que procedió con las ampliaciones en la terraza. También indicó que contaba con la

¹⁹ *Íd.*, pág. 300.

²⁰ *Íd.*, págs. 316-317.

²¹ *Íd.*, pág. 318.

aprobación de ARPe para legalizar la estructura que el Consejo deseaba demoler.

IV. Discusión

En general, los apelantes expresan que, al momento de construir las edificaciones en las terrazas, se utilizaron las entradas, pasillos, vestíbulos y elevadores del Condominio para llevar los materiales y el equipo necesario, sin reparo alguno por parte de los demás titulares. Entendieron pues, que las construcciones se realizaron de forma pública y pacífica, lo que constituyó un consentimiento tácito por parte de los titulares.

Los apelantes, también, indican que las construcciones se realizaron en el 1984 (señor Kessler) y 1986 (matrimonio y señor Borges). Es decir, a la fecha en que el Consejo presentó las demandas, las estructuras llevaban veinte (20) años o más formando parte de las terrazas. Indican que la dejadez del Consejo los ha colocado en un estado de indefensión por la ausencia o falta de testigos esenciales, como lo serían los miembros de la Junta para ese tiempo. Tienen razón, en parte. Veamos.²²

Además de lo establecido en las respectivas escrituras de compraventa, la cláusula segunda de la Escritura Matriz del Condominio dispone:

The thirteenth (13) level consists of eighteen uncovered terraces for the pent houses apartments. Access is obtained to the [sic.] said terraces through a covered spiral stair from the interior of each and every apartment, common areas for the maintenance of the extractors, a room for transformers, two (2)

²² Los señalamientos de error se discuten de manera conjunta, por su relación íntima.

stairs, storage room and common corridors.²³
(Énfasis nuestro).

Por otra parte, la cláusula cuarta de la Escritura Matriz describe las áreas comunes del Condominio y establece, en lo pertinente:

b) Foundation, roof (except as to the use of the terraces by the pent houses floors and spaces), load bearing walls, columns, reinforcement bars, and other structural elements of the building.

.

k) Facade and exterior walls and exterior elements of the building.

.

u) Storage room in the ground floor and the thirteenth floor.²⁴ (Énfasis nuestro).

Las cláusulas citadas, y lo dispuesto en las escrituras de compraventa, permiten que este Tribunal determine que el piso 13 del Condominio es una azotea. Surge de la Escritura Matriz que esta se puede utilizar como terraza o superficie por la cual se puede andar. Además, según se indicó en la Sección II(B), la azotea, por su naturaleza, puede ser destinada al uso exclusivo de uno o varios titulares. Este es el caso del Condominio. La azotea --el piso 13-- se divide en dieciocho (18) terrazas descubiertas ("uncovered terraces") que se han destinado para el uso exclusivo de ciertos titulares. Estas forman parte de sus apartamentos, por lo que constituyen un elemento privativo. Además, hay ciertas áreas de la azotea que se han destinado para el uso común de los titulares ya que, según surge de la Escritura Matriz, en el piso 13 también se encuentran las áreas para el mantenimiento de los

²³ *Íd.*, pág. 278. Matriz Escritura Núm. 356 sobre "Dead of Subjection of Property to the Horizontal Property Regime", de 1 de agosto de 1973, ante el Notario Público Manual A. Moreda.

²⁴ *Íd.*, pág. 285.

extractores, dos (2) escaleras, pasillos comunes y un cuarto de almacenamiento.

Ahora bien, el hecho de que las terrazas le pertenezcan a los titulares de los *pent-houses*, no implica que estos pueden hacer los cambios de manera unilateral, y en desatención de la Ley de Condominios y la Escritura Matriz. No cabe duda que las terrazas que están en la azotea del piso 13 son elementos privativos de cada titular. Sin embargo, esto no implica que son dueños del vuelo o del derecho a la sobre elevación. Como se indicó, este derecho está, necesariamente, reservado para la comunidad de titulares. Es decir, a pesar de que los titulares de los *pent-houses* son dueños de las terrazas, tal titularidad no viene acompañada del derecho a techar o cerrar las terrazas o las áreas abiertas. Estas actuaciones, siempre que no estén contempladas en la escritura matriz, conllevarán el consentimiento unánime de los titulares.

La Escritura Matriz no considera el techado de la terraza. Por el contrario, en todo momento hace referencia a "uncovered terraces". Tampoco surge que la parte apelante haya obtenido el consentimiento unánime de todos los titulares para llevar a cabo las modificaciones en cuestión. En el caso del señor Kessler y del matrimonio, no persuade a este Tribunal su argumento en cuanto a que el Consejo consintió, tácitamente, al no responder a sendas comunicaciones. La Ley de Condominios prevalece, pese a lo dispuesto en el reglamento del Condominio, y su letra es clara en cuanto a que el requisito de unanimidad es indispensable para construir sobre el vuelo y techar las estructuras abiertas.

Este Tribunal concluye, pues, que los apelantes realizaron modificaciones y ampliaciones en el área de la terraza, en contravención con la disposición clara de la Escritura Matriz y de la Ley de Condominios. No cabe duda de que las construcciones que realizaron los apelantes son ilegales. Ello, sumado al hecho de que no surge que las mismas contaran con el consentimiento unánime de los titulares, solo permite la conclusión a la que llegó el TPI.

Sin embargo, la determinación de imponer a los apelantes la responsabilidad de costear la totalidad de los gastos para la eliminación de las construcciones ilegales, no se sostiene ante los pronunciamientos de nuestro más Alto Foro en *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez, supra*.²⁵ Surge del expediente apelativo que, con excepción del señor Borges, los apelantes fueron quienes llevaron a cabo las alteraciones en la terraza. Aun así, en cuanto al señor Borges, no surge con claridad del expediente qué estructuras realizó el anterior propietario y cuáles son atribuibles a él.

Lo cierto es que, en esta controversia, el Consejo desatendió su deber de velar y actuar afirmativamente en defensa del régimen de horizontalidad y sus elementos comunes. Según resuelto por nuestro más Alto Foro, el Consejo, por razón de su incuria y dejadez, no puede recibir el remedio que solicitó en cuanto a quién va a asumir los costos de la demolición de las estructuras. Procede, pues, que el Consejo asuma la mitad de los costos de la demolición de todas aquellas estructuras

²⁵ Nótese que la controversia ante la consideración de este Tribunal es distinguible a la que se dilucidó por el Tribunal Supremo. En aquel caso se dispuso, enfáticamente, que el allí recurrido no había efectuado los cambios que impugnó el Consejo.

que construyeron los apelantes. Estos últimos deberán asumir la otra mitad de los costos de remoción. Ninguna de las partes tiene las manos limpias y, luego de casi 30 años, es irrazonable, a juicio de este Tribunal, que esta controversia siga viva.

Vale la pena precisar que la falta de diligencia y proactividad del Consejo en proteger el cumplimiento con la Ley de Condominios y la Escritura Matriz, no legitima una construcción que violentó la esencia catastral del régimen de propiedad horizontal. Es por esto que el único remedio conforme a derecho es, como bien indicó el TPI, la demolición de todas aquellas estructuras que vayan en contra de lo establecido en la Escritura Matriz del Condominio. Ello es así, independientemente de las alegadas gestiones extrajudiciales que el Consejo dice realizó, ya que esperar veinte (20) años para acudir a los tribunales en busca de una solución, ejemplifica la clase de dejadez que nuestro Tribunal Supremo repudió en *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez, supra*, donde apenas habían transcurrido diez (10) años.

Finalmente, en cuanto al planteamiento de los apelantes con relación a la *Reconvención*, se da por atendida según lo aquí dispuesto.

Esta cadena de casos lleva alrededor de once (11) años en los tribunales y cuenta con una *Sentencia* del TPI de más de cuatro (4) años. Ya es tiempo de que se cumpla con la instrucción judicial.

v.

Se modificada la *Sentencia Final* y, así modificada, se confirma. A esos fines, se ordena la demolición de todas las obras construidas ilegalmente. Estas son, todas las que no incluyó la Escritura Matriz y/o que

fueron construidas sin el consentimiento unánime del Consejo. Esta remoción se hará a expensas --por partes iguales-- tanto de los apelantes, como del Consejo, quien incurrió en incuria y dejadez. Igual determinación alcanzamos en cuanto al señor Borges quien deberá compartir con el Consejo, en un 50%, el costo total de la remoción.

TODOS los apelantes, además, permitirán el acceso total, según requerido por el Consejo, para llevar a cabo la remoción que aquí se dicta. La remoción en cuestión, deberá realizarse dentro del término de 60 días.

Notifíquese.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones