

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS
PANEL IV

REYNALDO ENCARNACIÓN
GÓMEZ; EDDIE CARLOS
FIGUEROA ROLÓN;
GUSTAVO GONZÁLEZ
MENÉNDEZ

Recurrida

v.

JUNTA DE DIRECTORES
CONDominio
PALMANOVA; TEK-CEL,
LLC; RITA MOLINELLI

Recurrente

DEPARTAMENTO DE
ASUNTOS DEL
CONSUMIDOR

Agencia Recurrída

KLRA201700357

REVISIÓN JUDICIAL
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Querella Núm.:
CA0006832

Sobre:
Condominios.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Cintrón Cintrón, la Jueza Rivera Marchand.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de octubre de 2017.

La parte recurrente, señora Rita Molinelli y TekCel, LLC, compareció ante este Tribunal por medio del presente recurso en el que solicitó la revisión de la *Resolución* de 22 de febrero de 2017, emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor. Mediante el referido dictamen, el foro administrativo ordenó a la Junta de Directores del Condominio Palmanova Plaza requerirle a la recurrente Rita Molinelli que elimine las antenas de telecomunicaciones instaladas en el Gazebo G-1 de su propiedad, así como cesar la actividad comercial llevada a cabo.

Junto con la presentación del recurso, la parte recurrente presentó una *Urgente moción solicitando auxilio de jurisdicción*, la cual declaramos No Ha Lugar mediante *Resolución* de 28 de abril de

2017. Del mismo modo, denegamos la solicitud de reconsideración el 18 de mayo de 2017.

Del examen del recurso de revisión administrativa, de la transcripción de la vista celebrada ante el Departamento de Asuntos del Consumidor y de conformidad con el derecho aplicable, confirmamos la determinación de la agencia.

I

El trámite administrativo del caso de epígrafe comenzó el 23 de octubre de 2015, con la presentación de una querrela ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) por parte de los señores Reynaldo Encarnación Gómez, Eddie Carlos Figueroa Rolón y Gustavo González Menéndez, contra la Junta de Directores del Condominio Palmanova Plaza (Junta de Directores), TekCel, LLC (TekCel) y la Lcda. Rita Molinelli (Molinelli). En síntesis, los querellantes impugnaron las actuaciones de la Junta de Directores de autorizar la instalación de varias antenas de telecomunicaciones en el Gazebo G-1, propiedad de la coquerellada Molinelli. Según estos, dicha instalación constituyó una variación al uso residencial dispuesto para el Gazebo G-1 en la Escritura Matriz del Condominio, para lo cual se requería el consentimiento unánime del Consejo de Titulares.

El 5 de noviembre de 2015, los querellados fueron notificados de la querrela presentada en su contra. En su contestación alegaron entre otras cosas: que la Escritura Matriz del Condominio no dispone del Gazebo G-1 como una unidad de uso residencial; que la Junta de Directores no estaba obligada a obtener el consentimiento unánime de los titulares previo a la autorización de la instalación de las antenas; y que la instalación de las antenas no constituye una alteración a la fachada.

Luego de varios trámites e incidencias administrativas, se celebró la vista adjudicativa los días 10 de agosto, 5 y 19 de octubre,

9 y 10 de noviembre de 2016. El 22 de febrero de 2017, el DACo emitió la *Resolución* recurrida, en la cual esbozó las siguientes determinaciones de hechos:

[...]

4. La parte con interés, Rita Molinelli, es titular del apartamento 405, del apartamento G1 (gazebo) y del local comercial C-134.
5. Conforme a la escritura matriz, los gazebos podrán ser vendidos únicamente a titulares de apartamentos residenciales.
6. En el Gazebo G1, propiedad de la parte con interés Rita Molinelli, había anteriormente dos antenas pequeñas de telecomunicaciones. No tenemos conocimiento de quien (sic) operaba esas antenas, por cuanto (sic) tiempo estuvieron en uso y para qué propósito.
7. El 3 de mayo de 2015, la titular del Gazebo G1 curso (sic) una carta a la Junta de Directores notificándoles que estaría alquilándolo a Tek-Cel, LLC. La carta fue recibida por el Presidente de la Junta de Directores el 7 de mayo de 2015.
8. Según la minuta de la reunión de la Junta de Directores llevada a cabo el 9 de mayo de 2015, se aprobó de manera unánime en esa fecha la instalación de las antenas en el G1 por parte de Tek-Cel.
9. El 21 de julio de 2015, la Junta de Directores envió una carta a la Lcda. Molinelli notificándole de la aprobación para la instalación de las antenas, siempre y cuando fuese un 'upgrade' o mejoras al equipo previamente instalado. Además, se autorizó la instalación de un contador de energía a través del ducto comunal.
10. Para el mes de julio de 2015, los querellantes se percataron de que se estaba llevando a cabo una conexión eléctrica en el G1. Al preguntar, advienen en conocimiento que se trataba de la instalación de las antenas de Tek Cel. Para esa conexión se instaló una base de contador que utiliza 200 amperes de electricidad de la subestación del Condominio.
11. Los querellantes se comunicaron en varias ocasiones con la Junta de Directores requiriendo información al respecto. Finalmente, el 5 de agosto de 2015, por conducto de una carta del Lcdo. Santos del Valle, la Junta de Directores les informó que las instalaciones se llevaron a cabo a través del ducto comunal. Además, coordinaron una reunión para el 13 de agosto de 2015, para ver toda la documentación pertinente en la oficina de administración del Condominio Palmanova Plaza.
12. Los querellantes presentaron la querrela de epígrafe impugnando la autorización que otorgó la Junta de Directores a la Lcda. Molinelli para el alquiler del G1 a Tek-Cel y la instalación de las antenas. La oposición de los querellantes se fundamenta en que entienden que los permisos obtenidos para uso de las antenas son ilegales, las antenas constituyen una violación a la fachada, el contrato de arrendamiento es ilegal, se violenta el sistema de control de acceso y es contrario al régimen de propiedad horizontal.
13. El día 2 de diciembre de 2014, antes de la Lcda. Molinelli informarle a la Junta sobre el alquiler, el contrato de alquiler con Tek-Cel se firmó.
14. La propuesta de Tek-Cel para la instalación de las antenas es de hasta quince (15) antenas en el gazebo G1. Actualmente, hay instaladas en los arcos del gazebo

cuatro de las antenas proyectadas. Esas antenas han sido revestidas para parecer tastos con palmas, los cuales son permitidos en el Condominio Palmanova Plaza.

15. El 9 de noviembre de 2016, las partes con interés, Rita Molinelli y Tek Cel, LLC suscribieron un Acta de Rectificación para aclarar que el predio arrendado no es la azotea del Condominio, sino que es el interior del gazebo G-1 y que el acceso que se le dará al personal de Tek Cel, LLC será peatonal y que se elimina el arrendamiento del área de almacenamiento.
16. Los permisos otorgados a Tek Cel establecen que se trata de una actividad comercial lo que se llevará a cabo en el gazebo G1. La conexión eléctrica, según el permiso de la AEE es una comercial.
17. Las partes con interés llevaron a cabo entre sí un contrato de arrendamiento para fines comerciales.

Conforme a la prueba testifical y documental presentada, el DACo concluyó que el contrato de arrendamiento otorgado entre la señora Molinelli y TekCel constituyó una transacción comercial que tuvo el efecto de cambiar el uso o destino residencial asignado al Gazebo G-1 mediante la Escritura Matriz. Para ello, era necesario el consentimiento y la aprobación unánime del Consejo de Titulares. Así pues, el DACo declaró nula las actuaciones de la Junta de Directores de autorizar el cambio de uso residencial a uno comercial, así como la instalación de las antenas. En consecuencia, ordenó a la Junta de Directores a requerir a la señora Molinelli remover las antenas de telecomunicaciones instaladas en el gazebo de su propiedad y, el cese de la actividad comercial. Ello, dentro del término de veinte (20) días contados a partir de la notificación de la resolución, so pena de imponer una multa administrativa de \$10,000.

Oportunamente, los coquerellados Molinelli y TekCel presentaron el 14 de marzo de 2017, una *Moción solicitando enmiendas y determinaciones adicionales de hechos y reconsideración*. Sin embargo, el DACo no actuó sobre esta en el término dispuesto para ello, por lo que dicha solicitud se entendió rechazada de plano.

Así las cosas, los recurrentes Molinelli y TekCel, presentaron el 28 de abril de 2017, el recurso de revisión administrativa que nos ocupa y, señalaron la comisión de los siguientes errores:

1. Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al apreciar la prueba y al omitir hacer determinaciones de hechos adicionales.
2. Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al no acoger enmiendas a las determinaciones de hechos según solicitadas.
3. Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al determinar que, mediante el contrato de arrendamiento, se cambió el uso o destino asignado en la escritura matriz al apartamento gazebo G1.
4. Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al determinar que la Junta no tenía discreción para autorizar la instalación sin previa consulta y aprobación unánime del Consejo de Titulares.
5. Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al determinar que la Junta de Directores autorizó a la titular Rita Molinelli a cambiar el uso o destino de un apartamento.

El 13 de julio de 2017, los recurridos presentaron su oposición al recurso. Por su parte, la coquerellada Junta de Directores no recurrió de la determinación del DACo, ni presentó oposición al recurso de revisión administrativa.

II

A

Es norma firmemente establecida en el ámbito administrativo que los tribunales apelativos deben conceder gran deferencia a las decisiones que dictan las agencias, toda vez que éstas cuentan con conocimiento especializado en los asuntos que les han sido encomendados y vasta experiencia en la implantación de sus leyes y reglamentos. *Empresas Loyola v. Com. Ciudadanos*, 186 DPR 1033, 1041 (2012); *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II*, 179 DPR 923, 940 (2010); *Camacho Torres v. AAFET*, 168 DPR 66 (2006). Por lo tanto, la revisión judicial de las decisiones de los foros administrativos se limita a examinar si la actuación de la agencia es

arbitraria, ilegal o tan irrazonable que constituye un abuso de discreción. *Torres v. Junta Ingenieros*, 161 DPR 696, 708 (2004).

Por consiguiente, la revisión judicial de una decisión administrativa se circunscribe a adjudicar: (1) si el remedio concedido fue razonable; (2) si las determinaciones están sostenidas con evidencia sustancial; y (3) si erró la agencia al aplicar la ley. *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II*, supra, pág. 940.

Ahora bien, aunque la norma establecida es que las decisiones de las agencias administrativas se presumen correctas y gozan de la mayor deferencia por los tribunales, la reconocida deferencia judicial debe ceder cuando la actuación administrativa es irrazonable o ilegal y ante interpretaciones administrativas que conduzcan a la comisión de injusticias. *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II*, supra, pág. 941. Así pues, quien impugne la decisión administrativa debe presentar evidencia suficiente que persuada al tribunal revisor de que la evidencia en la cual se apoyó la agencia, no fue sustancial. *Borschow Hosp. v. Jta. de Planificación*, 177 DPR 545, 566 (2009). Esto significa presentar aquella evidencia relevante que derrote la presunción de validez de la que gozan las mismas y no descansar en meras alegaciones. *Vélez v. A.R.Pe.*, 167 DPR 684, 693 (2006); Véase, *Ramos Román v. Corp. Centro Bellas Artes*, 178 DPR 867 (2010).

B

En nuestra jurisdicción, el Régimen de Propiedad Horizontal está reglamentado por la Ley Núm. 103-2003, conocida como la *Ley de Condominios* (Ley de Condominios), según enmendada, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.* El propósito primordial de dicha legislación es viabilizar la propiedad individualizada de un apartamento o unidad y, el pleno ejercicio de las prerrogativas propietarias de parte de su titular.

La Ley de Condominios establece que una estructura sólo puede ser sometida al régimen horizontal mediante escritura pública, que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad. *Consejo Tit. Cond. McKinley Court v. Rullán*, 126 DPR 387 (1990); *García Larrinua v. Lichtig*, 118 DPR 120 (1986). En cuanto a su contenido, el Artículo 2 de la Ley de Condominios, *supra*, dispone que “[l]a 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 [...]”. 31 LPRA sec. 1291. Así también, el Artículo 15 en su inciso (a) dispone que “cada apartamento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo en la escritura a que se refiere la sec. 1291 de este título”. 31 LPRA sec. 1291m(a).

De manera que cuando se pretenda prohibir una actividad específica, se requiere el cumplimiento de los requisitos de la condición restrictiva o servidumbre en equidad de que se trate. Lo anterior implica la necesidad de consignar de forma expresa en la escritura matriz del condominio que el apartamento no podrá ser utilizado para otro tipo de actividad. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 160 (2011). Esto, debido a que una vez la escritura matriz es inscrita en el Registro de la Propiedad, esta pasa a ser un estatuto privado que gobierna a los titulares y obliga a terceros. *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 845 (2011).

Ahora bien, el destino y uso de cada unidad fijado mediante la escritura matriz podrá **ser variado únicamente mediante el consentimiento unánime de los titulares**. 31 LPRA sec. 1291. (Énfasis nuestro). “La unanimidad es un mecanismo para preservar los derechos fundamentales propios del dominio en un medio deliberativo en el que se aprueban asuntos que afectan adversamente el disfrute de la propiedad privada y en condominio”.

Rivera Rodríguez v. Junta de Directores I y II, 173 DPR 475, 483 (2008). De modo que cuando se trate de asuntos que afecten el disfrute de la propiedad, ya sea la privada o del condominio, el requisito de unanimidad es esencial. *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311, 340 (2012). Por otra parte, cuando se trata de asuntos de conservación y administración de los elementos comunes, solamente se requiere la aprobación de la mayoría de los titulares. Íd.

El Consejo de Titulares está compuesto por la totalidad de los titulares del condominio y constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Sus resoluciones y acuerdos debidamente adoptados deberán cumplirse por todos los titulares, y demás personas que se relacionen con el condominio. Aunque se nombre una Junta de Directores y un agente administrador, el Consejo de Titulares es el organismo rector y deliberativo, así como la entidad investida por la ley con personalidad jurídica y dominio sobre todas las áreas comunes del condominio. Artículo 38 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293b; *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, supra, pág. 326.

Además, el Consejo de Titulares elige una Junta de Directores, que constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares. Como tal, la Junta de Directores tiene entre sus deberes y facultades la de “atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimiento a los titulares”. *DACO v. Junta Cond. Sandy Hills*, 169 DPR 586, 595 (2006). A su vez, la Junta de Directores debe cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la Ley de Condominios, de la escritura matriz, del reglamento, así como los

acuerdos del Consejo de Titulares. Artículo 38-D(a) y (i) de la Ley Condominios, 31 LPRA sec. 1293b-4(a) y (i); *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, 169 DPR 643, 658 (2006); *DACO v. Junta Dir. Cond. Montebello v. Fernández*, 136 DPR 223, 232 (1994).

III

En su primer y segundo señalamiento de error, los recurrentes cuestionaron la determinación del DACo en la apreciación de la prueba, así como su negatoria de realizar determinaciones de hechos adicionales o de enmendar las mismas.

Sabido es que la facultad revisora del foro judicial está limitada por la Sección 4.5 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 3 LPRA sec. 2175.¹ Dicha sección, establece que “[l]as determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo”. Véase, *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69 (2004); *Asoc. Vec. H. San Jorge v. U. Med. Corp.*, 150 DPR 70 (2000); *Domínguez v. Caguas Expressway Motors, Inc.*, 148 DPR 387 (1999).

Revisado el recurso de autos, así como los documentos que acompañan el expediente apelativo, resolvemos que las determinaciones de hechos esbozadas por el DACo están sustentadas por la prueba presentada en la vista adjudicativa y, son suficientes para respaldar la decisión tomada por el foro administrativo. Las determinaciones de hechos que la parte recurrente solicitó a la agencia que añadiera a su resolución, así

¹ Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, fue derogada por la Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, conocida como *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*, vigente a partir de 1 de julio de 2017. Aun cuando la nueva Ley Núm. 38-2017 no aplica al caso de autos, su Sección 4.5 reza de la misma manera: “[l]as determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo”.

como las enmiendas propuestas, representan la interpretación acomodaticia de esta parte sobre las disposiciones de la Escritura Matriz y del contrato de arrendamiento.

De modo que siendo la denegación de la moción solicitando determinaciones de hechos adicionales un acto discrecional comprendido dentro de los poderes del DACo, quien estuvo en contacto con la prueba documental y testifical, determinamos que no erró el foro administrativo al rechazar de plano la solicitud de determinaciones de hechos adicionales o enmiendas. Por ende, sostenemos que el DACo no cometió el primer y segundo error señalado.

Por otra parte, en los errores tercero, cuarto y quinto, los recurrentes arguyeron que el DACo incidió al determinar que era necesario el consentimiento y la aprobación unánime del Consejo de Titulares del Condominio para autorizar la instalación de las antenas y del conducto de electricidad. En síntesis, alegaron que en la Escritura Matriz no existe una expresión clara y precisa sobre el uso o destino del gazebo, por lo que puede ser utilizado indistintamente como residencial o comercial. Así, la parte recurrente entiende que el contrato de arrendamiento para la instalación de las antenas no implica una variación en el uso o destino del Gazebo G-1 que requiera la unanimidad de los titulares; como tampoco lo requiere la instalación eléctrica por constituir un elemento común. No le asiste la razón.

En el presente caso nos corresponde determinar en primera instancia cuál es el uso o destino designado por la Escritura Matriz al Gazebo G-1. Luego, debemos identificar si la instalación de las antenas en dicho gazebo constituyó una actividad comercial y, finalmente, si dicha actividad tuvo el efecto de variar el uso o destino del Gazebo G-1, para lo cual se requiere la unanimidad de todos los titulares. Veamos.

Conforme a la Escritura Matriz del Condominio, el edificio se compone de sesenta y un (61) apartamentos residenciales, cincuenta y una (51) unidades comerciales, ciento setenta (170) unidades de estacionamiento, diez (10) de almacenamiento y dos (2) unidades de gazebos, G-1 y G-2.² El uso y destino de cada una de estas unidades se encuentra definido en el instrumento público. En cuanto a los gazebos, la escritura establece que:

[f]orman parte y pertenecen a los apartamentos residenciales Penthouse especificados en esta escritura, ubicados en el tope de cada una de las terrazas que albergan las fosas de los ascensores y escaleras. [...] Los apartamentos residenciales, sus respectivas terrazas, los belvederes o “gazebos” y anejos ocupan un área total de treinta mil trescientos cuarenta y ocho punto cero tres (30,348.03) metros cuadrados.³ (Énfasis nuestro).

Cónsono con lo anterior, la escritura especifica que los gazebos podrán ser adquiridos únicamente por aquellos titulares de apartamentos residenciales.⁴

En este caso, la recurrente Molinelli es propietaria del apartamento residencial 405, así como del Gazebo G-1. En principio, aun cuando el Gazebo G-1 es descrito de forma individualizada en la escritura, el mismo forma parte y pertenece al apartamento residencial 405 de la señora Molinelli. Así lo reconocen los recurrentes en sus escritos. De modo que de una lectura integral de las disposiciones arriba citadas, se revela la intención de destinar el Gazebo G-1 como una unidad residencial.

Además, distinguimos que la Escritura Matriz no relacionó el gazebo con las unidades comerciales, ni lo clasificó como elemento

² Anejo XXV del recurso de revisión administrativa, Escritura Núm. 1 sobre Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal, otorgada el 7 de enero de 1992 ante el notario público Hernando A. Rivera Diaz, cláusulas TERCERA y OCTAVA, págs. 156 y 182, respectivamente.

³ Íd., SÉPTIMA cláusula, párrafo DOS, pág. 178.

⁴ La UNDÉCIMA cláusula de la Escritura Matriz sobre derechos y restricciones de las unidades individuales dispone en lo pertinente:

Las unidades de estacionamiento ubicadas en el nivel P-Uno (P-1) y los apartamentos gazebos G-uno (G-1) y G-Dos (G-2) serán vendidas por la compañía a los adquirientes o titulares de unidades residenciales [...].

Véase, Anejo XXV del recurso de revisión administrativa, pág. 190.

común. Señalamos que las actividades comerciales están claramente restringidas a los pisos conocidos como Plaza Level y Ground Mall⁵; mientras que el Gazebo G-1 se encuentra en el cuarto piso del Condominio que está destinado únicamente a apartamentos residenciales.⁶

Por ende, sostenemos la determinación del DACo en cuanto a que el uso o destino designado por el instrumento público al Gazebo G-1, es uno residencial. Ahora bien, el hecho de que la recurrente Molinelli sea la titular del Gazebo G-1 no implica que esta puede disponer del mismo de manera unilateral, cuando el uso propuesto es contrario a la Ley de Condominios y a la Escritura Matriz. Así pues, debemos determinar el tipo de actividad que se llevaba a cabo en el Gazebo G-1.

Es un hecho establecido que la señora Molinelli y TekCel suscribieron un contrato de arrendamiento a los fines de instalar y operar hasta quince (15) antenas de telecomunicaciones y otros equipos en el Gazebo G-1.⁷ Como parte del referido contrato, TekCel podía subarrendar y otorgar licencias a terceras personas para el uso de un espacio en el gazebo arrendado, para propósito de instalar equipos de comunicación inalámbrica.⁸ Además, la recurrente Molinelli le cedió a TekCel y a sus subarrendatarios, el derecho de paso, no exclusivo, para el acceso vehicular y peatonal, así como el uso de las servidumbres eléctricas del Condominio.⁹ Todo lo anterior a cambio de un pago mensual de \$1,600.00, del cual se beneficiaría únicamente la recurrente Molinelli. Ciertamente, no cabe duda que dicho contrato constituyó una transacción comercial para poner en marcha un negocio. Así lo evidencia además la *Certificación de*

⁵ Íd., SEXTA cláusula, párrafos Dos y Tres, pág. 158.

⁶ Íd., párrafo Seis, pág. 158 y SÉPTIMA cláusula, párrafo DOS, pág. 178.

⁷ Véase, determinación de hecho #14 de la *Resolución* recurrida. Anejo I del recurso de revisión administrativa, pág. 3. Véase, además, Anejo I de la oposición al recurso, págs. 1-29.

⁸ Anejo I de la oposición al recurso, pág. 4.

⁹ Íd., págs. 4-6.

Instalación Eléctrica de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, de donde se desprende que el trabajo eléctrico realizado en el Condominio a solicitud de TekCel fue para fines comerciales.¹⁰ Estos hechos están respaldados por la prueba y, no fueron rebatidos por los recurrentes.¹¹ Así también, aun cuando la infraestructura eléctrica del Condominio es un elemento común general para el uso y disfrute de todos los titulares,¹² lo cierto es que el uso dado por los recurrentes a la toma eléctrica fue para favorecer la instalación y operación de las antenas como actividad comercial prohibida.

A tono con lo anterior, advertimos que el negocio jurídico se pactó por el término de cinco (5) años, renovables por cinco (5) términos adicionales de cinco (5) años cada uno¹³, para un total de treinta (30) años. Ello milita a la conclusión de que el contrato de arrendamiento para la instalación y operación de antenas de telecomunicaciones tiene el efecto implícito de alterar el uso residencial del Gazebo G-1, cambiándolo a uno comercial. Además, consideramos que la autorización para la instalación de las antenas no constituye un mero acto de administración del día a día del Condominio competente a la Junta de Directores. Ciertamente, un acuerdo como el de autos que pretende variar el uso de una unidad residencial - según delimitado por la escritura matriz - a uno comercial, siempre requerirá para su aprobación el consentimiento unánime de los titulares.

Análogo a este análisis se encuentra la opinión del Tribunal Supremo de Puerto Rico expuesta en *Rivera Rodríguez v. Junta Dir. I y II*, supra. En dicho caso, la Junta de Directores otorgó un contrato de arrendamiento con un tercero ajeno al régimen, para la instalación de antenas de telecomunicaciones sobre un elemento

¹⁰ Anejo III de la oposición al recurso, pág. 36.

¹¹ Véase, determinaciones de hechos #16 y #17 de la *Resolución* recurrida. Anejo I del recurso de revisión administrativa, pág. 3.

¹² Anejo XXV del recurso de revisión administrativa, pág. 183.

¹³ Anejo I de la oposición al recurso, págs. 8-9.

común del condominio. Aun cuando el bien en controversia en dicho caso es un elemento común – contrario al caso de autos que se refiere a un bien privado –, el Tribunal Supremo resolvió que el arrendamiento de un elemento común en un condominio residencial para fines comerciales altera el uso y destino de dicho elemento, por lo cual se requiere la unanimidad de los titulares.

Entonces, es correcto concluir que el DACo no incidió al determinar que era necesario la aprobación y consentimiento unánime del Consejo de Titulares del Condominio para lograr la instalación de las antenas. Ello, toda vez que el contrato de arrendamiento se refiere a una actividad comercial tendente a variar el uso residencial del Gazebo G-1, a uno comercial. Como expusiéramos, una vez fijado el destino y uso de una unidad en la escritura matriz sólo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares. Art. 2 de la Ley de Condominios, *supra*. En consecuencia, la aprobación de la Junta de Directores del contrato de arrendamiento para la instalación de antenas de telecomunicaciones en el Gazebo G-1, no tiene efecto legal alguno por no contar con el consentimiento unánime de los titulares. La Junta de Directores falló con su deber de velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Condominios y de la Escritura Matriz. Por tanto, procede la remoción de las antenas según ordenado por el DACo.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Resolución* dicta por el DACo el 22 de febrero de 2017.

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

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