

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

MANUEL F. DE LA
TEXERA COLÓN Y/O
JARISA L. ACOSTA
GONZÁLEZ
Querellante-Recurrente

v.

JUNTA DE
DIRECTORES
CONDOMINIO PIEDRAS
BLANCAS

Querellado-Recurrido

KLRA201700721

REVISIÓN
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Caso Núm.
C-SAN-2016-
0000111

Sobre:

LEY DE PROPIEDAD
HORIZONTAL-
REGLAMENTO
SOBRE
CONDOMINIOS

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, el Juez Ramos Torres y la Jueza Romero García.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de enero de 2018.

Comparece ante nuestra consideración Manuel F. De la Texera Colón y Jarisa L. Acosta González (en adelante, los recurrentes), y nos solicitan que revoquemos la *Resolución* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) el 11 de julio de 2017, notificada al siguiente día. Mediante esta, el foro administrativo desestimó y archivó la *querrela* presentada por los recurrentes contra la Junta de Directores del Condominio Piedras Blancas.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se *confirma* la determinación administrativa.

I

Los hechos relevantes a esta controversia comenzaron cuando los recurrentes cambiaron la puerta de la entrada a su residencia. Esta residencia está ubicada en un complejo de apartamentos sometidos al régimen de propiedad horizontal, llamado Condominio

Piedras Blancas. La puerta original del apartamento era una de madera en color caoba, mientras que la puerta por la que fue sustituida es una en metal color blanco.

Al identificar este cambio, el 30 de marzo de 2016, la Junta de Directores del condominio envió una carta a los querellantes donde se les concedió quince (15) días para que reinstalaran la puerta original del apartamento, conforme a la fachada del complejo de viviendas. Ante ello, el 8 de abril de 2016, los querellantes respondieron enviando una carta a la Junta de Directores solicitando que no se les obligase a cambiar la puerta instalada y que, en su lugar, le permitieran forrarla o pintarla de manera que simulara madera. La Junta de Directores les denegó la solicitud. Y les apercibió de que se les impondría una multa de \$100.00, de no corregir la alteración a la fachada. Ante la falta de acción de los querellantes, el 17 de octubre de 2016, la Junta de Directores impuso la referida multa a los querellantes, por violación al Artículo 1.7(g) del Reglamento del Condominio Piedras Blancas.

Consecuentemente, el 24 de octubre de 2016, los querellantes impugnaron la imposición de la multa y explicaron que el cambio de puerta fue motivado por un robo a mano armada ocurrido en el apartamento del frente. No obstante, la Junta de Directores confirmó la imposición de la referida multa. Así las cosas, el 21 de noviembre de 2016, los querellantes presentaron una *Querrela* ante DACo, mediante la cual impugnaron administrativamente la multa. En su recurso, solicitaron que se revocara la orden de cambiar la puerta y la imposición de la multa. El foro administrativo celebró una vista el 9 de mayo de 2017 y, tras escuchar la prueba presentada por las partes, emitió su *Resolución*.¹ Mediante esta, concluyó que los querellantes cambiaron la puerta del apartamento

¹ Véase la *Resolución* en el anejo 9, págs. 24-27 del apéndice del recurso.

alterando la fachada del condominio, sin la debida autorización de la Junta de Directores o el Consejo de Titulares. Por tratarse de una alteración de la fachada sin autorización, se confirmó la sanción impuesta por la Junta de Directores, desestimando la querrela y decretando el cierre y archivo de la misma.

Así las cosas, el 31 de agosto de 2017, los querellantes presentaron este recurso de revisión judicial e hicieron el siguiente señalamiento de error:

COMETIÓ ERROR EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL HABER APLICADO EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL (31 LPRA SEC. 1291M[E]) A UNA PUERTA PRIVATIVA QUE NO DA NI ES PARTE DE LA FACHADA EXTERIOR DEL EDIFICIO Y SÍ A UNA FOSA Y VESTÍBULO QUE SE ENCUENTRA EN LA PARTE INTERIOR DEL EDIFICIO.

Para atender apropiadamente los planteamientos de las partes, el 5 de enero de 2018, emitimos una *Resolución* en la que ordenamos a DACo a presentarnos copia del expediente administrativo del caso de epígrafe. El 17 enero del mismo año, recibimos copia certificada de este expediente.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes y el expediente administrativo, pasamos a resolver.

II

-A-

La revisión judicial nos permite asegurarnos que los organismos administrativos actúen de acuerdo a las facultades que legalmente les fueron concedidas. *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property*, 173 DPR 998, 1015 (2008). Particularmente, la revisión judicial permite que evaluemos si los foros administrativos han cumplido con los mandatos constitucionales que gobiernan su función como, por ejemplo, respetar y garantizar los requerimientos del debido proceso de ley que le asiste a las partes. *Id.* Así, “[l]a revisión judicial garantiza a los ciudadanos un foro al que recurrir

para vindicar sus derechos y obtener un remedio frente a las actuaciones arbitrarias de las agencias”. *Id.*

Respecto al estándar que debemos utilizar al intervenir y revisar determinaciones administrativas, debemos concederles deferencia a las determinaciones administrativas y no debemos reemplazar el criterio especializado característico de las agencias por el nuestro. *López Borges v. Adm. Corrección*, 185 DPR 603, 626 (2012). Las determinaciones administrativas gozan de una presunción de legalidad y corrección, que se sostendrá en la medida en que no se produzca suficiente prueba como para derrotarla. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 215 (2012).

A tono con lo anterior, el alcance de nuestra intervención queda incorporado en la sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), 3 LPRA sec. 2175, que establece, en lo pertinente, que:

[...]

Las 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.

De la totalidad de esta sección de ley podemos colegir que la revisión administrativa comprende tres áreas: 1) revisar que se concediera un remedio apropiado; **2) revisar que se hicieran las determinaciones de hechos de conformidad con el criterio de evidencia sustancial**, y 3) revisar completamente las conclusiones de derecho. *Id.*; *Asoc. Farmacias. v. Caribe Specialty et al. II*, 179 DPR 923, 940 (2010); *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 149 DPR 263, 279-280 (1999).

En lo pertinente a esta controversia, resaltamos que, al analizar las determinaciones de hecho del organismo administrativo, no intervendremos con ellas si están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente, el cual examinamos

en su totalidad. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, supra, pág. 216. La *evidencia sustancial* es aquella que se puede aceptar como adecuada para sostener cierta conclusión. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, supra, pág. 216. La parte que impugne las determinaciones de hechos que emita la Agencia deberá:

[...] demostrar que existe otra prueba en el récord que razonablemente reduzca o menoscabe el peso de tal evidencia, hasta el punto de que un tribunal no pueda, concienzudamente, concluir que la evidencia sea sustancial, en vista de la prueba presentada y hasta el punto que se demuestre claramente que la decisión (del organismo administrativo) no está justificada por una evaluación justa del peso de la prueba que tuvo ante su consideración. *Id.*, págs. 216-217.

En suma, al revisar las determinaciones e interpretaciones del foro administrativo, en un ejercicio de razonabilidad, nos limitaremos a analizar si se actuó de modo arbitrario, ilegal o de modo tan irrazonable que constituya un abuso de discreción. *Id.*, pág. 216; *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 76 (2004).

-B-

La Ley de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 14 de 25 de junio de 1958, fue enmendada por la Ley Núm. 103-2003 y se enmendó su nombre a Ley de Condominios. Esta promueve la política pública dirigida a favorecer la utilización de edificios multipisos sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, para aprovechar eficientemente los escasos terrenos disponibles en áreas densamente pobladas, maximizando el uso del terreno escaso con que cuenta el país. *Álvarez Figueredo v. González Lamela*, 138 DPR 958, 965 (1995).

La Ley de Condominios, *supra*, establece mecanismos para la tramitación de los inevitables conflictos dimanantes del *modus vivendi* de un condominio. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407, 423 (2012). Además, detalla el marco organizacional del gobierno interno del condominio, cuyo organismo rector y deliberativo es el Consejo de Titulares que, a su vez rige, según la

Ley de Condominios, la escritura matriz y el reglamento. *Srio. D.A.Co. v. Condóminos C. Martí*, 121 DPR 807 (1988). En armonía con lo anterior, esta legislación dispone en lo pertinente que: el Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador del condominio tienen como deber primordial orientar sus acciones salvaguardando el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento y que la administración de las áreas y haberes comunes del edificio se realiza para lograr el pleno disfrute de este derecho. Correlativamente, cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el régimen de propiedad horizontal está limitado por los derechos de los demás condóminos y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.

La Ley de Condominios, *supra*, delegó en la Junta de Directores, el órgano ejecutivo del Consejo de Titulares, la responsabilidad fundamental de “velar por el buen funcionamiento del condominio logrando (sic) que se ejecuten las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, las de la escritura matriz, del reglamento del condominio, así como los acuerdos que se hayan aprobado en reuniones debidamente convocadas por el Consejo de Titulares.” *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, 169 DPR 643, 658 (2006).

En lo pertinente el Art. 15 (e) de la Ley de Condominios dispone que: “Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de todos los titulares, cambiar la forma externa de la fachada ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto”. 31 LPRA sec. 1291(m). Asimismo, el Tribunal Supremo atendió el asunto en

Batista, Nobbe v. Jta. Directores, 185 DPR 206, 218 (2012), y detalló:

La Ley de Condominios establece unas normas rigurosas para variar la fachada. Esta, por definición, es el diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos del condominio. Art. 15(e), 31 L.P.R.A. sec. 1291m. Precisamente, las divergencias de gustos por la fachada es uno de los asuntos que con más frecuencia perturban la convivencia en el régimen de propiedad horizontal. (...) Se trata de una materia en la cual chocan con frecuencia los estilos de vida y gustos individuales de un titular, con los del resto de los propietarios y con la armonía que debe prevalecer en la vida en un condominio. (...) Por eso, “[l]a prohibición de la alteración de la fachada es una de las más neurálgicas de nuestro ordenamiento”. (...)

El Art. 15(e), supra, codifica la norma general para el cambio de la fachada exterior en el régimen de la propiedad horizontal. Al respecto, este señala que “[n]ingún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de todos los titulares, cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del condominio. Art. 15 (e), supra. Esta prohibición rigurosa que impuso el legislador “parte de la premisa de que tanto la fachada como las demás paredes perimetrales de un edificio son consideradas como bienes de uso común”. (...) Por esa razón (...) el comprador de un apartamento no adquiere la parte de la fachada del edificio donde está su propiedad, sino una proporción indivisa. Estas consideraciones apoyan que “[c]uando un titular viola esta restricción y por su cuenta introduce cambios de trascendencia a la estética o al diseño arquitectónico de un edificio, la junta de directores... [haga] las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares y tom[e] las medidas correspondientes para hacer cumplir las restricciones del régimen de propiedad horizontal”. (...) Véase, además, 31 LPRA sec. 1293b-4(a). (Énfasis nuestro)

III

Como anticipamos en las líneas anteriores, al examinar una decisión administrativa, la LPAU, *supra*, y la jurisprudencia nos obligan a examinar toda decisión impugnada bajo un prisma de gran consideración y respeto. A esta norma de deferencia va unida una presunción de legalidad y corrección que debe respetarse mientras no se pruebe convincentemente lo contrario. En otras palabras, la revisión judicial es limitada, puesto que solo determina

si la agencia actuó arbitrariamente, o en forma tan irrazonable que abusó de su discreción.

En su señalamiento de error, los querellantes sostienen que DACo no debió desestimar la querrela y reafirmar así la multa impuesta por la Junta de Directores. Como vimos, la misma fue impuesta por incumplir con el reglamento del condominio, respecto a la puerta instalada en su apartamento. Los querellantes sostienen que el área donde queda ubicada la puerta en controversia solo está expuesta al área de fosas y escaleras de los edificios. Con este fundamento, argumentan que esta área no forma parte de la fachada externa del edificio, por lo que no se configuró la violación al Reglamento ni a la Ley de Condominios, *supra*.

Según surge del expediente administrativo y la evidencia presentada ante DACo, el Reglamento del Condominio Piedras Blancas dispone en su Art. 1.7(g) del capítulo XII:

Se prohíbe realizar las acciones que se detallan a continuación:

[...]

Violaciones específicas a las normas de convivencia:

[...]

7. Apartamentos Piso 2, 3 y 4:

[...]

g. Rejas, puertas o antenas no autorizadas:

\$100.00.²

Como sabemos, la Ley de Condominios, *supra*, dispone que ningún titular puede cambiar la fachada externa del edificio, sin el consentimiento de todos los titulares del condominio. Art. 15 (e) de la Ley de Condominios, *supra*. Si se tratase de un condominio con cuarenta (40) apartamentos o más, como es el caso que aquí atendemos, será suficiente la aprobación del 75% de los titulares para realizar la alteración a la fachada. Por su parte, la misma ley define la fachada como: [...] el diseño del conjunto arquitectónico y

² Véase el Reglamento en el anejo 14, pág. 39 del apéndice del recurso.

estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos de condominio. 31 LPRA sec. 1291m(e).

Con esta norma de derecho como base, resaltamos que surge de las determinaciones de hecho del foro administrativo que este condominio se compone de cinco (5) edificios de cuatro (4) plantas y ocho (8) apartamentos, cada uno. Cada planta de los edificios contiene dos (2) apartamentos y áreas comunes compuestas de cuatro (4) vestíbulos y una (1) escalera. La escritura matriz del condominio incluye como elemento común limitado, entre otros, las fosas de las escaleras y los pasillos que dan acceso a cada apartamento. Estas fosas de las escaleras son de libre acceso, por lo que todo titular o visitante tiene acceso a las mismas.

Con ello en mente, examinamos la evidencia sometida ante el foro administrativo respecto a la puerta instalada, el modelo de la puerta original y el espacio en que está ubicada. Así, notamos que la puerta en controversia forma parte de la fachada externa del edificio ya que es de libre acceso o alcance visual, y altera evidentemente la fachada del condominio. La misma fue instalada sin la autorización requerida por la Ley de Condominios, por lo que era preciso la imposición de la multa dispuesta en el reglamento comunal.

De la misma manera concluyó DACo al examinar la evidencia ante su consideración. Luego de un examen del expediente administrativo, podemos colegir que no existen razones para considerar que DACo ejerció su discreción de forma abusiva o irrazonable, ni se alejó del propósito de la Ley de Condominios, *supra*, al resolver de esta manera. Por el contrario, del expediente se desprende que DACo actuó dentro del margen de su discreción al adjudicar esta controversia y velando por el propósito consignado en la Ley de Condominios, *supra*. *Junta de Directores Cond. Montebello v. Torres*, 138 DPR 150 (1995). Aplicando el peritaje que

le caracteriza en este tema, la agencia concluyó que la multa fue correctamente impuesta. De igual manera concluimos nosotros.

IV

Por los fundamentos previamente expuestos, se *confirma* la determinación administrativa.

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