

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XII

ASOCIACIÓN DE
CONDÓMINOS DEL
CONDOMINIO VILLAS
DEL FARO

Apelados-Demandantes

Vs.

PABLO MILLÁN ORTIZ,
SU ESPOSA FULANA
DE TAL Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Apelantes-Demandados

KLAN201800918

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Humacao

Civil. Núm.
HSCI201600221
(Sala 206)

Sobre:

INCUMPLIMIENTO
DE CONTRATO,
VIOLACIÓN DE
FACHADA

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Méndez Miró.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2019.

Comparece el señor Pablo Millán Ortiz (Sr. Millán o Apelante) mediante recurso de Apelación. Solicita la revocación de una Sentencia emitida el 17 de julio de 2018 y notificada el 23 de julio de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao (TPI). En ella, el TPI declaró con lugar la demanda instada en su contra por la Asociación de Condóminos del Condominio Villas del Faro (Asociación).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la Sentencia apelada.

I.

El 26 de febrero de 2016 la Asociación instó una *Demanda* de violación de fachada en contra del Sr. Millán, su esposa Fulana de Tal y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos.¹

¹ Afirmó que incluyó a su esposa, Fulana de Tal, pues el Sr. Millán suscribió el contrato como administrador de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales.

Afirmó que el Sr. Millán, titular del Apartamento 2204 del Condominio Villas de Faro (Condominio), sin autorización, removió las ventanas de su apartamento e instaló unas ventanas nuevas con un diseño distinto. La Asociación alegó que ello constituyó una violación de fachada, conforme al Reglamento del Condominio y un acto para el cual se requería el consentimiento de los titulares, de conformidad con la Ley de Condominios, *infra*. Solicitó que, ya que sus gestiones y comunicaciones con el Sr. Millán a esos efectos resultaron infructuosas, se le ordenase a que, bajo apercibimiento de desacato, restableciese la fachada. Pidió además que se le condenase al pago de costas, gastos y honorarios de abogado.

En su *Contestación a Demanda*, el 17 de agosto de 2016, el Sr. Millán informó estar casado con la señora Luz M. Dones bajo el régimen de separación de bienes, en virtud de unas Capitulaciones Matrimoniales. Si bien negó que alterase la fachada, admitió que, por razones de seguridad, cambió las ventanas del apartamento del que era el titular, con colores o tonos iguales a los del edificio. Afirmó que, como lo requiere el Artículo 98 del Reglamento del Condominio, envió una carta por correo regular a la Oficina de Administración del Condominio junto a fotos de las ventanas que instalaría. Señaló que, ya que el servicio de correo no devolvió dicha carta, se presume fue recibida y que, ya que transcurrieron 60 días desde que fue cursada sin recibir una contestación, entendió que no hubo objeción y que se le otorgó el permiso solicitado. Alegó que la Junta de Directores (Junta) incumplió con el procedimiento a seguir, con las oportunas advertencias y apercibimientos, para hacer valer su decisión de desautorizar la instalación de ventanas diferentes, así como, ignoró cambios similares efectuados por otros titulares. Pidió que se desestimara la *Demanda*.

El 23 de diciembre de 2016 la Asociación presentó una *Demanda Enmendada* de incumplimiento de contrato y violación de

fachada. Además de reiterar su alegación de que el Sr. Millán instaló en su apartamento ventanas con un diseño distinto, agregó que éste “instaló una vareta en la pared exterior del condominio, desde el área del balcón hasta una de las habitaciones del aire acondicionado” lo que también afectó la fachada.² Alegó que, tanto para instalar la vareta como para cambiar las ventanas, se requería el consentimiento de los titulares del Condominio. Reiteró que, a pesar de sus gestiones con el Sr. Millán, éste se negó a cumplir con la ley y el Reglamento. Solicitó que, bajo apercibimiento de desacato, se le ordenase a restablecer la fachada, cambiando las ventanas y eliminando la instalación del aire acondicionado y la vareta, así como que se le condenara a pagar las costas, gastos y honorarios de abogado.

El 23 de marzo de 2017 el Sr. Millán presentó su *Contestación a Demanda Enmendada*. Reafirmó que cambió las ventanas de su apartamento, pero, en torno a la instalación de la vareta y el aire acondicionado, indicó que sólo reemplazó lo ya existente. Reiteró el resto de sus alegaciones.

El 21 de abril de 2017 las partes presentaron el *Informe Sobre Conferencia Preliminar Entre Abogados*. Surge de éste que, respecto a los hechos del caso, la Asociación planteó lo siguiente:

En el caso de marras, la parte demandada Pablo Millán Ortiz es titular del apartamento 2204 del Condominio Villas del Faro. Un sábado en la mañana sin ulterior notificación y/o solicitud de permiso alguno, el titular cambió las ventanas del apartamento. Dicho cambio ni fue solicitado ni aprobado por el Consejo de Titulares. Como cuestión de hecho, en la asamblea del 15 de noviembre de 2015, el Consejo de Titulares aprobó la contratación de un abogado para radicar la presente acción legal y que se le ordene la restitución de la fachada.

Posterior a la violación de la fachada mediante el cambio de las ventanas originales del apartamento, el demandado Pablo Millán nuevamente violentó la fachada mediante la instalación de una unidad de aire acondicionado en un lugar distinto al designado, en la parte exterior contiguo al balcón e instaló unas varetas que al parecer constituyen un cubre falta de lo que pudiera ser la cablería del aire acondicionado.

² Véase, págs. 8-9 del Apéndice del Recurso.

Indistinto de lo que pueda haber dentro de las varetas, las mismas constituyen un cambio de fachada.³

Por su parte, el Sr. Millán expresó lo siguiente:

El demandado no ha incumplido con lo antes expresado ya que las ventanas instaladas por él en su apartamento no tienen colores o tonalidades distintas a las del conjunto. Por razones de seguridad el demandado cambió las ventanas de su apartamento con colores o tonalidades iguales a los del edificio total.

A pesar de lo anterior, el demandado cumplió con las disposiciones del Artículo 98 del Reglamento del condominio. En cuanto a la alegación 4 de la Demanda Enmendada el demandado lo que hizo fue reemplazar lo ya existente.⁴

Las partes, además, estipularon “el cambio de ventanas” y “lo relacionado con la vareta relacionada con el aire acondicionado”.⁵

Tras otros trámites procesales, el 30 de octubre de 2017, la Asociación presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*. Planteó como hechos incontrovertidos: que el Sr. Millán instaló ventanas distintas a las del conjunto arquitectónico existente; que éste instaló una vareta en la pared exterior del condominio desde el área del balcón hasta una de las habitaciones, para la instalación de una unidad de aire acondicionado y que el Consejo de Titulares no aprobó el cambio de ventanas ni la instalación del aire acondicionado en las paredes exteriores del Condominio. Adujo que fue luego de instada la presente demanda, y en total temeridad, que el Sr. Millán instaló la vareta. Señaló que éste no presentó prueba de que dichos cambios los solicitara o aprobara el Consejo de Titulares, el que sí aprobó, en la asamblea efectuada el 15 de noviembre de 2015, contratar un abogado para demandarle. La Asociación alegó que la controversia de Derecho existente era si el cambio de ventanas y de la vareta del aire acondicionado constituyeron cambios a la fachada. Negó que la Junta violase el procedimiento a seguir para hacer valer su decisión de desautorizar el cambio de las ventanas en cuestión pues ello ocurrió sin que dicha Junta pudiese percibirlo dado que, para gran

³ Véase, pág. 2 del Apéndice del Alegato.

⁴ Véase, pág. 5 del Apéndice del Alegato.

⁵ Véase, pág. 6 del Apéndice del Alegato.

parte de los titulares, el Condominio era un segundo hogar. Afirmó que tan pronto la Junta lo supo, le remitió al Sr. Millán una carta, de 30 de septiembre de 2015, pidiéndole que restaurara la fachada. Anejaron documentos en apoyo a sus alegaciones.

El 26 de enero de 2018 el Sr. Millán presentó su *Réplica a Moción de Sentencia Sumaria*. Afirmó que los hechos materiales del caso eran “si el cambio de ventanas y la instalación de una vareta en la pared exterior del condominio” incumplían con la ley y el Reglamento del condominio.⁶ Afirmó que había una controversia de hechos en cuanto a si las nuevas ventanas tenían un color o tonalidad distinto a las del conjunto y que lo mismo ocurría con la vareta pues sólo reemplazó lo que ya existía. Insistió en que, por razones de seguridad, cambió las ventanas de su apartamento con colores y tonos iguales a los del resto del edificio. Afirmó que también había controversia en cuanto a si cumplió con el Reglamento del Condominio, pues mientras él indicó que envió una carta a la Oficina de Administración con fotos de las ventanas a instalarse y no recibió contestación al respecto, la Asociación lo negó. Agregó que también estaba en controversia si otros titulares alteraron la fachada sin autorización el Consejo de Titulares. Anejó fotos del edificio.

En la Sentencia apelada, notificada el 23 de julio de 2018, luego de celebrar una vista argumentativa, el TPI formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte demandante es la Asociación de Condóminos del Condominio Villas del Faro sito en la carretera 7760, kilómetro 3.3, Barrio Majagua, Calle Punta Tuna, en Maunabo, Puerto Rico y cuya dirección postal es el Apartado 1189, Maunabo, Puerto Rico, 00707.
2. La parte demandada Pablo Millán Ortiz es titular del apartamento 2204 del Condominio Villas del Faro y cuya dirección postal es calle Cristóbal Colón, número 3, Yabucoa, Puerto Rico 00767.

⁶ Véase, pág. 38 del Apéndice del Recurso.

3. El demandado Pablo Millán Ortiz reconoció que cambió las ventanas originales del apartamento por unas distintas.
4. El demandado Pablo Millán Ortiz reconoció que instaló una unidad de aire acondicionado en el área exterior de su apartamento dejando expuesta la unidad de aire e instalando unas varetas en las paredes exteriores del condominio.
5. La parte demandante, el 30 de septiembre de 2015, envió al demandado una carta en la que se le imputó la violación a las condiciones restrictivas de la Escritura Matriz y del Reglamento ante la instalación de las ventanas.

Destacó que, en el informe sobre la conferencia preliminar, el Sr. Millán estipuló que cambió las ventanas originales de su apartamento por unas distintas. Expresó que éste, además, instaló una unidad de aire acondicionado en el área del balcón de su apartamento y, para el funcionamiento de ésta, instaló unas varetas en las paredes exteriores del condominio. Reseñó que no hubo respuesta a la misiva que le cursó la Junta el 30 de septiembre de 2015 advirtiéndole de la violación a la fachada ocurrida por el cambio de las ventanas. El TPI destacó que el Sr. Millán no presentó prueba alguna de que el cambio de ventanas, la instalación del aire acondicionado en el balcón y las varetas en las paredes exteriores del condominio fuesen aprobadas por el Consejo de Titulares. Concluyó que los cambios que éste realizó en las paredes exteriores y el balcón constituyeron un cambio a la fachada del Condominio que alteró su conjunto arquitectónico. Declaró ha lugar la Demanda y le ordenó al Sr. Millán a restituir la fachada mediante la instalación de las ventanas originales del conjunto, la remoción de la unidad de aire acondicionado del área del balcón de su apartamento y la remoción de las varetas instaladas en las paredes exteriores del condominio en un término de 90 días, so pena de hallarlo incurso en desacato civil.

Inconforme, el 21 de agosto de 2018, el Sr. Millán instó el presente recurso en el que le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR CON LUGAR LA MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA A PESAR DE QUE ÉSTA NO CUMPLE CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA REGLA 36 DE LAS DE PROCEDIMIENTO CIVIL VIGENTES Y LA JURISPRUDENCIA INTERPRETATIVA DE ÉSTA.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR CON LUGAR LA MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA A PESAR DE QUE EN EL PRESENTE CASO EXISTEN CONTROVERSIAS DE HECHOS QUE DEBIERON SER DILUCIDADAS EN LA VISTA EN SU FONDO DEL CASO.

El 24 de septiembre de 2018 la Asociación presentó su *Alegato en Oposición*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, a tenor del Derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

A.

Nuestro ordenamiento procesal permite que las partes le soliciten al tribunal que dicte sentencia de forma sumaria, ya sea sobre una parte de la reclamación o sobre la totalidad de ésta. Regla 36.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V. El uso de este mecanismo propicia “la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015). La parte que así lo interese ha de presentar “una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos”. Regla 36.1 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*.

Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de Derecho, procede hacerlo.

Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). Sólo procederá dictarla en “aquellos casos en los que no existen controversias *reales y sustanciales* en cuanto a los hechos *materiales*, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho”. (Énfasis en el original.) *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*; *Oriental Bank v. Perapi et al*, 192 DPR 7 (2014). Un hecho es material cuando “puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del derecho sustantivo aplicable”. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010).

Para derrotar una sentencia sumaria, la controversia de hechos debe ser tal que provoque en la persona del juzgador una duda real y sustancial sobre un hecho relevante y pertinente. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012). Debe ser una controversia real y ser “de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). Cualquier duda en torno a si existe una controversia de hechos *bona fide* debe resolverse contra la parte promovente. *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541, 556 (2011); *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 138 (2006). Se dictará sentencia sumaria si resulta claro que la parte promovida “no puede prevalecer ante el Derecho aplicable y el Tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para resolver la controversia”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, pág. 110; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 129 (2012). No se dictará sentencia sumaria si: “(1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial;

o (4) como cuestión de derecho no procede”. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al., supra*, pág. 757.

A tenor de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, es quien solicita que se dicte sentencia sumaria quien deberá exponer los hechos relevantes que afirma son incontrovertidos en párrafos numerados y, para cada uno, deberá especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3(a)(4) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V; SLG *Zapata v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 432. Las inferencias hechas a base de los hechos incontrovertidos deberán ser de la forma más favorable a la parte promovida. *Const. José Carro v. Mun. Dorado, supra*, pág. 130. Ahora bien, no podrá dicha parte “cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones”. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al., supra*, pág. 756. Al oponerse, deberá citar específicamente los párrafos, según los enumeró la parte promovente, que halla están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, citar la página o párrafo de la evidencia admisible que apoya su impugnación. Regla 36.3(b)(2) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V. Si, en virtud de la moción de sentencia sumaria, no se resuelve el caso totalmente, no se concede todo el remedio solicitado o se deniega la referida moción y hay que celebrar juicio, el foro primario deberá cumplir con las exigencias de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, y determinar los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, así como los que están realmente controvertidos.

Respecto al estándar que le corresponde utilizar a este foro al revisar la denegatoria o la concesión de una moción de sentencia sumaria, en *Meléndez González, et al. v M. Cuebas, supra*, pág. 118, el Tribunal Supremo expresó que, al estar regidos por la Regla 36 de Procedimiento Civil, debemos aplicar “los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario”. Ahora bien, no

debemos considerar prueba que no se presentó ante dicho foro, ni adjudicar los hechos materiales que están en controversia, ya que eso le incumbe al foro primario luego de celebrar un juicio. *Íd.* Si nos corresponde revisar si la moción y su oposición cumplen con los requisitos de forma que dispone la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y evaluar si realmente hay hechos materiales en controversia. *Íd.* Si los hay, como surge de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, nos corresponde exponerlos concretamente junto a los que están incontrovertidos. *Íd.* Esa determinación podemos hacerla en la Sentencia que disponga del caso, refiriéndonos “al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia”. *Íd.* Por último, revisaremos *de novo* si el foro primario aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Íd.*, pág. 119.

B.

La adopción del régimen de propiedad horizontal en nuestro ordenamiento tuvo un propósito dual: viabilizar el disfrute pleno del derecho a la propiedad individual de un inmueble y maximizar el aprovechamiento del escaso terreno disponible. *Colón Ortiz v. Asoc. Cond. B.T.I.*, 185 DPR 946, 959 (2012). Así, en Puerto Rico es política pública a favor del uso de edificios multipisos sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal como unidades de vivienda. *Asoc. C. Quadrangle Med. Ctr. v. Ramírez*, 154 DPR 699, 707 (2001); *Soto Vázquez v. Vázquez Torres*, 138 DPR 282 (1995). Los principios de dicho sistema en Puerto Rico datan del Art. 330 del Código Civil de 1930, 31 LPR sec. 1275 y, si bien no se derogó dicho artículo, ulteriormente se aprobó la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958 (Ley de Propiedad Horizontal), 31 LPR sec. 1291, *et seq.*, la que a su vez se enmendó al aprobarse la Ley de Condominios, Ley Núm. 103-2003⁷.

⁷ 31 LPR sec. 1293f

Braumman, González v. Consejo Titulares, 183 DPR 827, 843 (2011). Dicha enmienda buscó establecer nuevos mecanismos para atender los ineludibles conflictos que surgen de la vida en un condominio, así como hacer el régimen uno más eficiente y que atendiese con mayor adecuación los derechos de los titulares. *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, 190 DPR 547, 564 (2014).

El régimen de propiedad horizontal instituye el dominio exclusivo de un bien inmueble que coexiste con un “condominio forzoso e inseparable de los elementos comunes” que sirven para “el disfrute adecuado de lo privado”. *Trigo Margarida v. Junta Directores*, 187 DPR 384, 404 (2012); *Braumman, González v. Consejo Titulares*, *supra*, pág. 844. A raíz de ello, “[l]a propiedad plena e individual de un apartamento coexiste, entonces, con la de otros dueños, mientras se comparten unas áreas comunes que pertenecen a todos como parte de la comunidad”. *Colón Ortiz v. Asoc. Cond. B.T.I*, *supra*. Mientras que la responsabilidad de la persona titular recae, primordialmente, sobre su apartamento, “que le pertenece privativamente como cualquier otra finca sujeta a derechos reales como el de propiedad”, la responsabilidad respecto “al uso y mantenimiento de los elementos comunes, así como los asuntos generales relacionados a la vida del condominio”, recaerá sobre la totalidad de la comunidad. *Íd.*, pág. 960.

El estatuto pauta que el Consejo de Titulares, el que estará compuesto por todos los titulares, “constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal” y “tendrá personalidad jurídica propia”. 31 LPRA sec. 1293b. Será el organismo rector y deliberativo y, a su vez, regirá a tenor de lo dispuesto en “la Ley de Propiedad Horizontal, la escritura matriz y el reglamento”. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407, 417 (2012); *Srio. D.A.C.O. v. Condóminos C. Martí*, 121 DPR 807 (1988). Tendrá también el dominio sobre las

áreas comunes del condominio. *DACo v. Junta Cond. Sandy Hills*, 169 DPR 586, 594 (2006). El deber primordial del Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador del condominio es “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”. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, supra*.

El Consejo de Titulares elegirá, a su vez, una Junta de Directores. *DACo v. Junta Cond. Sandy Hills, supra*, pág. 594. La Junta de Directores será el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares. *D.A.Co v. Cond. Castillo del Mar*, 174 DPR 967, 974 (2008). Como tal, la Asamblea Legislativa le confirió ciertos deberes y facultades entre los que se encuentra:

(a) 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 apercibimientos a los titulares.

.....

(g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo.

.....

(i) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de este Capítulo, del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares.⁸

El deber primordial de la Junta de Directores es “velar por el buen funcionamiento del condominio logrando que se ejecuten las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, la 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”. (Citas omitidas). *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, supra*, pág. 418.

⁸ (Énfasis en el original.) 31 LPRA sec. 1293b-4; *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407, 418 (2012).

Dentro del régimen de propiedad horizontal cada titular puede disfrutar de su apartamento, pero existen ciertas “limitaciones a ese disfrute en interés de la colectividad”. *DACo v. Junta Cond. Sandy Hills, supra*, pág. 597. Así, la ley demarca cuales son “las mejoras, las modificaciones, las reparaciones y la limpieza” que los titulares pueden efectuar en sus apartamentos. *Íd.* Al disponer las reglas que gobiernan el uso de los apartamentos la ley afirma, en lo aquí pertinente:

(e) *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.* Cuando una propuesta de cambio de la forma externa de la fachada, decoración de las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto, sobre un condominio con cuarenta (40) o más apartamentos, y con ningún titular poseyendo la mitad o más de éstos, sea sometida a votación del Consejo de Titulares será suficiente la aprobación de por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de todos los titulares, siempre que ningún titular opositor demuestre que los cambios o alteraciones resulten innecesarios y le afecten adversamente el valor tasable de su apartamento. Para determinar necesidad se considerará el grado de obsolescencia arquitectónica, el tiempo y el costo de remodelación particular y general, y la proyección sobre la tasación de cada inmueble. *Se entiende por fachada el diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos de condominio.*

.....

Cuando a juicio de perito no se puedan reparar o sustituir los equipos o elementos originales del edificio que forman parte de su diseño arquitectónico, tales como ventanas, puertas, rejas u ornamentos, el Consejo de Titulares decidirá por voto mayoritario el tipo y diseño del equipo o elemento que sustituirá al original. *Cualquier titular que interese sustituir tales elementos o equipo, tendrá que hacerlo conforme al tipo y diseño adoptado por el Consejo.* La imposición a todos los titulares de efectuar la sustitución requerirá que se cumpla con los requisitos dispuestos en el inciso (d) de la sec. 1293b de este título sobre obras de mejora.

31 LPRA sec. 1291m

Al respecto, el Tribunal Supremo pronunció que el estatuto establece normas rigurosas para cambiar la fachada y que “[p]recisamente, 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”. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 218 (2012); *Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres*, 138

DPR 150, 152 (1995). Afirmó que se trata de un tema en el que “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”, razón por la cual la prohibición de alterar la fachada “es una de las más neurálgicas de nuestro ordenamiento”. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores, supra; D.A.Co. v. Junta Cond. Sandy Hills, supra*, pág. 598. Explicó que esta rigurosa prohibición se basa en la concepción de que la fachada y las paredes perimetrales de un edificio se consideran bienes de uso común por lo que el titular de un apartamento “no adquiere la parte de la fachada del edificio donde está su propiedad, sino una proporción indivisa”. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores, supra; Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres, supra*, pág. 156.

Afirmó que, ante ello, si un titular infringe esta prohibición 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”. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores, supra*, pág. 219; *Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres, supra*, págs. 157-158. Véase, además, 31 LPRA sec. 1293b-4(a). Podrá también instar una querrela en el Departamento de Asuntos del Consumidor o una acción ante el foro judicial “para condenar al titular que hubiese violado el Art. 15(d) a restituir las cosas al estado anterior a los cambios realizados unilateralmente”. *Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres, supra*, pág. 158.

III.

En ajustada síntesis, en su recurso, el Sr. Millán aduce que la Asociación no anejó a su *Moción de Sentencia Sumaria* documentos que acreditaran la inexistencia de controversias de hechos ni identificó la página o párrafo de la prueba que apoyaba los hechos

que dijo estaban incontrovertidos. Afirma que los hechos esenciales del caso son: “si el cambio de ventanas y la instalación de una vareta y/o aire acondicionado en la pared exterior del condominio por parte del demandado-apelante no cumplen con la Ley de Condominios de Puerto Rico y/o con el Reglamento del Condominio Villas del Faro, y/o si el demandante realizó el cambio de ventanas y la instalación de una vareta y/o aire acondicionado sin cumplir con el Reglamento del Condominio Villas del Faro”. El Sr. Millán reitera cambió las ventanas de su apartamento a unas con colores y tonos iguales que los del edificio; que en cuanto a la vareta y el aire acondicionado, solo reemplazó lo existente y que la carta que cursó a la Oficina de Administración junto a fotos de las ventanas a ser instaladas no fue contestada. Resalta que las fotos que la Asociación anejó a su moción dispositiva no son claras y que el único documento juramentado que acompañó dicha parte a su moción dispositiva fue una copia de una *Contestación a Interrogatorio* en la que se menciona, precisamente, una carta que él le cursó el 7 de enero de 2016. Insiste en que otros titulares también alteraron la fachada, pero la Junta no intervino. Plantea que debió celebrarse una vista en su fondo.

Por su parte, la Asociación plantea que su *Moción de Sentencia Sumaria* cumplió con los requisitos correspondientes. Afirma que, al contestar la *Demanda Enmendada*, el Sr. Millán aceptó el cambio de ventanas y el remplazo de varetas, así como lo estipuló en el *Informe Sobre Conferencia Preliminar* por lo que no había controversias de hechos. Afirma que, junto a su moción dispositiva, presentó copia de la *Contestación a Interrogatorio* suscrita por el Presidente de la Junta, Alvin Fernández Negrón (Sr. Fernández), en la que éste aseveró que el único otro cambio de fachada no autorizado fue el cambio de puerta del apartamento 1310 y que se le notificó al titular de la referida violación. Destaca que la controversia propuesta por

las partes ante el TPI en el *Informe Sobre Conferencia Preliminar Entre Abogados*, si los cambios hechos por el Sr. Millán constituyeron un cambio de fachada, era una de Derecho. Afirma que tampoco el Sr. Millán cumplió con el Artículo 98 del Reglamento del Condominio, el que requiere que la notificación por escrito se presente en la Oficina de Administración. Alega que una mera carta enviada por correo regular de la cual no se tiene copia, ni prueba de que se recibió en la referida oficina no era suficiente. Afirma que procede confirmar la Sentencia apelada.

Dado que se nos solicita la revisión de una sentencia dictada sumariamente, ante la que estamos en igual posición que el foro primario, nos concierne examinar, en primer lugar, si las mociones presentadas por las partes cumplieron con las exigencias de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Al evaluar la *Moción de Sentencia Sumaria*, vemos que la Asociación le anejó los siguientes documentos: una *Contestación a Interrogatorio* juramentada por el Sr. Fernández, presidente de la Junta; copia de una carta cursada por el Sr. Fernández al Sr. Millán el 30 de septiembre de 2015; fotografías de la fachada del edificio; copia de la carta cursada por el Sr. Fernández al Sr. Millán el 30 de septiembre de 2015 con copia del acuse de recibo y una *Minuta* de una Asamblea Extraordinaria del Consejo de Titulares del Condominio de 14 de noviembre de 2015. Ahora bien, al enumerar en su moción dispositiva los hechos que planteó estaban fuera de controversia, la Asociación falló en especificar cuál era la página y párrafo de la referida prueba que apoyaba a cada uno de ellos. Cabe destacar que, en su *Réplica a Moción de Sentencia Sumaria*, el Sr. Millán tampoco cumplió con lo que le correspondía, pues no citó los párrafos, según los enumeró la Asociación, que entendió estaban en controversia, ni detalló la evidencia que sostenía su impugnación.

Respecto a lo anterior, la jurisprudencia explica que el “juzgador no está obligado a tomar en cuenta aquellas porciones de declaraciones juradas o de cualquier otra evidencia admisible que no hayan sido expresamente citadas por la parte en la relación de hechos correspondiente de su escrito. Regla 36.3(d) de Procedimiento Civil, *supra*”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 433. No obstante, indica que, al “considerar una solicitud de sentencia sumaria el tribunal retiene la discreción de examinar evidencia admisible que obre en los autos, pero que ha sido omitida por las partes”. Íd. En adición a ello, conviene considerar que la *Moción de Sentencia Sumaria* se presentó luego de que el Sr. Millán admitió hechos esenciales al contestar la demanda y luego de que, en el *Informe Sobre Conferencia Preliminar Entre Abogados*, las partes también estipularon los hechos materiales y pertinentes para la disposición del caso.

Surge del expediente que, desde que contestó la demanda, el Sr. Millán admitió que cambió las ventanas de su apartamento. Cuestionó que la Asociación no cumplió con el procedimiento a seguir para hacer valer su decisión de “desautorizar la instalación de ventanas diferentes a las originales en el apartamento del compareciente”.⁹ Lo mismo alegó en su *Contestación a Demanda Enmendada*.¹⁰ Asimismo, como antes reseñamos, en el *Informe Sobre Conferencia Preliminar Entre Abogados* las partes estipularon “el cambio de ventanas” y “lo relacionado con la vareta relacionada con el aire acondicionado”.¹¹

Advertimos, además, que, al oponerse a que se dictara sentencia sumaria, lo que planteó el Sr. Millán fue que los hechos materiales en el caso eran “si el cambio de ventanas y la instalación

⁹ Véase, pág. 5 del Apéndice del Recurso.

¹⁰ Véanse, págs. 10-11 del Apéndice del Recurso.

¹¹ Véase, pág. 6 del Apéndice del Alegato.

de la vareta en la pared exterior del condominio” incumplió la ley y el Reglamento del Condominio. Igual lo planteó en su recurso ante nos. Aprovechamos la coyuntura para expresar que, al reconocer que distinguir entre lo que es una controversia de hecho y una controversia de Derecho puede ser problemático, el Tribunal Supremo ha explicado que, en el ámbito jurídico, un hecho “es un acontecimiento o un comportamiento determinado y pertinente para la norma legal que se pretende aplicar”. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 226 (2015). Esto es, a través de las determinaciones de hecho, se delinea “qué fue lo que pasó”. Íd. La norma jurídica luego se aplica a ese conjunto de hechos para arribar a conclusiones de derecho en las que “se determina el significado jurídico de esos hechos conforme a determinada norma legal”. Íd. Ello representa “la teoría del silogismo jurídico, según la cual la decisión judicial es el resultado de la subsunción de unos hechos según una norma jurídica para llegar a una conclusión de derecho”. (Cita omitida.) Íd. Expresó, además, que “[c]ualquie[r] deducción o inferencia de un hecho probado, [...] *que represente la aplicación de un principio de ley, de un razonamiento lógico o de una opinión jurídica al hecho probado, o al hecho deducido o inferido del hecho probado, se considerará una conclusión de derecho*”. (Énfasis en el original.) *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation, supra; Sanabria v. Sucn. González*, 82 DPR 885, 997 (1961).

Como bien advirtió nuestro Más Alto Foro, si las controversias de Derecho se catalogan erradamente como controversias de hecho, ello “eliminaría virtualmente el mecanismo de la sentencia sumaria de nuestro ordenamiento procesal”. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation, supra*, pág. 227. Eso es precisamente lo que ocurrió en este caso. Si el proceder del Sr. Millán incumplió con lo dispuesto en el Reglamento del Condominio o en la ley aplicable es propiamente una controversia de Derecho que de ninguna forma

impedía que el TPI dictara sentencia sumaria. El foro primario solo estaba vedado de hacerlo si hallaba que habían hechos en controversia. Sin embargo, el Sr. Millán falló en establecer que ese fuese el caso.

Es menester resaltar que la prueba documental que anejó el Sr. Millán a su oposición a la sentencia sumaria fue una copia de un folio que contiene tres fotos de lo que aparentan ser puertas de apartamentos en el Condominio. No anejó ninguna declaración jurada o documento adicional. El Sr. Millán intentó argumentar que existía controversia en torno a si las ventanas que instaló eran de un color o tonalidad distinto a las del conjunto del Condominio. Sin embargo, éste ya había admitido que instaló ventanas distintas en su apartamento. Nótese que la Asociación anejó a su *Moción de Sentencia Sumaria* copia de la misiva que le cursó el Sr. Fernández, presidente de la Junta, al Sr. Millán de 30 de septiembre de 2015. Dicha carta se estipuló como prueba documental en el *Informe Sobre Conferencia Preliminar Entre Abogados*.¹² En ella, indico el Sr. Fernández que, el 26 de septiembre, recibió por conducto de la administradora del complejo fotos que mostraban la sustitución de las ventanas del apartamento del Sr. Millán y que una inspección más detallada reveló “que usted ha cambiado el diseño de las ventanas de su apartamento sin el consentimiento y aprobación del Consejo de Titulares”.¹³ Le concedió treinta días para que restituir las ventanas “por un modelo igual en diseño a las demás existentes” en el complejo.¹⁴

Por otro lado, el Sr. Millán también alega que existe una controversia de hechos en torno a si cumplió con el Reglamento del

¹² En el *Informe Sobre Conferencia Preliminar Entre Abogados*, el Sr. Millán afirmó lo siguiente: “1. El 30 de septiembre de 2015, la parte demandante envió al demandado una carta en la que se le imputa la violación de condiciones restrictivas de la escritura matriz [...]”. Véase, pág. 4 del Alegato.

¹³ Íd.

¹⁴ Íd.

Condominio al hacer los cambios aquí en cuestión. Cabe expresar que, como surge del *Informe Sobre Conferencia Preliminar Entre Abogados*, el Artículo 101 y 42e del Reglamento del Condominio establece que “[n]o se podrá cambiar la forma externa de las fachadas, ni decorar o pintar las paredes, puertas o ventanas exteriores del apartamento con colores, tonalidades, tintes o adornos distintos a los del conjunto del condominio. No se podrán instalar rejas ni puertas exteriores o internas que sean visibles desde el exterior del apartamento sin el consentimiento del Consejo de Titulares”. Asimismo, en su Artículo 98, pauta lo siguiente:

Para preservar la armonía arquitectónica del Condominio y proteger los intereses de la comunidad, el titular estará obligado a notificar y solicitar, por escrito, un permiso de la Junta de Directores para cualquier modificación que desee realizar de su apartamento que pueda afectar la estructura, o los sistemas generales del edificio, o su apariencia o su diseño arquitectónico, acompañando los planos de la obra. Dicha solicitud deberá radicarse en la Oficina de Administración. Será la Junta de Directores quien estudiará las peticiones y resolverá sobre ellas. El Titular conservará el derecho de apelar la decisión de la Junta de Directores al Consejo de Titulares. Si dentro de un término de sesenta (60) días de haberse radicado la solicitud, el titular no recibiere contestación a ella, deberá entenderse que no hay objeción a ella y que el permiso ha sido concedido.¹⁵

Al respecto, vemos que la Asociación también anejó a su moción dispositiva la *Contestación a Interrogatorio* suscrita bajo juramento por el Sr. Fernández el 10 de febrero de 2017, en la cual éste mencionó que testificaría sobre la falta de autorización del Sr. Millán para instalar las ventanas y la falta de diálogo alguno con él.¹⁶

A pesar de que no hay duda de que el Sr. Millán alegó haberle cursado una carta por correo regular a la Oficina de Administración junto a la cual acompañó fotos de las ventanas a ser instaladas, y que no recibió contestación a ella, la realidad fáctica es que no presentó copia de la referida carta o algún otro documento o

¹⁵ Véase, pág. 9 del Apéndice del Alegato.

¹⁶ Véase, pág. 23 del Apéndice del Recurso.

declaración jurada que sustentase su alegación a dichos efectos.¹⁷ Es bien sabido que, en nuestro ordenamiento, la Regla 304 (23) de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, dispone que se presume que “[u]na carta dirigida y cursada por correo debidamente, fue recibida en su oportunidad”. Ahora bien, para activar la referida presunción deberá demostrarse que, en efecto, la carta se envió. *CSMPR v. Carlo Marrero* 182 DPR 411, 429 (2011). En este caso, el Sr. Millán no presentó ante el TPI prueba suficiente para activar la referida presunción. Tampoco logró establecer controversia de hechos alguna sobre la existencia de otros titulares quienes alteraron sin autorización la fachada sin que la Junta actuase al respecto. Aun si ello se hubiese probado, entendemos que excede el ámbito de los hechos pertinentes que le correspondía dilucidar al TPI para adjudicar la reclamación judicial que nos ocupa.

A tenor del marco jurídico antes citado, somos del criterio que no erró el TPI al dictar sentencia sumaria en este caso. Quedó establecido que el Sr. Millán instaló ventanas distintas a las del conjunto arquitectónico del edificio y que, ante ello, se le remitió una misiva en la que se le advirtió de que ello constituía una violación que debía ser remediada. Asimismo, admitió el cambio que efectuó respecto a la vareta y el aire acondicionado. Dado que, unilateralmente, efectuó cambios que alteraron la fachada del edificio, le corresponde restituir las cosas a su estado anterior, según se lo ordenó el TPI.

En resumidas cuentas, no hallamos que el TPI errase al disponer sumariamente del caso. Nótese que, incluso, lo hizo luego de darle oportunidad a las partes de plantearle sus argumentos al

¹⁷ Tampoco surge del *Informe Sobre Conferencia Preliminar Entre Abogados* que éste anunciase otra prueba documental que no fuese, la siguiente: “Fotos, Factura Hernández Aluminum, Copias de cheques”. Véase, pág. 10 del Apéndice del Alegato. Surge del referido informe que las partes habían concluido el uso de mecanismos de prueba.

respecto en una vista. No se cometieron los errores señalados.

Procede confirmar la Sentencia apelada.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la Sentencia apelada.

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