

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

MARÍA C. SÁNCHEZ

Apelante

v.

ORLANDO RUIZ, SU  
ESPOSA FULANA DE TAL Y  
LA SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES  
COMPUESTA POR AMBOS

Apelados

KLAN201900615

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
San Juan

Caso Núm.

K AC2015-0169  
(906)

Sobre:

Sentencia  
Declaratoria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Soroeta Kodesh

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de octubre de 2020.

Mediante un recurso de apelación presentado el 5 de junio de 2019, comparece la Sra. María C. Sánchez (en adelante, la apelante). Nos solicita que revoquemos una *Sentencia Sumaria* dictada el 17 de abril de 2019 y notificada el 22 de abril de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de San Juan. Por medio del dictamen apelado, el TPI declaró *Con Lugar* la *Solicitud de Sentencia Sumaria Oposición a Memorando de Costas* interpuesta por el Sr. Orlando Ruiz Roque (en adelante, el apelado). Además, el foro primario declaró *Con Lugar* la *Demanda de Intervención* incoada por el Consejo de Titulares del Condominio San Ildefonso (en adelante, el Consejo de Titulares o el interventor).

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se confirma la *Sentencia Sumaria* apelada.

I.

El 26 de febrero de 2015, la apelante incoó una *Demanda* sobre sentencia declaratoria en contra del apelado. En la misma, la

apelante expuso que era titular del apartamento A-2 del Condominio San Ildefonso ubicado en la Calle San Justo en el Viejo San Juan. Dicho apartamento había sido sometido al Régimen de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública número 30 de 27 de abril de 2004 y Escritura Pública número 58 de 17 de mayo de 2004, otorgadas ante notario público.<sup>1</sup> Además, alegó que el apelado era el titular del apartamento A-1 ubicado en el mismo condominio y que ambos apartamentos, A-1 y A-2, eran colindantes, separados por una pared medianera. Ante ello, la apelante adujo que el desarrollador del Condominio San Ildefonso, de forma ilegal, había diseñado una ventana en el baño del apartamento A-1, la cual se abría hacia el patio interior del apartamento A-2 y que, como consecuencia, instaló unas rejas en la pared medianera, de forma tal que no pudiera abrirse y pudiera tener privacidad.

Asimismo, la apelante expuso que el dueño original y el dueño subsiguiente del apartamento A-1, no tuvieron objeción a las rejas que ella había instalado para proteger su privacidad. Sin embargo, afirmó que el apelado, al adquirir la propiedad, alteró la ventana y, en la actualidad, puede abrir la ventana hacia el apartamento A-2, eliminando su privacidad y violentando su derecho a la intimidad. De igual manera, argumentó que la apertura para la ventana de la pared medianera era ilegal e infringía el Artículo 516 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1771, el cual prohibía abrir una ventana en una pared medianera sin el consentimiento del otro dueño. Por último, aseguró que, desde un inicio, había objetado la existencia de la ventana y procedió a tapar la vista hacia su patio interior, pues la misma estaba en contravención a los Artículos 517, 518, 519 y 520 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 1772-1775.

---

<sup>1</sup> Véase, además, *Escritura 235-Individualización, Liberación y Compraventa Apt. A-2*, Anejo 35 del recurso de apelación, págs. 499-521.

Subsecuentemente, el 22 de abril de 2015, el apelado interpuso una *Moción de Desestimación* al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 10.2, en la cual sostuvo que, a tenor con el principio de especialidad era de aplicación la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, conocida como la Ley de Condominios de 2003, según enmendada, 31 LPRA secs. 1291 *et seq.*, y no las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico, *supra*.

Por su parte, el 19 de mayo de 2015, la apelante presentó una *Oposición a Moción de Desestimación*, en la cual, en síntesis, indicó que cualquier elemento del Condominio San Ildefonso que tuviera carácter privativo, no estaba exento de la aplicación de las disposiciones que aplicarían a cualquier propiedad privada. Por ende, manifestó que, si una pared no constituía un elemento común necesario por ser de carga o maestra, la misma se entendería como privada, por lo que le era de aplicación las disposiciones del Código Civil, *supra*. Además, afirmó que las disposiciones de medianería y el Régimen de Propiedad Horizontal no eran incompatibles.

A su vez, el 1 de septiembre de 2015, el Consejo de Titulares instó una *Demanda de Intervención*. En esencia, el Consejo de Titulares aseveró que el 10 de marzo de 2015 había presentado una *Demanda sobre injunction* permanente en contra de la apelante sobre los hechos que se dirimían en el presente caso.<sup>2</sup> Añadió que en el referido caso de *injunction*, la apelante procedió a presentar una solicitud de desestimación debido a la existencia del pleito de autos. Ante tal situación, el Consejo de Titulares indicó que el TPI emitió una *Sentencia* el 19 de mayo de 2015, en la cual desestimó sin perjuicio la *Demanda de injunction*, toda vez que las partes tenían un remedio adecuado en ley para resolver las controversias

---

<sup>2</sup> Véase, *Demanda Interdicto Permanente*, Anejo 40 del recurso de apelación, págs. 547-551.

suscitadas.<sup>3</sup> Expuso que, consecuentemente, procedió a instar la *Demanda de Intervención* en contra de la apelante, quien era dueña del apartamento A-2, el cual tenía un patio interior enclavado entre paredes maestras del Condominio San Ildefonso.

Como corolario de lo anterior, el Consejo de Titulares explicó que la acción presentada versaba sobre unas rejas que la apelante instaló en dos (2) de las ventanas que ubicaban en las paredes maestras con las que colindaba el patio interior, en contravención con las disposiciones del Reglamento del Condominio San Ildefonso, la escritura matriz y la Ley de Condominios de 2003, *supra*. Añadió que una de las rejas estaba instalada en una de las paredes maestras que dividían el apartamento A-2 del patio interior, y que la apelante instaló la reja restante en una pared maestra que colindaba en su interior con el baño del apartamento A-1 y en la parte exterior del patio interior del apartamento A-2.

El Consejo de Titulares indicó que las paredes estaban desde el origen del edificio y que, según obraba en el Registro de la Propiedad, ya existía una ventana en el baño del apartamento A-1 y en una de las habitaciones del apartamento A-2, las cuales abrían hacia el patio interior y que estas eran parte de la ventilación de los apartamentos. Así también, afirmó que, a pesar de las advertencias realizadas, la apelante continuó con las rejas instalas y ante hacer caso omiso, se estaba obstaculizando la ventilación del apartamento A-1. Por ende, el Consejo de Titulares solicitó que el TPI determinara que las referidas paredes eran elementos comunes necesarios, por lo que no se podía instalar rejas en las ventanas. Por último, solicitó que se ordenara a la apelante que cesara y desistiera de instalar las referidas rejas y que se le impusiera temeridad.

---

<sup>3</sup> Véase, *Sentencia Caso Interdicto Permanente*, Anejo 41 del recurso de apelación, págs. 552-558.

En cumplimiento con lo ordenado, el 14 de septiembre de 2015, el apelado presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden en Cuanto a Intervención del Consejo de Titulares*. En dicha comparecencia, el apelado expuso que el Consejo de Titulares era parte indispensable, toda vez que la controversia versaba sobre un elemento común y no sobre una pared medianera. En respuesta, el 6 de octubre de 2015, la apelante incoó una *Moción en Oposición a Demanda de Intervención y/o de Desestimación*, en la cual arguyó que las paredes que el Consejo de Titulares catalogaba como “maestras”, meramente eran las paredes interiores de su apartamento A-2. Por consiguiente, indicó que el Consejo de Titulares no tenía ningún interés en que se afectara por una determinación sobre una pared interior que dividía dos apartamentos. Además, expuso que la controversia de umbral del caso era determinar si la pared en cuestión era medianera o no. Así pues, la apelante argumentó que la controversia de las rejas solamente afectaba a los dueños de dos (2) apartamentos y no al Condominio San Ildefonso. Por ende, la solicitud de intervención era improcedente, toda vez que no existía un interés comunal.

Transcurridos varios asuntos procesales, el 16 de octubre de 2015, se realizó una inspección ocular en el Condominio San Ildefonso con el fin de evaluar la pared y los apartamentos en controversia. A esta inspección ocular, comparecieron las partes y el administrador del Consejo de Titulares, cada uno acompañado por sus respectivas representaciones legales.<sup>4</sup>

Así las cosas, el 2 de noviembre de 2015, el Consejo de Titulares presentó una *Réplica del Consejo de Titulares del Condominio San Ildefonso a la Moción de la Demandante en Oposición a Nuestra Demanda de Intervención*, en la que reafirmó su

---

<sup>4</sup> Véase, *Acta de la Inspección Ocular a la pared en controversia*, Anejo 38 del recurso de apelación, págs. 532-535.

posición. A su vez, el 13 de noviembre de 2015, la apelante incoó una *Dúplica a Réplica del Consejo de Titulares del Condominio San Ildefonso a la Oposición de la Demandante a Demanda de Intervención*, en la cual reiteró la postura previamente esbozada.

Así pues, el 7 de diciembre de 2015, notificada el 11 de diciembre de 2015, el TPI emitió una *Sentencia Parcial*. En dicho dictamen, el foro primario permitió la intervención del Consejo de Titulares, a tenor con la Regla 21.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 21, y, en consecuencia, autorizó la *Demanda de Intervención* incoada. Igualmente, el foro *a quo* declaró *Ha Lugar* la *Moción de Desestimación* instada por el apelado. En esencia, el TPI determinó que las disposiciones del Código Civil, *supra*, no aplicaban al asunto relacionado a la pared que dividía los apartamentos A-1 y A-2 del Condominio San Ildefonso. De otra parte, enfatizó que restaba por resolver la controversia suscitada por el Consejo de Titulares con respecto a la instalación de las rejas.

Inconforme con la determinación anteriormente detallada, el 28 de diciembre de 2015, la apelante interpuso una *Moción de Reconsideración*. Por su parte, el 12 de enero de 2016, el apelado presentó su *Oposición a Moción de Reconsideración*. Atendidos los escritos de las partes, el 4 de enero de 2016, notificada el 11 de enero de 2016, el TPI emitió una *Resolución* en la cual declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración incoada por la apelante.

En desacuerdo con el aludido dictamen, el 10 de febrero de 2016, la apelante presentó un recurso de apelación ante este Tribunal. Examinado el mismo, el 26 de abril de 2016, notificada el 27 de abril de 2016, otro Panel de este Tribunal emitió una *Resolución* en la cual acogió el recurso instado como un *certiorari*, y se declaró sin jurisdicción para entender en los méritos del recurso

debido a que se presentó de forma prematura.<sup>5</sup> En síntesis, se explicó que en la *Sentencia Parcial* recurrida, no se dispuso sobre la reclamación en cuanto a la remoción de las rejas de la pared comunal, por lo que no hubo una determinación final de la controversia y, por ello, se procedió a devolver el caso ante el TPI.

Culminados varios asuntos procesales, el 19 de octubre de 2016, el interventor interpuso una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. Argumentó que no existía controversia real de hechos con relación a la ilegalidad de las rejas instaladas. Por ende, como cuestión de derecho, planteó que procedía ordenar a la apelante a eliminar las mismas a su costo. En respuesta, el 17 de noviembre de 2016, la apelante presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria y Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria de la Parte Interventora*. En síntesis, reiteró que la pared en cuestión no era un elemento común y que la misma no incidía en la fachada del edificio, por lo que no le era de aplicación ninguna disposición del Reglamento del Condominio San Ildelfonso. En fin, solicitó que se declarara *No Ha Lugar* la solicitud de sentencia sumaria instada por el interventor. El 9 de mayo de 2017, el interventor instó una *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria de María Sánchez*, en la cual reiteró que procedía ordenar a la apelante remover las rejas a su costo e imponerle temeridad.

Posteriormente, el 26 de junio de 2017, notificada el 27 de junio de 2017, el foro apelado emitió una *Sentencia* en la que declaró *Ha Lugar* la *Solicitud de Sentencia Sumaria* interpuesta por el Consejo de Titulares, y en su consecuencia, declaró *Con Lugar* la *Demanda de Intervención* incoada por el interventor. En específico, el TPI expuso que quedó totalmente convencido de que las rejas instaladas por la apelante violentaban el Reglamento del

---

<sup>5</sup> Véase, recurso de apelación en el caso KLAN201600164, Anejo 22 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 358-386, y *Resolución* en el caso KLAN201600164, Anejo 21 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 345-357.

Condominio San Ildefonso. De igual modo, resaltó que, en su *Oposición a la Demanda de Intervención*, la apelante no negó las disposiciones del referido Reglamento que prohibían la instalación de rejas exteriores en las ventanas. Así pues, concluyó que la apelante estaba obligada a respetar las disposiciones del Reglamento desde que compró el apartamento en controversia con la existencia de las ventanas a simple vista y plasmadas en los planos del Condominio San Ildefonso. Finalmente, el foro primario especificó que “[e]l catastro de un condominio no se puede enmendar o alterar al antojo de uno de los titulares.”<sup>6</sup>

Insatisfecha con la determinación del foro *a quo* el 12 de julio de 2017, la apelante interpuso una *Moción de Reconsideración de Sentencia Inconstitucional por Violatoria del Debido Proceso de Ley Dictada por el Tribunal*. Fundamentalmente, la apelante alegó que la *Sentencia* era errada en derecho y que la misma era producto de un proyecto de sentencia presentada por la representación legal del interventor. El 18 de julio de 2017, notificada el 19 de julio de 2017, el TPI declaró *No Ha Lugar* la aludida solicitud de reconsideración.

En desacuerdo, el 18 de agosto de 2017, la apelante presentó un recurso de apelación ante este Foro (KLAN201701160). El 28 de junio de 2018, notificada el 2 de julio de 2018, otro Panel de este Tribunal emitió una *Sentencia* en la cual confirmó los dictámenes allí apelados que reconocían el título del apelado sobre la servidumbre de luces y vistas.<sup>7</sup> Sin embargo, devolvió el caso al TPI para que atendiera la reclamación de la apelante con relación a si, al abrirse la ventana en controversia hacia el patio interior del apartamento de la apelante, se anulaba su derecho a intimidad, vida familiar, seguridad personal y material. Así pues, se dejó sin efecto

---

<sup>6</sup> Véase, *Apelación, Notificación y Sentencia Apelada*, Anejo 13 del Apéndice recurso de apelación, págs. 204-217.

<sup>7</sup> Véase, *Sentencia Tribunal de Apelaciones 28 de junio 2018* (KLAN201701160), Anejo 3 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 20-63.



la orden de remoción de las rejas hasta tanto se dilucidara el asunto relacionado al reclamo de violación al derecho a la intimidad de la apelante.

Conforme a la determinación anterior, el 23 de agosto de 2018, la apelante presentó ante el TPI una *Moción para que se Ordene Culminación de Participación del Consejo de Titulares del Condominio San Ildefonso como Parte Interventora en este Caso en Atención a Determinación del Tribunal de Apelaciones*. Entre otros asuntos, la apelante reiteró que, ante la determinación de este Tribunal, el interventor no tenía legitimación activa para continuar en el pleito, por lo que sostuvo que procedía ordenar que cesara la participación e intervención del Consejo de Titulares.

Por su parte, el 28 de septiembre de 2018, el apelado interpuso una *Solicitud de Sentencia Sumaria Oposición a Memorando de Costas en Etapa Apelativa*. En lo atinente al recurso que nos ocupa, el apelado indicó que, desde el mes de octubre de 2014, se había alterado el uso de la servidumbre, pues habían dos (2) ventanas en la pared en cuestión, una que abría hacia adentro y otra fija al exterior, atendiendo razonablemente la expectativa de intimidad de la apelante. Ahora bien, explicó que la ventana fija resultaba ser suficiente y era improcedente la colocación de cortinas que limitaba e intervenía con su derecho a ventilación, negando la servidumbre al predio dominante.

El 23 de octubre de 2018, el apelado presentó una *Solicitud de Vista Inspección Ocular*. Sin embargo, el 13 de noviembre de 2018, la apelante se opuso por conducto de una *Oposición a Solicitud de Nueva Vista para Inspección Ocular*. En esencia, la apelante expuso que lo único que restaba era evaluar si el hueco de la servidumbre en el apartamento del apelado cumplía con el Artículo 517 del Código Civil, *supra*, controversia que podía resolverse mediante la presentación de una certificación de las medidas del

mismo. En igual fecha, el 13 de noviembre de 2018, la apelante incoó una *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*. Asimismo, el 16 de noviembre de 2018, la apelante interpuso una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. Reiteró que las dimensiones del hueco de la pared en cuestión no cumplían con el Artículo 517 del Código Civil, *supra*, por lo que procedía dictar sentencia sumaria a su favor. El 20 de noviembre de 2018, el apelado incoó una *Réplica a Oposición a Solicitud de Vista Inspección Ocular y Réplica a Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*. Además, el 27 de noviembre de 2018, instó su *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*.

Subsecuentemente, el 17 de abril de 2019, notificada el 22 de abril de 2019, el TPI emitió la *Sentencia Sumaria* aquí impugnada. En el dictamen impugnado, el foro primario declaró *Con Lugar* la *Solicitud de Sentencia Sumaria Oposición a Memorando de Costas en Etapa Apelativa* presentada por el apelado. Además, declaró *Ha lugar* la *Solicitud de Sentencia Sumaria* interpuesta por el Consejo de Titulares y, en consecuencia, declaró *Con Lugar* la *Demanda de Intervención* incoada por este. En esencia, el foro *a quo* reiteró que el caso de autos versaba sobre una pared, la cual era un elemento común del Condominio Ildefonso, por lo que no era una pared medianera. En fin, dictaminó que el apelado tenía derecho a una servidumbre de luces y vistas, a través de la apertura de la pared.

Con relación al reclamo de la apelante sobre su derecho a la intimidad, el TPI concluyó que la apelante compró la propiedad con conocimiento de la existencia de la ventana que daba hacia su patio interior y que esta estaba expuesta a la vista de otros vecinos. Así también, determinó que, en el justo balance de los intereses, la apelante podía hacer uso de su propiedad privada, pero no podía interferir el flujo del aire, la claridad y el derecho a la servidumbre de luces y vistas del apartamento A-1, colocando cortinas. Así pues, concluyó que la ventana actual, que tiene el panel fijo enmarcado en

el hueco de la pared, no permitía la vista directa, ni el acceso hacia el patio interior, por lo que estaba protegido el derecho a la intimidad de la apelante.

De otra parte, en cuanto a la instalación de las rejas en las paredes que dan al patio interior del apartamento A-2, el TPI concluyó que, como se pudo constatar de la vista ocular, tales paredes quedaban a la vista de otros vecinos. Por lo tanto, alteraban la fachada del condominio. A raíz de ello, determinó que, debido a que las rejas estaban al exterior de las ventanas, se estaba violentando el Reglamento del Condominio San Ildefonso. En consecuencia, el foro sentenciador ordenó a la apelante a eliminar a su costo las dos (2) rejas en cuestión, dejando las paredes y ventanas reparadas y pintadas.

En el dictamen apelado, el TPI enumeró las determinaciones de hechos que transcribimos a continuación:

1. El Condominio San Ildefonso es un condominio residencial, sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, mediante la Escritura número 30 de 27 de abril de 2004, otorgada ante la notaria Gildren S. Caro Pérez, y ubica en la calle San Justo, #53, en San Juan, Puerto Rico. (Nota al calce omitida).
2. La Sra. Sánchez adquirió el apartamento A-2 del Condominio San Ildefonso, mediante la escritura número 235, Individualización, liberación y compraventa, otorgada el 5 de agosto de 2004, ante la notaria Gildren S. Caro Pérez. (Nota al calce omitida).
3. El patio interior del apartamento A-2 colinda con el baño del apartamento A-1 mediante una pared comunal, la cual tiene una apertura que constituye una servidumbre de luces y vistas del apartamento A-1. (Nota al calce omitida).
4. El 12 de octubre de 2014, el Sr. Luis le dirigió un correo electrónico a la Sra. Monique Platzer, integrante del Comité de Reconciliación del Condominio, en el que le indicó que deseaba ayuda para resolver “el asunto de la ventana y patio interior” con la Sra. Sánchez.
5. Con dicha comunicación, el Sr. Ruiz incluyó un memorando formal con la información y una imagen de cómo sería la ventana a instalar,

además de una carta que redactó la Sra. Sánchez en el 2005. (Nota al calce omitida).

6. El memorando del Sr. Ruiz a la Sra. Monique Platzer, del 11 de octubre de 2014, indica que le solicita asistencia al Comité de Reconciliación, para llegar a un acuerdo con la titular del apartamento A-2, que permita balancear su interés de seguridad y privacidad en el patio interior con el interés del apartamento A-1 de seguridad, privacidad y ventilación en su baño, de una manera justa y razonable, según el Artículo 1A de la ley de Condominios. Explicó, que la Sra. Sánchez colgaba cortinas plásticas y cortinas de bambú, que impedían e interferían con su ventilación, por lo que interesaba mediar el asunto. Como solución, propuso implementar una ventana, según lo sugirió la propia Sra. Sánchez, en una carta que redactó el 26 de febrero de 2005, el desarrollador. El Sr. Ruiz indicó que, a pesar de las actuaciones pasadas de la Sra. Sánchez para entorpecer la ventana con el uso de rejas y cortinas, estaba dispuesto a atender la situación para el disfrute y beneficio de todos los cotitulares. Especificó los detalles de la ventana propuesta, la cual sería instalada de manera fija dentro del marco de la existente, la cual abre hacia adentro, y serían dos hojas finas tipo “*louver*” y con 5 balaustres de 5 pulgadas de alto en la pared superior. (Nota al calce omitida).
7. El 26 de febrero de 2005, la Sra. Sánchez redactó una carta, dirigida a Miramar Real Estate Management en la que dijo lo siguiente:

Intereso saber sobre la seguridad del edificio y del Apt. A2. Me gustaría que me enviara copia del documento de ley que indique la legalidad de una ventana [a]briendo dentro de mi propiedad, ya que [h]e tenido varias situaciones que me dan a entender que los vecinos pueden entrar a mi propiedad sin dificulta[de]s. A base de dos e[x]periencias que [h]e tenido con trabajadores del Apt. A1, que entraron a mi propiedad sin autorización [...]. Todo esto me [h]a llevado a tomar la iniciativa de clausurar la ventana del Apt. A1, por motivo de seguridad de mi Apt. hasta que podamos solucionar dicho problema. Mi sugerencia, que podría resolver el problema, es instalando una ventana de [c]elosías fijas, que la ventana no [a]bra. Entiendo que con esto se solucionaría el problema, ya que no le quito ventilación al Apt. A1 y, entonces, tendría mi privacidad y seguridad de mi unidad A2. (Nota al calce omitida).
8. El 13 de octubre de 2014, el Sr. Darwin Cancel, miembro de la Junta de Directores del Condominio, le envió un correo electrónico al Sr. Ruiz en el cual le indicó que, luego de recibir la

explicación de la ventana propuesta durante una reunión celebrada entre ellos ese día, en la que le informó que su intención era culminar el asunto de la ventana, le informó que le dejó claro que el Sr. Ruiz estaba actuando de buena fe y con la intención de mejorar el ambiente y convivencia entre vecinos, por lo que esperaban que la Sra. Sánchez tuviese la misma buena voluntad. (Nota al calce omitida).

9. El 19 de octubre 2014, la Sra. Monique Platzer le envió un correo electrónico al Sr. Ruiz, en el que le informó que se reunió con la Sra. Sánchez y ésta última le pidió reunirse nuevamente, pero esta vez con el Sr. Ruiz, el abogado de la Sra. Sánchez, de estar disponible, y un abogado del Sr. Ruiz, si lo deseaba. (Nota al calce omitida).
10. El 13 de noviembre de 2014, la sala Municipal de San Juan emitió una *Resolución* en el caso *Orlando Ruiz Roque v. María Concepción Sánchez*, EPD14-0858, en la que le ordenó a la Sra. Sánchez a remover la cortina de bambú y las cortinas plásticas que colocó en la colindancia inmediata entre ambos apartamentos y permitió, provisionalmente, mantener una cortina de bambú a un pie de distancia de la colindancia. (Nota al calce omitida).
11. Del plano del condominio, según inscrito en el Registro de la Propiedad, surge que el apartamento A-1 tiene una ventana en el baño con vista hacia el patio interior del apartamento A-2. (Nota al calce omitida).
12. El apartamento A-1 tiene un derecho a servidumbre de luces y vistas, a través de la apertura de una ventana en su baño, para propósitos de obtención de luz y ventilación sobre el predio sirviente apartamento A-2. (Nota al calce omitida).
13. El apartamento A-1 tiene dos ventanas, una de la extrema derecha hacia la calle, y una en la extrema izquierda, que está en un baño que colinda con el patio interior del apartamento A-2.<sup>8</sup>
14. La ventana del baño del apartamento A-1 es de madera oscura y mide 4' 2" de alto y 3' 2" de ancho.
15. En la pared sobre la ventana del baño del apartamento A-1, hay un arco en cemento, el cual no es visible desde el patio interior del apartamento A-2.

---

<sup>8</sup> Nota al calce en el original:

Las determinaciones de hechos 13 a la 32 surgen de la vista ocular celebrada el 22 de febrero de 2019.

16. Desde el apartamento A-1, la ventana tiene un mecanismo de doble puerta que abre hacia adentro del baño y cierra sobre un panel de ventana fijo, el cual es visible al abrirse la doble puerta. Las puertas tienen celosías fijas, anguladas hacia el panel fijo, y no tienen mecanismo alguno para abrirlas.
17. El panel de ventana fijo es visible desde su parte exterior en el patio interior del apartamento A-2.
18. El panel de ventana fijo está localizado dentro del hueco en la pared que divide el apartamento A-1 del apartamento A-2.
19. El panel de ventana fijo, aún cuando muestra una división de tipo doble puerta, no puede abrirse, ya que está sujeto con angulares en sus esquinas para impedirlo.
20. El panel fijo tiene balaustres de unas 5 pulgadas de alto en la parte superior, con un espacio de aproximadamente 1.5 pulgadas entre cada uno y debajo tiene dos hileras de celosías fijas, anguladas hacia el interior del apartamento A-1, las cuales no tienen mecanismos para su manipulación.
21. Al cerrarse la doble puerta sobre el panel de ventana fijo, no se puede ver hacia el patio interior del apartamento A-2 y del patio interior no se puede ver hacia el baño del apartamento A-1.
22. Al abrirse la doble puerta de la ventana, el panel ventana fijo permite que el apartamento A-1 reciba luz natural a través de las celosías fijas y los balaustres.
23. Al abrirse la doble puerta de la ventana, el panel ventana fijo permite que el apartamento A-1 reciba ventilación a través de las celosías fijas y los balaustres.
24. Al abrirse la doble puerta, a través del panel de ventana fijo, no se tiene vista directa hacia el patio interior del apartamento A-2, porque las celosías fijas lo impiden.<sup>9</sup>
25. Para tener visibilidad directa del apartamento A-1 hacia el patio interior del apartamento A-2, o viceversa, hay que subir una altura de 6 pies para observar a través de los balaustres.
26. En el patio del apartamento A-2 hay un andamio con una cortina blanca, localizado al frente de la parte de la ventana que tiene celosías, a una distancia aproximada de 12 pulgadas de la pared.

---

<sup>9</sup> Nota al calce en el original:

Para poder tener vista parcialmente hacia el patio interior o viceversa, hay que hacer un esfuerzo de mirar entre medio de las celosías fijas y anguladas, ya sea hacia arriba si se está en el baño o hacia abajo si se está en el patio.

27. En el patio del apartamento A-2 hay una cortina retractable con un mecanismo eléctrico, que cubre todo el espacio del patio a lo largo y ancho.
28. Cuando la cortina retractable está abierta, ésta puede observarse a través de los balaustres, en lugar del cielo.
29. La cortina retractable interfiere con el paso de aire y luz natural, a través del panel de ventana fijo hacia el apartamento A-1.
30. Al cerrarse la cortina retractable, se pueden observar 11 ventanales, 3 balcones, y una terraza con varias puertas de acceso, que permiten que otros apartamentos del condominio tengan vista directa hacia todo el patio interior del apartamento A-2.
31. Las ventanas de los apartamentos visibles desde el patio interior del apartamento A-2 son del estilo de la ventana entre el apartamento A-1 y el apartamento A-2.
32. El patio interior tiene dos ventanas; una hacia un dormitorio del apartamento A-2 y otra que colinda con el baño del apartamento A-1.
33. La ventana hacia el apartamento A-1 tiene una reja empotrada dentro del hueco de la pared, exactamente sobre la ventana.
34. La ventana que da hacia el dormitorio tiene una reja sobre la pared.
35. La Sra. Sánchez instaló unas rejas en la ventana exterior, que está en la pared comunal, que colinda entre su apartamento y el patio interior y que tiene acceso visual desde una de sus habitaciones a dicho patio. (Nota al calce omitida).
36. La Sra. Sánchez instaló, además, unas rejas en una ventana exterior, que ubica en una pared comunal que colinda en su interior con el baño del apartamento A-1 y en la parte exterior con el patio interior de su apartamento. Dichas rejas impiden que el titular del apartamento A-1 pueda abrir la ventana del baño y obstaculizan la adecuada ventilación a dicho apartamento y la vista del mismo hacia el patio interior.
37. La Sra. Sánchez instaló las dos rejas en controversia “desde el mismo momento que adquiere dicho apartamento” como admitió en su demanda.
38. Los planos del condominio no muestran o contemplan la instalación de rejas en las ventanas de los apartamentos A-1 y A-2, que tienen vista al patio interior de la demandante.

39. El reglamento del Condominio en su Artículo VI, Sección F: "Alteraciones y Mejoras", en sus incisos 1 y 2. (g) dispone lo siguiente:

1. Para preservar la armonía arquitectónica del condominio, y proteger los intereses de la comunidad de condóminos, ningún titular podrá realizar alteraciones y mejoras a su unidad, que afecten la integridad estructural del edificio o que afecten su apariencia o fachada.
2. Ningún condómino podrá, ni la Junta de Condóminos podrá autorizar, la realización de ninguna mejora que conlleve alguna de las siguientes obras:

[...]

(g) Implantación de rejas exteriores en ventanas.

40. La Sra. Sánchez, contrario a las disposiciones reglamentarias del Condominio, al régimen legal establecido para el mismo por la ley y la escritura matriz, y a los planos que forman parte del régimen y obran archivados en el Registro de la Propiedad, instaló dichas rejas sobre dos ventanas exteriores ubicadas en paredes comunales del condominio.

41. La Junta de Directores y el Consejo de Titulares del Condominio le hicieron varias reclamaciones a la Sra. Sánchez para que removiera las rejas, la última fue el 9 de febrero de 2014.

42. El 9 de febrero de 2014, y estando presente la demandante, el Consejo de Titulares reunido en Asamblea determinó la ilegalidad de las rejas instaladas y acordó reclamarle legalmente a la demandante que removiera las mismas.

43. El 15 de febrero de 2014, se le entregó una comunicación a la demandante, fechada 13 de febrero de 2014, sobre la determinación del Consejo de Titulares y concediéndole un término para remover las mismas.

44. La demandante no accedió a las determinaciones de la Junta de Directores y del Consejo de Titulares del Condominio y tampoco acudió a foro administrativo o judicial a cuestionar dichas determinaciones dentro del término establecido en ley.

En desacuerdo aun, el 7 de mayo de 2019, la apelante interpuso una *Moción de Reconsideración*. El 9 de mayo de 2019,



notificada el 10 de mayo de 2019, el TPI declaró *No Ha lugar* la solicitud de reconsideración instada por la apelante.

Inconforme con la determinación anterior, el 5 de junio de 2019, la apelante instó el recurso de apelación de epígrafe en el que adujo que el TPI cometió los siguientes errores:

Erró el TPI al negarse a obedecer el expreso mandato de este Honorable Tribunal de Apelaciones y proceder a ordenar nuevamente la remoción de las rejas, a pesar de que las consideraciones para revocar la remoción de las mismas originalmente aún perduran.

Erró el TPI al dictar Sentencia ordenando la remoción de las rejas de la parte demandante, sin considerar si las dimensiones de la ventana cumplen con lo dispuesto en el Artículo 517 del Código Civil, tal cual dispuso este Honorable Tribunal de Apelaciones en su Sentencia de 28 de junio de 2017; y a pesar de que la realidad física de la ventana es exactamente la misma que había al momento en que este Honorable Tribunal emitió su Sentencia.

Erró el TPI al declarar *Ha Lugar* una Moción de Sentencia Sumaria que no estaba pendiente de adjudicación, por haber sido adjudicada en su sentencia previa, la cual fue objeto de revisión por este Honorable Tribunal de Apelaciones.

En cumplimiento de orden, el 8 de julio de 2019, el apelado presentó el *Alegato de Parte Apelados (sic) en Oposición*. Luego de concedido el término adicional solicitado, el 15 de julio de 2019, el Consejo de Titulares presentó su *Alegato del Consejo de Titulares del Condominio Sal Ildefonso*.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes de epígrafe, procedemos a exponer el derecho aplicable a la controversia que se encuentra ante nuestra consideración.

## II.

### A.

Sabido es que el derecho a la intimidad del ser humano es uno de rango constitucional y el mismo opera *ex proprio vigore*. Art. II, Sec. 8, Const. ELA, LPRC, Tomo 1; *Siaca v. Bahía Beach Resort*, 194 DPR 559, 582-583 (2016). Es por ello que quienes residen en condominios albergan tal derecho, el cual debe respetarse de la

misma forma que a un habitante de una residencia tradicional. *Pueblo v. Pérez Pérez*, 115 DPR 827, 830 (1984).

Partiendo de la premisa anterior y en lo pertinente al caso bajo consideración, la Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, según conocida como Ley de Condominios de 2003, según enmendada, 31 LPR sec. 1291 *et seq.*, fue promulgada por la Asamblea Legislativa con la intención de fortalecer el régimen de propiedad horizontal “y hacer factible el derecho a la propiedad individual sobre un apartamento dentro de un edificio, salvaguardando el fin de aprovechar al máximo posible nuestra extensión territorial.”<sup>10</sup> *Braumman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827, 843 (2011); *Consejo Titulares v. Williams Hospitality*, 168 DPR 101, 106 (2006).

El Régimen de Propiedad Horizontal se ha descrito como una institución jurídica cuyo propósito es facilitar la propiedad individualizada de los espacios del inmueble, los cuales comparten determinados elementos del mismo. *Braumman, González v. Consejo de Titulares*, *supra*; *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 757 (2007). Ante el posible choque de derechos entre la propiedad privada y el régimen de copropiedad, la citada legislación dispone que el titular sometido a este régimen tendrá “el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades.” Art. 1A de la Ley de Condominios, *supra*.

A tales efectos, el titular de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal podrá ejercer su derecho a la propiedad privada de su apartamento salvaguardando la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno, conforme a los principios de la de buena

---

<sup>10</sup> Tomamos conocimiento de la reciente promulgación de la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020.

fe, de la prohibición de ir en contra de los actos propios y de la prohibición del abuso del derecho. *Id.* En consecuencia, el Artículo 15 de la Ley de Condominios, *supra*, dispone las reglas generales que gobiernan el uso de los apartamentos. *S.L.G. Vázquez-Ibañez v. De Jesús, Vélez*, 180 DPR 387, 400-401 (2010). Entre estas, se exige a los titulares a realizar, entre otras, obras de modificación, reparación y seguridad del apartamento, sin que se perturbe el uso y goce legítimo de otros titulares. Art. 15 (d) de la Ley de Condominios, *supra*. De otra parte, se prohíbe que un titular cambie la forma externa de la fachada sin el consentimiento de todos los titulares, entendiéndose fachada como: “el diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos de condominio.” *Id.*

Es menester recalcar que la escritura matriz y el reglamento del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal son la fuente vinculante para los condóminos, por lo que los acuerdos y pactos recogidos en la escritura matriz forman un estado de derecho que obliga a nuevos adquirientes. *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 DPR 225, 245 (1978).

A tenor con los principios antes enunciados, procedemos a resolver la controversia ante nuestra consideración.

### III.

Debido a que los señalamientos de error presentados por la apelante se encuentran íntimamente relacionados entre sí, los mismos se discutirán de forma conjunta. En sus señalamientos de error esbozados en el recurso que nos ocupa, la apelante aduce que la *Sentencia Sumaria* apelada es contradictoria con la determinación emitida previamente por este Tribunal en la *Sentencia* del 28 de junio de 2018 en el caso denominado alfanuméricamente KLAN201701160 (en adelante, *Sentencia* anterior). Arguye que el TPI incidió al adjudicar una solicitud de sentencia sumaria

alegadamente presentada por el Consejo de Titulares, la cual ya había sido resuelta en una *Sentencia* anterior emitida por el foro primario el 28 de junio de 2017, por lo que no había moción del interventor pendiente de adjudicación. Además, argumenta que el foro apelado insiste en otorgar el remedio solicitado por el Consejo de Titulares, es decir, ordenar el remover las rejas en cuestión, asunto que ya había sido revocada por este Tribunal, pues este último concluyó que el interventor no tenía ningún interés en el pleito de autos.

De igual forma, la apelante plantea que la única controversia que se encontraba ante la consideración del TPI se circunscribía a determinar si el derecho del apelado sobre la servidumbre de luces y vistas violentaba su derecho a la intimidad, y para resolver dicha controversia tenía que evaluar la ubicación y medidas del hueco, a tenor con los Artículos 517 y 518 del Código Civil, *supra*. Así pues, alega que las determinaciones de hecho del foro sentenciador son contradictorias con la adjudicación final a la cual arribó en su dictamen. De otra parte, manifiesta que la solicitud de sentencia sumaria presentada por el apelado no se realizó conforme lo exige la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R 36. Por último, aduce que los cambios efectuados a la fachada de la ventana fueron realizados por el apelado sin la debida autorización del Consejo de Titulares del Condominio San Ildefonso. A la apelante no le asiste la razón en sus planteamientos.

Ciertamente, según se desprende del tracto procesal antes detallado, el 19 de octubre de 2016, el Consejo de Titulares interpuso una *Solicitud de Sentencia Sumaria*, en la cual argumentó que no existía controversia material de hechos con relación a la ilegalidad de las rejas instaladas, por lo que procedía ordenar a la apelante eliminar las mismas a su costo. Con posterioridad, el 26 de junio de 2017, notificada el 27 de junio de 2017, el foro apelado

emitió una *Sentencia* en la cual declaró *Ha Lugar* la *Solicitud de Sentencia Sumaria* interpuesta por el Consejo de Titulares. Esta determinación fue revisada por otro Panel de este Tribunal. No obstante, entendemos necesario destacar lo que se resolvió en la *Sentencia* anterior de este Tribunal, pues la misma dejó sin efecto la orden de remoción de rejas hasta tanto se resolviera la controversia existente entre el derecho de servidumbre del apelado y el derecho a la intimidad de la apelante. Nos explicamos.

En la *Sentencia* anterior emitida por otro Panel de este Tribunal, se realizaron las siguientes determinaciones, a saber: (1) que el apelado tenía un título legítimo sobre la servidumbre de luces y vistas (ventilación) que le brindaba el hueco de la pared de su apartamento A-1, el cual colindaba con el patio interior del apartamento A-2 perteneciente a la apelante; (2) que restaba resolver si el derecho de la servidumbre antes detallada violentaba de alguna forma el derecho a la intimidad y privacidad de la apelante; y (3) dejó sin efecto la orden de remoción de las rejas hasta tanto se resolviera la controversia entre el derecho de servidumbre del apelado y el derecho a la intimidad de la apelante. Así pues, el mandato enviado al TPI se limitó a dilucidar si el foro primario debía evaluar si el derecho de servidumbre que le asiste al apelado anulaba toda pretensión de la apelante “de proteger su intimidad, vida familiar y seguridad personal y material en un espacio que le es propio y privado.”<sup>11</sup> Luego de que el TPI adjudicara la referida controversia, estaría en posición para pasar juicio sobre la remoción o no de las rejas instaladas por la apelante, solicitud que había realizado el interventor desde el 19 de octubre de 2016. Por ende, la orden de remoción de las rejas meramente se dejó en suspenso,

---

<sup>11</sup> Véase, *Sentencia* emitida el 28 de junio de 2018 (KLAN201701160), pág. 46.

por lo que el TPI la resolvería luego de adjudicar si se estaba infringiendo el derecho a la intimidad y privacidad de la apelante.

Como corolario de lo anterior, en la *Sentencia* apelada, el foro primario hizo lo propio, y concluyó que la ventana actual que le brindaba el derecho de servidumbre al apartamento A-1, no permitía la vista directa hacia el patio interior del apartamento A-2, lo que salvaguardaba de una forma razonable la expectativa a la intimidad de la apelante en su patio interior abierto. Una vez plasmada tal conclusión, el foro *a quo* procedió a ordenar, nuevamente, la remoción de las rejas instaladas por la apelante, determinación que este Tribunal había dejado en suspenso con anterioridad.

Aclarado el trámite procesal del caso de autos en lo atinente a la controversia suscitada en el recurso de epígrafe, nos corresponde resolver si el TPI incidió o no al determinar que el derecho de servidumbre que le asiste al apelado no anula el derecho a la intimidad de la apelante. La referida determinación provocará o no la remoción de las rejas instaladas por la apelante. Veamos.

Cabe destacar que todas las partes, en algún momento del tracto procesal un tanto prolongado y tortuoso acaecido en el foro primario, presentaron una solicitud de sentencia sumaria, por lo que todas deberían entender que es innecesaria la celebración de un juicio en su fondo. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 226-227 (2015). Ante ello y debido a que el TPI celebró vistas oculares en varias ocasiones, estimamos que no es necesario pasar juicio sobre el cumplimiento o no con la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, en la solicitud de sentencia sumaria presentada por el apelado, y tal asunto no merece discusión ulterior.

Luego de evaluar de forma exhaustiva y minuciosa la totalidad del expediente de epígrafe, surge que la apelante obstaculiza una ventana que existe en el baño del apartamento del apelado que colinda con el patio interior de su apartamento, pues alega que se le

está violentando su derecho a la intimidad y privacidad. Además, por el mismo fundamento, la apelante ha instalado unas rejas en ventanas que se encuentran en su patio interior, el cual es abierto y está a la vista de los vecinos que habitan en el Condominio San Ildefonso. Como puede apreciarse, además de la controversia entre el derecho de servidumbre del apelado y el derecho a la intimidad de la apelante, el Consejo de Titulares, aquí interventor, afirma una alteración ilegal a la fachada del edificio en cuestión.

En cuanto al derecho de servidumbre que le asiste al apelado y el supuesto choque que existe con el derecho a la intimidad de la apelante, del expediente de autos se desprende que, desde el mes de octubre de 2014, en el hueco del baño del apartamento A-1 que colinda con el patio interior del apartamento A-2, existe una doble ventana. Esta se compone de una ventana que abre hacia el interior del apartamento A-1 y otra ventana *louver* fija, la cual no puede abrirse hacia el patio interior del apartamento A-2, perteneciente a la apelante. Así pues, no permite la vista directa hacia el patio interior del apartamento A-2.<sup>12</sup>

Entendemos que la forma en que se encuentra actualmente el hueco y la ventana en cuestión, permite el uso legítimo de la servidumbre y, a su vez, protege el derecho a la intimidad y privacidad de la apelante, sin la necesidad de colocar cortinas o rejas que obstruyan el flujo del aire. Según surge del expediente ante nuestra consideración, la referida ventana *louver* fija es cónsona con el mandato legislativo de no menoscabar el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades. De igual manera, salvaguarda la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno de quienes habitan en un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Art. 1A de la Ley de Condominios, *supra*.

---

<sup>12</sup> Véase, *Alegato de Parte Apelados en Oposición, Fotos Ventana apartamento A-1. 13-14 octubre 2014, Anejo 2 del Apéndice, págs. 5-6.*

Si bien el derecho a la intimidad y privacidad surge de la más alta jerarquía constitucional, el mismo no es absoluto y debe examinarse ante consideraciones de tiempo y lugar. *Vega et al. v. Telefónica*, 156 DPR 584, 602 (2002). De conformidad con lo anterior, debemos analizar si dentro de las circunstancias en que se encuentra la persona que reclama violación a su derecho, tiene una expectativa de intimidad que exija respetarse. *Id.*; *E.L.A. v. P.R. Tel. Co.*, 114 DPR 394, 402 (1983). Por lo tanto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que se debe realizar un análisis en el cual deben existir dos (2) elementos, a saber: (i) que el reclamante, tenga una expectativa real de que su intimidad se respete (criterio subjetivo); y (ii) que la sociedad reconozca esa expectativa como legítima o razonable (criterio objetivo). *Vega et al. v. Telefónica*, supra, a la pág. 602.

Como cuestión de umbral, la interrogante en el caso de autos versa sobre si la apelante tiene una expectativa de intimidad en el patio interior abierto de su apartamento, y si los demás condóminos reconocen esa expectativa de intimidad como legítima. Estimamos que en un patio interior **abierto** no existe la misma expectativa de intimidad que se tiene en el interior del apartamento en sí. Así pues, el patio interior en cuestión se encuentra a la vista de los demás condóminos. Por ende, aunque reconocemos que la apelante alberga alguna expectativa de intimidad en el patio interior de su apartamento, debido a que se trata de un lugar abierto, tal derecho tiene que ceder ante una servidumbre de luces y vistas (ventilación) que le asiste a un vecino que ha tomado medidas para proteger la seguridad e intimidad de la apelante. Después de todo, surge de las fotografías correspondientes que la ventana que permite la servidumbre no puede abrirse hacia el patio interior de la apelante y tampoco permite la vista directa hacia el mismo. De esta manera, existe un balance que permite la coexistencia de ambos derechos.



Más allá de evaluar si el hueco del apartamento A-1 se creó a tenor con los Artículos 517 y 518 del Código Civil, *supra*, la forma en que el mismo se encuentra actualmente, permite la sana convivencia en el Condominio San Ildefonso.

La alegación de que los cambios efectuados por el apelado en la ventana afectan la fachada del condominio y que los mismos se realizaron sin la debida autorización del Consejo de Titulares es una totalmente inmeritoria. La autorización para llevar a cabo el cambio en la ventana en cuestión fue consultada con la Junta de Directores del Condominio San Ildefonso, y se evaluó bajo un proceso de reconciliación de conflictos entre los titulares para hacer un balance entre ambos intereses.<sup>13</sup> De hecho, tales cambios son cónsonos con la determinación emitida en la *Sentencia* anterior de este Tribunal, en la cual se expresó lo siguiente:

[L]a solución de los conflictos entre vecinos requiere, más que la aplicación de normas jurídicas, la expresión máxima de su buena fe, consideración y respeto de unos hacia los otros. [...] Ausentes estas consideraciones de trato humano elemental, poco (y de manera inefectiva) pueden hacer los tribunales para dirimir definitivamente tales conflictos. Se impone la prudencia y la sensibilidad judicial en estos casos. También hay que exigir circunspección, empatía y raciocinio de parte de los litigantes y de sus abogados cuando el conflicto es entre cotitulares que han de continuar unidos por las relaciones de vecindad que impone el régimen de copropiedad. Nada como el sentido común para matizar la solución final y definitiva de este tipo de litigio. Nada como la empatía para lograr una solución duradera.<sup>14</sup>

Conforme a lo anterior, resolvemos que la ventana doble que actualmente se encuentra en el hueco que colinda con el patio interior del apartamento de la apelante, no violenta el derecho a la intimidad de esta última. Más aun, permite de una forma más restrictiva el uso legítimo de la servidumbre que le asiste al apelado.

---

<sup>13</sup> Véase, *Solicitud de Sentencia Sumaria y Oposición a Memorando de Costas (demandado)*, Anejo 5 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 82-96.

<sup>14</sup> Véase, *Sentencia* emitida el 28 de junio de 2018 (KLAN201701160), págs. 45-46.

Por lo tanto, nos resta evaluar si procede o no la orden de remoción de las rejas instaladas en el patio interior del apartamento A-2.

En torno a este particular, tanto el Consejo de Titulares, como el apelado, reiteran que las rejas instaladas por la apelante alteran la fachada del edificio y que la referida instalación se hizo sin el consentimiento del Consejo de Titulares. Art. 15 (d) de la Ley de Condominios, *supra*. Ciertamente, el Reglamento del Condominio San Ildefonso prohíbe los cambios en la fachada del condominio y la instalación de rejas exteriores en las ventanas.<sup>15</sup> Además, surge del expediente de autos que, en varias ocasiones, se le advirtió a la apelante que estas acciones eran contrarias al Reglamento del Condominio San Ildefonso.<sup>16</sup>

Además, no puede pasar por desapercibido que la apelante aceptó en la presente *Demanda* y así consta en el expediente ante nos, que compró el apartamento A-2 del Condominio Ildefonso con pleno conocimiento de la ubicación de las referidas ventanas, pues estas surgían de la escritura matriz y se encontraban con el mismo diseño arquitectónico que actualmente desea alterar.<sup>17</sup> *Arce v. Caribbean Home Const. Corp., supra*. Asimismo, para arribar a la determinación apelada, el TPI celebró una segunda vista ocular, lo que evidencia que la misma no se hizo en el vacío. Debido a que no surgen dudas de que las rejas fueron instaladas sin el consentimiento del Consejo de Titulares; que la instalación de rejas en las ventanas está prohibida por el Reglamento del Condominio San Ildefonso; que las mismas alteran la fachada del condominio; y que no son necesarias para proteger el derecho a la intimidad o

---

<sup>15</sup> Véase, Anejo 1 del Apéndice del *Alegato de Parte Apelados en Oposición, Reglamento Cond. San Ildefonso Apts.* págs. 33-34, pág. 1.

<sup>16</sup> Véase, *Solicitud de Sentencia Sumaria y Oposición a Memorando de Costas (demandado)*, Anejo 5 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 97-103; *Notificación y Sentencia Sumaria 17 de abril de 2019*, Anejo 44 del Apéndice del recurso de apelación, pág. 630. Véase, además, *Sentencia Sumaria* apelada, pág. 20.

<sup>17</sup> Véase, *Demanda*, Anejo 27 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 455-456. Véase, además, *Moción en Cumplimiento de Orden para Someter Fotos Adicionales*, Anejo 46 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 680-687.

seguridad de la apelante, procede la inmediata remoción de las rejas instaladas en las ventanas en controversia, a costo de la apelante.

Recapitulando, tal y como se encuentra actualmente la ventana doble del baño del apartamento del apelado, se protegen ambos derechos en controversia, la servidumbre que le asiste al apelado y el derecho a la intimidad de la apelante. Además, toda vez que las rejas instaladas por la apelante alteran la fachada del Condominio San Ildefonso, están instaladas en contra del Reglamento y no son necesarias para proteger su derecho a la intimidad, procede la inmediata remoción de las mismas.

En atención a lo antes expuesto, la apelante no logró demostrar que, de ordenar la remoción de rejas o cualquier otro artefacto que interfiera con el derecho de servidumbre que le asiste al apelado, se le estaría infringiendo su derecho a la intimidad. Tampoco logró demostrar que el Consejo de Titulares no tiene ningún interés en el presente pleito. Debido a la ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto por parte del TPI, no intervendremos con la adjudicación final del presente caso. De conformidad con los fundamentos previamente consignados, no encontramos base jurídica racional para arribar a un resultado distinto al que llegó el foro primario. Por lo tanto, confirmamos el dictamen apelado.

#### IV.

Por los fundamentos antes expresados, se confirma la determinación apelada.

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

La Jueza Domínguez Irizarry concurre del resultado sin escrito.

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

