

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL XI

CONSEJO DE TITULARES
CONDominio CAMINOS
VERDES, representado en
este acto por su Presidente,
el Sr. José Valentín

Demandante - Apelados

V.

JUAN C. RIVERA; **LIZA
COLÓN**; Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Demandados - Apelante

KLAN202100410

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

Caso Núm.:
SJ2021CV01333

Sobre:
Acción Civil

Panel integrado por su presidenta; la Juez Lebrón Nieves, la Jueza Soroeta Kodesh y el Juez Rodríguez Flores

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de julio de 2021.

Compareció ante nos la señora Lizza M. Colón Robles (en adelante, señora Colón Robles o apelante), el 4 de junio de 2021 mediante *Apelación Civil*. Nos solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, mediante la cual declaró con lugar la demanda presentada por el Consejo de Titulares del Condominio Caminos Verdes.

Por los fundamentos que adelante esbozamos, se modifica en parte, la sentencia apelada, a los únicos fines de descontar la suma de \$300.00 de la cantidad de \$530.00 concedida por concepto de costas y así modificada, se confirma.

I

El caso de epígrafe tiene su génesis el 1 de marzo de 2021, en una demanda de interdicto, presentada por el Consejo de Titulares del Condominio Caminos Verdes (en adelante, Condominio o

apelados) e incoada al amparo del artículo 54 de la Ley de Condominios de Puerto Rico.

Del expediente ante nos, se desprende que la señora Colón Robles y el señor Juan Rivera Díaz, (en adelante, señor Rivera Díaz), instalaron en un área común, un compresor de aire acondicionado para su uso privativo. El Condominio alegó que el compresor alteró la fachada en contravención de la Ley de Condominios, la Escritura Matriz y el Reglamento del Condominio.

El 15 de marzo de 2021, la señora Colón Robles presentó *Moción en Cumplimiento de Orden y en Solicitud de Desestimación por Falta de Jurisdicción*, en la cual alegó que no procedía el remedio interdictal, ya que no existía un daño irreparable. Arguyó, además, que el caso era prematuro, pues no se había celebrado una Asamblea, según establece el artículo 44 de la Ley de Condominios. A su vez, presentó *Moción en Solicitud de Sentencia Declaratoria*, en la que le solicitó al foro *a quo* que se expresara en torno al derecho aplicable en su caso.

Por otro lado, el mismo día, compareció el señor Rivera Díaz mediante escrito titulado *Moción en Cumplimiento de Orden y en Solicitud de Desestimación*. En la misma solicitó la desestimación de la demanda por no ser propietario del inmueble en controversia y tampoco existir una sociedad legal de gananciales entre él y la señora Colón Robles.

El 30 de marzo de 2021, el Condominio presentó *Oposición a "Moción en Cumplimiento de Orden y en Solicitud de Desestimación"*, en la que argumentaron que la señora Colón Robles admitió que se celebró una Asamblea ordinaria el 8 de marzo del 2016. En dicha Asamblea se llevó a cabo una votación para determinar si procedía la instalación del compresor del aire acondicionado en el apartamento de la señora Colón Robles. Los titulares votaron en contra de la instalación del compresor de aire acondicionado. Sin

embargo, la señora Colón Robles instaló el aire acondicionado, sin haber obtenido la autorización para ello.

El 30 de marzo de 2021, el Condominio presentó *Escrito Allanándonos a “Moción en Comparecencia Especial y en Solicitud de Desestimación*, en la que solicitó que se desestimara el pleito en cuanto al señor Rivera Díaz. Consecuentemente, el 31 de marzo de 2021, el foro primario emitió *Sentencia Parcial* y desestimó la demanda en cuanto al señor Rivera Díaz.

Por otro lado, el 12 de abril de 2021, la señora Colón Robles presentó *Réplica a Oposición* y adujo que el Consejo violentó el artículo 38-A de la Ley de Condominios y el Reglamento del Condominio durante la celebración de la Asamblea del 8 de marzo de 2016 y levantó la defensa de incuria de parte del Consejo por haber transcurrido 5 años sin haber tomado acción.

El 5 de mayo de 2021, el foro *a quo* emitió la *Sentencia* apelada en la que consignó las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte demandante, Consejo es un ente con personalidad jurídica propia que constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal conocido como Condominio Caminos Verdes. Le representa en este pleito el Presidente de su Junta de Directores, quien está facultado y autorizado en Ley y reglamentos aplicables para, entre otras cosas, representar en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten.
2. La Sra. Colón es la titular y residente del apartamento 0402 del Condominio Caminos Verdes.
3. El Condominio Caminos Verdes ubica en el municipio de San Juan y está sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, según surge de la Escritura Núm. 787, otorgada el 20 de septiembre de 2001 ante el Notario Público Kendall E. Krans Negrón.
4. La parte demandada ha colocado un compresor de aire acondicionado en un área comunal del condominio.
5. La Sra. Colón remitió un correo electrónico al Administrador del Condominio en el cual solicitó autorización para colocar el compresor de un aire

acondicionado en el área comunal del Condominio en controversia.

6. El 5 de enero de 2016, la Administración del Condominio le contestó la misiva a la Sra. Colón y explicó que la instalación de tal equipo en el área deseada requería aprobación durante la Asamblea Anual.
7. En adición a lo anterior, le apercibió que, durante una vista ocular del área en cuestión, la Sra. Colón había instalado el equipo sin la debida autorización.
8. El 15 de enero de 2015, la Sra. Colón y el Sr. Rivera contestaron la carta de la Administración del Condominio solicitando que se presente formalmente la petición de estos ante el Consejo de Titulares durante la próxima Asamblea.
9. El 8 de marzo de 2016, se celebró una Asamblea Ordinaria en la cual se presentó ante los titulares una petición de la Sra. Colón, titular del Apt. 402, para permitir el "Split Unit/Inverter" en el área comunal de los Garden Apartments.
10. El resultado de la votación fue el siguiente: 8 a favor, 9 en contra y 7 abstenidos.
11. No se aprobó la petición del titular del Apt. 402.
12. El 15 de marzo de 2018, la administración del condominio le envió una comunicación a la parte demandada solicitando la remoción del compresor de aire acondicionado.
13. El 26 de octubre de 2020, se le cursó nuevamente una comunicación a la parte demandada solicitando la remoción del compresor de aire acondicionado instalado en un área común del condominio, ya que no solamente estaba instalado en un lugar donde no estaba permitido, sino que alteraba la fachada del área sin haber obtenido el consentimiento unánime de los titulares.
14. Los actos llevados a cabo por la demandada, no fueron notificados al Consejo de Titulares o Junta de Directores con anterioridad a su realización.
15. Los actos llevados a cabo por la demandada, no fueron y no han sido aprobados por el Consejo de Titulares ni por la Junta de Directores.
16. La Demandada hizo caso omiso a los apercibimientos hechos, tanto verbales como escritos, y no ha removido el compresor de aire acondicionado, según requerido.
17. La Escritura Matriz del condominio en el Artículo 10 delimita cuáles son los elementos comunes del condominio.

18. El Reglamento del condominio establece en el Art. 95 que ningún titular colocará en áreas comunes generales ni limitadas muebles, paquetes ni objetos de ningún tipo. Establece a su vez que dichas áreas no podrán ser utilizadas para ningún otro propósito que impida el tránsito normal o el uso para el cual fueron creadas. De igual manera el Art. 99 en sus incisos (e) y (i) prohíben colocar cualquier objeto fuera de los límites de los balcones de los apartamentos y obstruir las áreas comunes. Por otro lado, el Art 100 (b) prohíbe la instalación de unidades de aire acondicionado fuera de los lugares especificados.
19. Antes de acudir al Tribunal con esta demanda, la Junta de Directores del condominio apercibieron a la Demandada sobre las violaciones de ley y reglamento en que incurría con la instalación de dicho compresor.
20. Antes de acudir al Tribunal con esta demanda, la Junta de Directores del condominio requirió a la demandada el cese y desista de las violaciones de ley y reglamento en que incurría con la instalación de dicho compresor.
21. Antes de acudir al Tribunal con esta demanda, la Junta de Directores y personal de administración del condominio requirió a la Demandada que removiera el compresor de aire acondicionado instalado.
22. La demandada hizo caso omiso a todos dichos apercibimientos y requerimientos de la demandante por conducto de la Junta de Directores y/o administración del Condominio.

El Tribunal de Primera Instancia determinó que no existía controversia de hechos en cuanto a que la señora Colón Robles solicitó autorización mediante correo electrónico para instalar un compresor de acondicionador de aire en un área común no designada para tal uso. La Administración le informó que ese asunto se debía presentar para la votación ante el Consejo de Titulares. Añadió que, la Administración le comunicó a la señora Colón Robles que tenía conocimiento de que ya había instalado el compresor sin el permiso adecuado. Posteriormente, la solicitud fue presentada al Consejo de Titulares en la Asamblea del 8 de marzo de 2016 y la misma fue denegada. Así las cosas, durante los años 2018 al 2020, la Administración del Condominio le envió comunicaciones a la

señora Colón Robles requiriéndole que removiera el compresor, sin embargo, ello no sucedió. El foro *a quo* concluyó lo siguiente:

En sus escritos, la Sra. Colón levanta el argumento jurisdiccional sobre la falta de madurez en este caso. Según esta, procede que se lleve a votación del Consejo de Titulares la instalación del compresor en un área común. Según esta, la Asamblea Ordinaria en la cual se denegó su solicitud se llevó de forma contraria a la ley. A pesar de entender esto, no acudió en revisión de tal determinación. Ahora, la Sra. Colón presenta una moción en la cual nos solicita que determinemos si la instalación que se llevó a cabo es, en efecto, un cambio de fachada como se arguyó en la Asamblea Ordinaria y que revisemos tal determinación. Según la Sra. Colón, la determinación que se llevó a cabo durante la Asamblea Ordinaria del 8 de marzo de 2016 fue contraria a la ley de Condominios derogada, que aplicaba en aquel momento. La solicitud de la Sra. Colón no procede. **El artículo 42 de la derogada Ley de Condominios establece claramente que aquellos titulares que interesen impugnar una actuación del Consejo de Titulares tienen un término de 30 días** (si se trata de una determinación que le afecta al titular) o 2 años (si se trata de una violación de la ley) **luego de que se toma la determinación en su presencia ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), quien tendrá jurisdicción en los casos de los condominios destinados a viviendas.** La Sra. Colón no puede pretender que este tribunal, mediante una solicitud de sentencia declaratoria dentro de este pleito, revise una determinación hecha por el Consejo de Titulares el 8 de marzo de 2016. Este no es el procedimiento adecuado, pues es el DACo quien tiene jurisdicción. Ambos estatutos, el derogado que aplicaba en aquel momento, y la Ley de Condominios de 2020 lo establecen de esa manera.

Tampoco procede el argumento de incuria que presenta la Sra. Colón puesto que se le han enviado varias cartas a través de los años, la última en el 2020 para que esta acate la determinación del Consejo de Titulares y remueva el compresor del área común. Además de esto, el Tribunal Supremo ha expresado que la doctrina de incuria no opera automáticamente por el mero transcurso del tiempo. *P.I.P. v. E.L.A. et al.*, 186 DPR 1, 13 (2012). A pesar de los requerimientos, la Sra. Colón no ha cumplido con lo requerido.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que la Junta de Directores tiene la facultad para hacer valer las restricciones del régimen de propiedad horizontal y no permitir que reine la anarquía en cualquier condominio, pues sería “contrario al espíritu y propósito de nuestra Ley de la Propiedad Horizontal”. *Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres*, 138 DPR 150, 159 (1995). Además, el artículo 39 de la ley preceptúa las reglas que cada titular debe observar en la utilización de su apartamento y de los elementos comunes del condominio y establece categóricamente, entre otras exigencias y prohibiciones,

que todo titular tiene el deber de cumplir estrictamente con todas las disposiciones de administración que se consignan en la Ley de Condominios, en la escritura o en el reglamento del condominio. La infracción de estos principios o de las reglas enumeradas en el artículo 15 “dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos, [...] y cualquier otro remedio en equidad”. 31 LPRA sec. 1922k. presentó dejan claro que su solicitud fue denegada por el Consejo de Titulares. Esta nunca acudió al foro correcto a revisar tal determinación. Este foro no es el correcto y si lo fuera, la acción de impugnación de la determinación del Consejo de Titulares prescribió.

Por lo tanto, es forzoso concluir que la Sra. Colón no ha cumplido con las obligaciones establecidas en la ley de los titulares del Condominio y no ha querido cumplir con lo ordenado por el Consejo de Titulares, por lo que procede la solicitud de injuncion presentada.

Concluyó, además que, en este caso la señora Colón Robles, no solo instaló en un área común el compresor de acondicionador de aire sin el permiso requerido por la ley, sino que, cuando se llevó la controversia ante el Consejo de Titulares y estos denegaron su solicitud, no removió el equipo, a pesar de varias comunicaciones para que cumpliera con la determinación del Consejo de Titulares. Determinó que no procedían los argumentos esbozados por la señora Colón Robles sobre falta de madurez y sobre incuria. Ello así, ya que de los mismos documentos que presentó se confirma que la solicitud fue denegada por el Consejo de Titulares y esta no acudió al foro correcto para revisar la determinación. Finalmente, dejó claro que el Tribunal de Primera Instancia no era el foro adecuado para resolver la controversia.

Así las cosas, el foro primario declaró Con Lugar la demanda y ordenó a la señora Colón Robles remover el compresor del aire acondicionado en el término de 15 días y que cesara y desistiera de instalar el compresor en el área común sin el permiso del Consejo de Titulares.

Posteriormente, el 13 de mayo de 2021, el Condominio presentó Memorando de Costas, en el cual desglosó \$90.00 de los

gastos de aranceles de radicación y \$440.00 de gastos por emplazamiento y citación. Lo anterior suma un total de costas y gastos de \$530.00, cantidad que fue aprobada por el foro primario el 14 de mayo de 2021.

Inconforme con dicha determinación, el 20 de mayo de 2021, la señora Colón Robles presentó *Moción en Solicitud de Reconsideración* y *Moción en Solicitud de Reconsideración Sobre Memorando de Costas*, las cuales fueron denegadas el 21 de mayo de 2021.

Así las cosas, el 4 de junio de 2021, la señora Colón Robles acudió ante nos mediante *Apelación de Sentencia*. Nos solicita la revocación de la *Sentencia* emitida y señala los siguientes errores:

Erró el TPI al denegar la solicitud de desestimación por prescripción sin dilucidar la defensa de nulidad presentada por la parte apelante-compareciente.

Erró el TPI al no adjudicar la Solicitud de Sentencia Declaratoria presentada por la parte apelante-compareciente.

Erró el TPI al conceder las costas solicitadas por CCV sin evaluar la oposición presentada por la parte apelante-compareciente.

Posteriormente, el 8 de junio de 2021 emitimos Resolución mediante la cual ordenamos a la parte apelante acreditar haber notificado copia del recurso de epígrafe y le concedimos término a la parte apelada para que expusiera su posición en cuando al presente recurso. En cumplimiento con lo anterior, el 30 de junio de 2021, compareció el Consejo de Titulares del Condominio Caminos Verdes, mediante *Alegato en Oposición a "Apelación"*. En su comparecencia alegó, en esencia, que corresponde que se confirme la determinación del foro primario, por no haberse cometido los mencionados errores.

II

A

La Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, se aprobó a los fines de actualizar las

normas que rigen la convivencia en los condominios. Esta ley derogó la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como Ley de Condominios. La Exposición de Motivos dispone que: “[e]sta Nueva Ley de Condominios incorpora una serie de cambios que facilitan la convivencia en los condominios. Como parte de la evaluación de esta Ley, se incorporan tendencias que se nutren de los desarrollos tecnológicos modernos, de las lecciones aprendidas como consecuencia de la crisis económica y de las situaciones de emergencia que sufrimos a consecuencia del huracán María”.

En particular, el artículo 2 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, establece que:

Esta Ley se aprueba con el propósito, entre otros, de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, de acuerdo con los criterios que más adelante se establecen.

El titular de un apartamento sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tiene 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.

Cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el Régimen de Propiedad Horizontal está limitado por los derechos de los demás titulares y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.

En el ejercicio y el reclamo de sus derechos, los titulares actuarán conforme a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del abuso del derecho.

La existencia de un Régimen de Propiedad Horizontal presupone la existencia de una serie de áreas denominadas como elementos comunes. La Ley define elementos comunes como aquellos elementos que no son susceptibles de propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa, *supra*. Los elementos comunes generales necesarios del inmueble sometido

al régimen de propiedad horizontal los cuales no son susceptibles de propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa son los siguientes:

(1) El vuelo, entendido éste como el derecho a sobre elevar. Excepto lo dispuesto en el Artículo 44 de esta Ley, el cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas, requerirá, siempre que tales obras no estén contempladas en los planos sometidos con la escritura de constitución de régimen, el consentimiento dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, posean dos terceras partes (2/3) en las participaciones en las áreas comunes. Será requisito "sine qua non" el consentimiento del titular que pueda verse afectado por el uso y disfrute de su apartamento por dicha modificación; el titular que se oponga debe establecer de forma razonable la forma en que se afecta. La construcción de nuevos pisos sobre el techo y sobre o debajo del terreno requerirá el consentimiento unánime del Consejo de Titulares.

(2) Los cimientos, paredes de carga, techos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación.

(3) Los locales para instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua, y demás similares que sean indispensables para el adecuado disfrute de los apartamentos, salvaguardando que estos elementos no sirvan únicamente a un apartamento privado.

(4) Los ascensores, cuando éstos sean necesarios para el adecuado disfrute de los apartamentos.

(5) Las áreas verdes y los árboles requeridos por las instrumentalidades o dependencias del Gobierno de Puerto Rico.

(6) El área destinada para colocar recipientes para el reciclaje de desperdicios sólidos; para la cual será obligatoria la colocación de recipientes para la ubicación de los materiales reciclables, en todo condominio, salvo cuando no haya espacio disponible para ser dedicado a área para la colocación de recipientes para reciclaje, en cuyo caso el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente Administrador notificará de ese hecho, por escrito, entregado personalmente, por correo certificado o mediante correo electrónico, al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor. El Secretario podrá, a su discreción, investigar la veracidad de la información notificada, y, si a su juicio no se justifica lo informado, podrá requerir el cumplimiento de lo dispuesto en este subinciso. En caso de que la parte afectada no concuerde con la decisión del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor de hacer cumplir con lo dispuesto en este subinciso, ésta podrá solicitar un proceso de vistas

administrativas, según la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

(7) Un generador de energía eléctrica que supla la demanda de áreas comunes, o comunes y privadas, haciendo uso de infraestructura eléctrica del condominio, como un elemento común general. La instalación o cambio de un generador de energía eléctrica que supla la demanda de áreas comunes, o comunes y privadas, haciendo uso de infraestructura eléctrica del condominio será considerado como una obra necesaria.

(8) Cualquier otro elemento que fuere indispensable para el adecuado disfrute de los apartamentos en el inmueble. Art. 17, *supra*.

Por otro lado, se consideran elementos comunes generales, salvo disposición o estipulación en contrario, los siguientes:

- (1) El terreno, los sótanos, azoteas, patios y jardines.
- (2) Los locales destinados a alojamiento de porteros, oficiales de vigilancia, personal que presta servicios de limpieza y mantenimiento u otros, así como los locales destinados para almacenamiento conocidos como covachas.
- (3) Las áreas destinadas a estacionamiento.
- (4) Las áreas recreativas que excedan lo requerido por la reglamentación urbana o por las autoridades competentes. *Íd.*

[...]

Cada titular podrá utilizar los elementos comunes conforme a su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás. Establece que el Consejo de Titulares, podrá aprobar la instalación de equipos en áreas comunes para beneficio y disfrute de todos, de varios titulares o de un titular, **por voto mayoritario**. También establece lo siguiente:

Esta aprobación estará limitada a que la instalación no menoscabe el disfrute de otro apartamento, en cuyo caso se requerirá el consentimiento del titular afectado. **Será requisito que los titulares interesados presenten al Consejo de Titulares, una certificación de un perito que establezca que dicha instalación no altera la fachada sustancialmente ni afecta la seguridad o solidez del edificio.** Esta instalación no podrá estar en contravención a los Códigos de Prevención de Incendios. Los titulares a los que se le

apruebe la instalación de dichos equipos serán responsables de todos los costos relacionados a la adquisición, instalación, mantenimiento y cualquier otro asunto relacionado al mismo. Si la instalación de dicho equipo altera sustancialmente la fachada del edificio, o el uso de un área común, el titular interesado deberá obtener la previa aprobación de dos terceras partes (2/3) de los titulares, que, a su vez, reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes. El Consejo de Titulares podrá imponer una cuota especial a los apartamentos que se beneficien de esta autorización, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 49 de esta Ley.

Los titulares que originalmente no hubiesen contribuido a dichas mejoras, podrán beneficiarse de ellas, si el Consejo de Titulares así lo aprueba por voto mayoritario y estos pagaran lo que hubiera sido su aportación más cualquier costo que conlleve el poder beneficiarse ese equipo.

En todo caso, si la ubicación del equipo afecta la fachada del edificio, su instalación requerirá el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes. El Consejo de Titulares podrá imponer una cuota especial a los apartamentos que se beneficien de esta autorización, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 49 de esta Ley. Art. 45, *supra*.

Por otro lado, la precitada ley prohíbe que ningún titular podrá sin el consentimiento de 2/3 partes de todos los titulares, que, a su vez, reúnan 2/3 partes de las participaciones de las áreas comunes, y sin contar con los permisos correspondientes de las agencias pertinentes, construir nuevos pisos, hacer excavaciones, ni cambiar el conjunto arquitectónico, fachada o afectar la conservación o solidez estructural del edificio. Art. 45, *supra*.

La ley dispone que las impugnaciones de acciones u omisiones de la Junta de Directores, Administrador Interino y acuerdos y determinaciones del Consejo pueden ser impugnados por los titulares en los siguientes supuestos:

- a) cuando sean contrarios a esta Ley, la escritura matriz y reglamento del condominio;
- b) cuando resulten gravemente perjudiciales a los intereses de la comunidad o a un titular;
- c) cuando resulten gravemente perjudiciales para algún titular que no tenga obligación jurídica para

soportarlo y no haya sido previsible al momento de la compra.

[...]

En el caso de los titulares sean dueños de apartamentos en condominios con al menos un apartamento de uso residencial, **la jurisdicción será primaria y exclusiva del Departamento de Asuntos del Consumidor**, así como cualquier reclamación presentada en contra del agente administrador.

Para todo tipo de impugnación se tendrán treinta (30) días contados a partir de la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación.

En el caso de que la acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador o del Consejo de Titulares, constituyan violaciones a las disposiciones de esta Ley, de la escritura matriz o del reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años. El término se computará a partir de la fecha en que se tomó la acción, omisión o acuerdo si fue en la presencia del titular o a partir de la notificación de este si no fue en su presencia. El acuerdo tiene que haberse notificado conforme a las disposiciones de esta Ley.

El titular que quiera impugnar una acción u omisión de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador o un acuerdo del Consejo de Titulares tendrá que demostrar que no tiene ningún tipo de deuda con el Consejo Titulares y que entregó copia del documento mediante el cual adquirió su apartamento a la Junta de Directores. Será excepción al requisito de no deuda, cuando la impugnación sea para cuestionar la deuda que alegadamente tiene. En el caso de la impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares tendrá que acreditar que estuvo presente o representado en la asamblea en que se tomó el acuerdo que impugna y que votó en contra de este. Si estuvo ausente a pesar de que fue debidamente notificado deberá probar que su ausencia estuvo justificada.

El foro con jurisdicción en el que se diluciden las querellas o acciones de impugnación le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de costas y honorarios de abogados.

El titular que prevalezca en cualquier reclamación de su querella no tendrá que contribuir a los honorarios o gastos legales en que incurra la Junta o el Consejo de

Titulares, ni a la multa que, en su caso, pudiera imponérsele a la parte querellada. Art. 65, *supra*.¹

En armonía con lo anterior, la referida Ley establece que el Departamento de Asuntos del Consumidor, (en adelante, DACO) tendrá una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios, para atender todo lo relacionado a todo condominio en el que exista, por lo menos, un apartamento dedicado a vivienda. El Secretario tendrá la capacidad de nombrar el personal necesario para la pronta atención de las querellas presentadas por los titulares de apartamentos al amparo de esta Ley contra el Consejo de Titulares o el Agente Administrador, o por la Junta de Directores al amparo de aquellas leyes especiales aplicables. Art. 66, *supra*.

¹ La derogada Ley de Condominios, según enmendada, 31 LPRA sec. 1291 *et seq*, disponía en su art. 42, lo siguiente:

(a) En las reclamaciones contra el Agente Administrador o la Junta de Directores se observará el siguiente procedimiento:

1. En la asamblea anual, el Consejo de Titulares elegirá un Comité de Conciliación compuesto por tres titulares, uno de los cuales se escogerá de entre la Junta de Directores, excluido el Presidente.

2. Todo titular que presente una querella ante cualquier tribunal o foro pertinente impugnando cualquier acción u omisión de la Junta de Directores, deberá demostrar que agotó el siguiente procedimiento.

(aa) Haber solicitado por escrito la dilucidación de su reclamo ante la Junta de Directores y que ésta no atendió sus planteamientos en un plazo de treinta (30) días desde el acuse de recibo de la reclamación. Esta reclamación deberá presentarse ante la Junta dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó el acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación. Si se tratare de una actuación u omisión perjudicial, el plazo para presentar la reclamación será dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que el titular tenga conocimiento de tal actuación u omisión perjudicial.

(bb) La Junta podrá resolver el asunto o someterlo motu proprio al Comité de Conciliación, salvo que el titular haya requerido que su reclamación pase directamente a la consideración de dicho Comité. El Comité deberá resolver el asunto en el término de treinta (30) días desde que le fuera referida la reclamación del titular y en todo caso dentro de un término máximo de sesenta (60) días desde que el titular presentará su reclamo ante la Junta.

(cc) Al presentar su querella el titular deberá certificar que su reclamación no fue atendida dentro de los términos anteriormente provistos o que la solución propuesta por la Junta o por el Comité de Conciliación le es gravemente perjudicial.

El foro competente ante el cual se presente la querella o reclamación podrá eximir al querellante del requisito anterior, de así ameritarlo la naturaleza del caso. La acción de impugnación ante el foro apropiado de acuerdos y determinaciones que el titular estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares deberá ejercitarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación por la Junta o por el Comité de Conciliación de una decisión adversa al titular, o dentro de los treinta (30) días desde que fuere evidente que la Junta o el Comité de Conciliación no habría de tomar acción frente a la reclamación del titular, o en cualquier caso luego de transcurridos noventa (90) días desde que el querellante presentara su reclamación ante la Junta.

B

Las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, regulan lo concerniente a las costas en los litigios. En específico, disponen que las costas se concederán a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito o se dicte sentencia en apelación o revisión, excepto en aquellos casos en que se disponga lo contrario por ley o por estas reglas. Las costas que podrá conceder el tribunal son los gastos en que se incurra necesariamente en la tramitación de un pleito o procedimiento que la ley ordena o que el tribunal, en su discreción, estima que una parte litigante debe reembolsar a otra. 32 LPRA, Ap. V, R. 44.1. La parte que reclame el pago de costas presentará al tribunal y notificará a la parte contraria, dentro del término de 10 días contados a partir del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia, una relación o memorándum de todas las partidas de gastos y desembolsos necesarios en que se incurrió durante la tramitación del pleito o procedimiento. El memorándum de costas se presentará bajo juramento de parte o mediante una certificación del abogado o de la abogada, y consignará que, según el entender de la parte reclamante o de su abogado o abogada, las partidas de gastos incluidas son correctas y que todos los desembolsos eran necesarios para la tramitación del pleito o procedimiento. *Íd.*

Si no hubiese impugnación, el tribunal aprobará el memorándum de costas y podrá eliminar cualquier partida que considere improcedente, luego de conceder a la parte solicitante la oportunidad de justificarlas. Cualquier parte que no esté conforme con las costas reclamadas podrá impugnarlas en todo o en parte, dentro del término de 10 días contados a partir de aquel en que se le notifique el memorándum de costas. El tribunal, luego de considerar la posición de las partes, resolverá la impugnación. La resolución del Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada por el Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de *certiorari*. *Íd.*

Nuestro Tribunal Supremo en *Garriaga Jr. v. Tribunal Superior*, 88 DPR 245 (1963), resolvió con respecto a las costas en un juicio, que: “Los tribunales sentenciadores ejercerán esa discreción con moderación y examinarán cuidadosamente los memorandos de costas en cada caso, especialmente cuando las costas reclamadas sean objeto de impugnación”. Con respecto a las costas, determinó que, estas son gastos (a) necesarios, (b) incurridos y (c) razonables. *Íd.* Su razonabilidad se entenderá dentro de la realidad económica de Puerto Rico, y en cuanto a los gastos personales, además, se tendrá en cuenta la condición económica de las personas concernidas (testigos y litigantes). No se aprobarán gastos innecesarios, superfluos o extravagantes. *Íd.*

III

Según esbozamos anteriormente, la apelante arguye que erró el foro primario al denegar la solicitud de desestimación por prescripción, sin dilucidar la defensa de nulidad presentada por ella. Adelantamos que no le asiste la razón. Veamos.

En primer lugar, del expediente ante nos, se desprende que la apelante solicitó a la Junta del Condominio que presentara su petición sobre la instalación del compresor de aire acondicionado en un área comunal del Condominio, ante el Consejo de Titulares en una asamblea esos fines. Por lo anterior, el día 8 de marzo del 2016, se presentó su solicitud en la Asamblea celebrada por el Consejo de Titulares, la cual tuvo como resultado una votación de 8 a favor, 9 en contra y 7 abstenidos. Es forzoso concluir que, la apelante no contó con la cantidad de votos necesarios establecidos en la Ley de Condominios vigente en ese momento.

La derogada Ley de Condominios disponía el procedimiento que debía cumplir el titular que interesara impugnar las determinaciones u actuaciones del Director o de la Junta de

Directores.² En particular, dicha ley ordenaba agotar el procedimiento dispuesto en su artículo 42, entre los que se encontraba: solicitar por escrito la dilucidación de su reclamo ante la Junta de Directores y que esta no haya atendido sus planteamientos en un plazo de 30 días desde el acuse de recibo de la reclamación. También exigía que su reclamación se presentara ante la Junta dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que se tomó el acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, como surgió en este caso. La ley proveía un término específico para que la Junta o el Comité atendiera el caso y una vez concluido el término o resuelto el asunto y estando en desacuerdo, el titular debía presentar su querrela ante el DACO. Actualmente, la ley vigente dispone un procedimiento similar al anterior, el cual requiere que el titular afectado presente su reclamación ante el DACO dentro de los siguientes 30 días desde la determinación que desea impugnar.

A pesar de lo anterior, la apelante instaló el compresor de aire acondicionado en un área comunal sin contar con el consentimiento de los titulares y sin haber cumplido con el procedimiento dispuesto en ley. Es decir, si estaba en desacuerdo con dicha determinación, la titular debió haber cumplido con el procedimiento antes mencionado. Al haber incumplido con ello, el foro *a quo* estaba impedido de conceder el remedio solicitado por esta. Por consiguiente, no le asiste la razón en su primer señalamiento de error.

De otra parte, la parte apelante alega que erró el foro primario al no adjudicar su solicitud de sentencia declaratoria. Sin embargo, según se desprende de la *Sentencia* emitida, el foro *a quo* sí consideró lo solicitado. En específico, el Tribunal de Primera Instancia esbozó lo siguiente:

² Art. 42, 31 LPRA sec. 1293f.

La solicitud de la Sra. Colón no procede. El artículo 42 de la derogada Ley de Condominios establece claramente que aquellos titulares que interesen impugnar una actuación del Consejo de Titulares tienen un término de 30 días (si se trata de una determinación que le afecta al titular) o 2 años (si se trata de una violación de la ley) luego de que se toma la determinación en su presencia ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), quien tendrá jurisdicción en los casos de los condominios destinados a viviendas. **La Sra. Colón no puede pretender que este tribunal, mediante una solicitud de sentencia declaratoria dentro de este pleito, revise una determinación hecha por el Consejo de Titulares el 8 de marzo de 2016. Este no es el procedimiento adecuado, pues es el DACo quien tiene jurisdicción. Ambos estatutos, el derogado que aplicaba en aquel momento, y la Ley de Condominios de 2020 lo establecen de esa manera.**³

Finalmente, en su tercer señalamiento de error, la parte apelante le imputa al foro primario haber concedido las costas solicitadas sin evaluar la oposición presentada por esta. Según detallamos anteriormente, el foro *a quo* le concedió a la parte demandante un total de \$530.00 por concepto de gastos y costas incurridas. Del desglose de los gastos surge que la parte apelada incurrió en \$150.00 por emplazar a la Sociedad de Bienes Gananciales, \$75.00 por el emplazamiento del señor Rivera Díaz, \$60.00 por el diligenciamiento de la Orden de Mostrar Causa del señor Rivera Díaz, \$5.00 de sellos del señor Rivera Díaz y \$10.00 por los sellos respecto a la Sociedad de Bienes Gananciales. Los gastos relacionados al señor Rivera Díaz y a la Sociedad de Bienes Gananciales totalizan \$300.00. Según explicamos anteriormente, los gastos y desembolsos reembolsables son aquellos que son necesarios para la tramitación del pleito o procedimiento y los mismos son concedidos a la parte a cuyo favor se resuelva el asunto. En el caso ante nos, resulta forzoso concluir que los gastos antes desglosados no fueron necesarios como tampoco razonables. Del expediente surge que el señor Rivera Díaz no era titular del inmueble

³ Énfasis nuestro.

en controversia y tampoco existía una Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos. Esta información era de fácil corroboración al evaluar el expediente de la titular bajo la custodia del Condominio. Por lo tanto, procede descontar la cantidad de \$300.00 de la suma concedida a la parte apelada, por concepto de las costas del pleito.

IV

Por los fundamentos antes expresados, se modifica en parte, la sentencia apelada, a los únicos fines de descontar la suma de \$300.00 de la cantidad de \$530.00 concedida por concepto de costas y así modificada, se confirma.

Notifíquese.

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

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