

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

ÁNGEL MANUEL RIVERA
GARCÍA, GLADYS
MIRARI LASAGA y la
Sociedad Legal de
Gananciales Compuesta
por Ambos

Recurridos

v.

CONSEJO DE
TITULARES
CONDOMINIO PLAZA
STELLA; JUNTA DE
DIRECTORES
CONDOMINIO PLAZA
STELLA

Recurrente

DEPARTAMENTO DE
ASUNTOS AL
CONSUMIDOR

Agencia

KLRA202200625

*Revisión
Administrativa*
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor, Oficina
Regional de San
Juan

Caso Núm.:
C-SAN-2021-
0010344

Sobre:
Ley de Condominios

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Ronda Del Toro y la Jueza Díaz Rivera

Ronda Del Toro, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 20 de enero de 2023.

Comparecen los recurrentes, Consejo de Titulares Condominio Plaza Stella, Junta de Directores del Consejo de Titulares y su Presidente Orlando Vega quienes nos solicitan que revisemos la *Resolución* emitida el 24 de junio de 2022, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), en virtud de lo dispuesto en la Ley Núm. 129-2020 conocida como Ley de Condominios de Puerto Rico. Mediante referido dictamen, el DACO declaró *Ha Lugar* la querrela de cobro de dinero que presentaron los recurridos Ángel Manuel Rivera García, Gladys

Mirari Lasaga y la Sociedad legal de gananciales compuesta por ambos [en adelante, Rivera-Lasaga o recurridos].

Por las razones que expondremos a continuación, se confirma la determinación recurrida.

I.

El 20 de diciembre de 2021 Ángel Manuel Rivera García, Gladys Mirari Lasaga Ayala y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, instaron una querrela contra el Consejo de Titulares Condominio Plaza Stella, la Junta de Directores del Consejo de Titulares y su Presidente Orlando Vega. Alegaron ser dueños del apartamento 304 del Condominio Plaza Stella. Indicaron que la propiedad cuenta con dos terrazas abiertas, una en la colindancia Norte y otra en la Sur. Señalaron que los apartamentos Villas 3, 4 y 7 del Condominio Plaza Stella estaban localizados debajo de la propiedad de los querellantes. Que durante los años 2019 y 2020 varios dueños de las Villas le reclamaron al Consejo y a los querellantes que sufrían filtraciones continuas provenientes alegadamente de las terrazas de los querellantes. Sostuvieron que le solicitaron a la Junta que corrigiera las filtraciones, pero la Junta les informó que las terrazas eran áreas privativas que les correspondía corregir a los querellantes. Tras ello, indicaron que en el año 2020 contrataron al Ingeniero Guillermo Álvarez Cartaña para que investigara las filtraciones y las corrigiera. Señalan que de la investigación del ingeniero Álvarez surgió que las filtraciones se originaban en varios elementos comunes estructurales del Condominio, los que corrigió. Adujeron que luego de concluidos los trabajos de reparación en la loza estructural del Condominio, no se reportaron más filtraciones en las villas. Por el trabajo realizado de reparación de los elementos comunes adujeron que el Consejo

tenía la obligación de reembolsarle la suma de \$61,701.90 incurrida en la reparación de las filtraciones, más intereses, gastos y honorarios de abogado. Anejaron a su reclamación las referidas facturas.

El 21 de enero de 2022 el Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el señor Orlando Pérez como Presidente de la Junta, contestaron la querella. Negaron que las filtraciones provinieran de los elementos comunes del Condominio. Adujeron que a base del informe pericial que fue comisionado por la Junta de Directores a nombre del Consejo de Titulares, la situación correspondía repararla a los querellantes. Aceptaron a su vez, que no se han reportado más filtraciones en las Villas luego de que los querellantes terminaran las reparaciones en las terrazas de su apartamento. Aclararon que los querellantes no repararon elementos comunes solo repararon elementos privativos de su apartamento.¹

Para atender la controversia, el DACO celebró la vista administrativa los días 18 de abril y 17 de junio de 2022. Ambas partes comparecieron representadas por sus respectivos abogados. Conforme a la prueba presentada y la totalidad del expediente administrativo, el DACO declaró *Ha Lugar* la querella.

En su Resolución formuló los siguientes hechos:

1. Los querellantes son titulares del apartamento 304 E del Condominio Plaza Estela mediante escritura de Compraventa otorgada el 23 de agosto de 2019 ante la notario Nicole Marie Cobb Vélez.
2. El Condominio Plaza Stella está sometido al régimen de propiedad horizontal.
3. El apartamento de los querellantes tiene dos terrazas. En el interior del edificio hay unas villas. El techo de su terraza colinda con esas villas.

¹ Apéndice págs. 13-15.

4. De 2013 a 2019, se realizaron obras de aplicación de lechada en las terrazas y sellador en las losetas de las terrazas debido a reclamaciones de filtraciones de agua en las villas 3, 4 y 7.

5. Debido a las filtraciones en las villas que se encuentran debajo del apartamento de los querellantes, estos últimos solicitaron a la parte querellada que se investigase la procedencia de las filtraciones y se reparasen.

6. La Junta de Directores realizó unas inspecciones del área de la terraza de los querellantes. Por entender que era un elemento privativo del apartamento, denegaron la petición de los querellantes a los fines de reparar las filtraciones.

7. La reclamación fue sometida a la tenedora de la póliza del seguro comunal, Mapfre, pero esta denegó cubierta por entender que se trataba de un elemento privativo.

8. Los querellantes contrataron un perito que realizase una inspección del apartamento y se recomendase las reparaciones y labores necesarias. El ingeniero a cargo de la obra fue el perito Guillermo Álvarez.

9. El Ing. Álvarez encontró que la losa estructural no estaba sellada correctamente, el "topping" estaba suelto y se desprendía fácilmente. Además, en las paredes estructurales se encontraron grietas.

10. En las terrazas, había que remover membrana impermeable.

11. En las paredes de terrazas realizó trabajo de sondeo y descubrió áreas en partes comunales sonidos huecos de empañetado desprendido. Paredes de terrazas para él son elementos comunes. El contratista contratado por el Condominio sacó parte del empañete y lo arregló, pero no todo.

12. El perito de los querellantes sacó todo y llegó hasta los bloques. Bloques estaban abiertos, había grietas y las arregló. Había unas paredes estructurales y otras parees de bloques. Una pared estructural tiene propósito de recibir carga. Hay paredes estructurales que pueden ser de bloques.

13. La losa estructural no estaba bien curada y tenía grietas y otros defectos que pueden surgir por diferentes razones.

14. El agua estaba entrando por la junta de las losas con las paredes y el drenaje que se dejó en la construcción original el cual estaba todo cuarteado y separado.

15. La losa era parte de las paredes e incluye las uniones a las paredes, el drenaje y las paredes que dividen una terraza de otra.

16. Luego de las reparaciones, las terrazas del apartamento se inundaron y se dejaron así por 5 días y no filtró, luego de cambiar la membrana. Posteriormente, comenzaron con el "topping".

17. Arreglaron en paredes grietas, bloques, bloques en hormigón previo a la instalación de las losas y se mantuvieron inundadas por espacio de cinco días y no se detectó filtración alguna.

18. Los querellantes pagaron por las labores realizadas en sus terrazas la cantidad de \$61,700.

Tras emitir las determinaciones de hechos, la Juez Administrativa del DACO evaluó las disposiciones aplicables a la Ley de Condominios de Puerto Rico y concluyó lo siguiente:

Si bien es cierto que las terrazas del apartamento 304E son para el uso privativo de los querellantes, la losa estructural que forma parte de la azotea es un elemento común general que no es susceptible de apropiación por un titular. Por tanto, el mantenimiento y las reparaciones necesarias para ese elemento **son responsabilidad del Consejo de Titulares**, representado por la Junta de Directores. El testimonio del perito traído por la parte querellante, Ing. Álvarez, mereció entera credibilidad sobre las condiciones de la azotea que se encuentra debajo las losetas instaladas en las terrazas del apartamento de la parte querellante. Por tal razón, es que concluimos que las filtraciones ocasionadas a las villas que se encuentran debajo del apartamento de los querellantes fueron provocadas por el estado en que se encontraban la azotea y las paredes comunes. Ciertamente, la explicación de que se debían a la lechada de las losetas no convence a este foro para determinar que las filtraciones eran responsabilidad de los querellantes.

Habiéndose reparado las filtraciones por parte de los querellantes, ante la negativa de la parte querellada de asumir la responsabilidad de estas, procede ordenar que se reembolse la cantidad de dinero que los querellantes pagaron para su corrección. Lo anterior, toda vez que determinamos que las filtraciones se debían al estado en que se encontraba un elemento común general.

Consecuentemente, el DACO determinó que la querellada debía reembolsar al querellante la suma de \$61,700.00.

En desacuerdo, los recurrentes solicitaron reconsideración y determinaciones de hechos y derecho adicionales. Los recurridos se opusieron. Como DACO no atendió el reclamo de reconsideración, el 18 de noviembre de 2022 el Consejo de Titulares, la Junta de Directores y su presidente presentaron el *Recurso de Revisión Judicial* de epígrafe en el que arguyeron que incidió el DACO por lo siguiente:

PRIMERO: AL NO DESESTIMAR LA QUERELLA EN CUANTO A LA JUNTA DE DIRECTORES Y SU PRESIDENTE ORLANDO PÉREZ.

SEGUNDO: AL CONCLUIR EN SU DETERMINACIÓN DE HECHO #13, QUE COMO CUESTIÓN DE HECHO LA LOSA ESTRUCTURAL NO ESTABA BIEN CURADA Y TENÍA GRIETAS Y OTROS DEFECTOS QUE PUEDEN SURGIR POR DIFERENTES RAZONES, CUANDO ELLO ES CONTRARIO A LO MANIFESTADO POR EL INGENIERO ÁLVAREZ CARTAÑA EN SU INFORME.

TERCERO: AL DETERMINAR QUE LAS TERRAZAS DEL APARTAMENTO 304E SON UNA AZOTEA PARA USO PRIVATIVO DE LOS QUERELLANTES, CUANDO REALMENTE ES UN ELEMENTO PRIVATIVO DE SU APARTAMENTO INDIVIDUALIZADO.

CUARTO: AL DETERMINAR QUE EL CONSEJO DE TITULARES TIENE QUE PAGAR POR LA REMODELACIÓN DE UN ELEMENTO PRIVATIVO -LAS TERRAZAS- DE LOS QUERELLANTES/RECURRIDOS, CUANDO CONDENA A LA PARTE QUERELLADA/RECURRENTE AL PAGO DE TODOS LOS TRABAJOS REALIZADOS EN LAS TERRAZAS DE LOS QUERELLANTES/RECURRIDOS, CUYAS TERRAZAS SON ELEMENTOS PRIVATIVOS DE ESTOS.

El 6 de diciembre de 2022 los recurridos Rivera-Lasaga presentaron su Oposición a Revisión Judicial. Con el beneficio de ambas comparecencias, procedemos a resolver el recurso.

II.

A.

Es norma asentada que los tribunales revisores debemos conceder deferencia a las decisiones de las agencias administrativas, pues estas gozan de experiencia y conocimiento especializado sobre los asuntos ante su consideración, lo cual ampara sus dictámenes con una presunción de legalidad y corrección que subsiste mientras no se produzca suficiente prueba

para derrotarla. OEG v. Martínez Giraud, 210 DPR ____ (2022), 2022 TSPR 93, pág. 8; Capó Cruz v. Junta de Planificación et al., 204 DPR 581 (2020); Torres Rivera v. Policía de PR, 196 DPR 606, 626 (2016); Batista, Nobbe v. Jta. Directores, 185 DPR 206, 215 (2012).

En ese sentido la Sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), 3 LPRA sec. 9675, establece que "[l]as determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo". Este criterio de evidencia sustancial lo que busca es "evitar la sustitución del criterio del organismo administrativo en materia especializada por el criterio del tribunal revisor". OEG v. Martínez Giraud, *supra*; Torres Rivera v. Policía de PR, *supra*, pág. 627.

La evidencia sustancial es "aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión". OEG v. Martínez Giraud, *supra*; Pereira Suárez v. Jta. Dir Cond., 182 DPR 485, 512 (2011); Misión Ind. PR v. JP, 146 DPR 64, 131 (1998). Si en la solicitud de revisión la parte afectada no demuestra la existencia de esa otra prueba en el récord que razonablemente reduzca o menoscabe el peso de tal evidencia, hasta el punto que se demuestre claramente que la decisión no está justificada por una evaluación justa del peso de la prueba que tuvo ante su consideración, las determinaciones de hecho de la agencia deben ser sostenidas por el tribunal revisor. Pereira Suárez v. Jta. Dir Cond., *supra*, pág. 513.

Por ende, la parte que impugna judicialmente las determinaciones de hechos de una agencia administrativa tiene el peso de la prueba para demostrar que estas no están basadas en el expediente o que las conclusiones a las que llegó la agencia

son irrazonables. OEG v. Martínez Giraud, *supra*; OCS v. Universal, 187 DPR 164, 178-179 (2012); González Segarra v. CFSE, 188 DPR 252, 276-278 (2013). Así pues, el criterio rector al momento de pasar juicio sobre la decisión de un foro administrativo es la razonabilidad de la actuación de la agencia. OEG v. Martínez Giraud, *supra*; Torres Rivera v. Policía de PR, *supra*, pág. 627; Otero v. Toyota, 163 DPR 716, 727 (2005).

De otro lado, cuando las determinaciones de hecho impugnadas se basen en prueba testifical desfilada en el proceso administrativo y la credibilidad que la misma le mereció al juzgador, es imprescindible que se traiga a la consideración del foro revisor la transcripción de la vista celebrada o una exposición narrativa de la prueba. Camacho Torres v. AAFET, 168 DPR 66 (2006); véase, además, las Reglas 66, 76 y 76.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B. Nuestra intervención con la prueba oral se tiene que fundamentar en un análisis independiente de la prueba desfilada y no conforme los hechos que exponen las partes. Hernández v. San Lorenzo Const., 153 DPR 405 (2001). Ello es así, pues no estamos autorizados para basar nuestros fallos en hipótesis o conjeturas sobre lo que pasó ante el foro inferior. Pueblo v. Pérez, 61 DPR 470 (1943). Meras alegaciones o teorías no constituyen prueba. Asociación Auténtica Empl. v. Municipio de Bayamón, 111 DPR 527 (1981). Esas apreciaciones del foro administrativo son objeto de gran deferencia en ausencia de circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto que nos mueve a intervenir. Camacho Torres v. AAFET, *supra*.

Respecto a las conclusiones de derecho, la sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de

Puerto Rico, 3 LPRa sec. 9675, señala que estas pueden ser revisadas en todos sus aspectos. OEG v. Martínez Giraud, *supra*; Otero v. Toyota, *supra*, pág. 729. Lo anterior “no implica que los tribunales revisores tienen la libertad absoluta de descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia”. *Íd.* En otras palabras, “[e]l tribunal podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio sólo cuando no pueda hallar una base racional para explicar la decisión administrativa”. *Íd.*

Sin embargo, valga destacar que los tribunales deben darles peso y deferencia a las interpretaciones que la agencia realice de aquellas leyes particulares que administra. Torres Rivera v. Policía de PR, *supra*, pág. 627. Claro está, la deferencia que le deben los tribunales a la interpretación que haga la agencia administrativa sobre aquellas leyes y reglamentos que le corresponde poner en vigor cede si la agencia: (1) erró al aplicar la ley; (2) actuó arbitraria, irrazonable o ilegalmente, o (3) lesionó derechos constitucionales fundamentales. OEG v. Martínez Giraud, *supra*; Torres Rivera v. Policía de PR, *supra*, pág. 627-628.

B.

Las fuentes de derecho que rigen los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal son, entre otras, la Ley de Condominios, la escritura matriz y sus anejos –según inscritos en el Registro de la Propiedad y el reglamento del condominio. Consejo de Titulares del Condominio Centro Internacional de Mercadeo Torre II v. PRCI LOAN CR, LLC, 210 DPR __ 2022, 2022 TSPR 106, res. 15 de agosto de 2022.

La Ley de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, que gobernaba el régimen de propiedad horizontal, fue derogada por la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, conocida como Ley de Condominios de Puerto Rico (Ley Núm. 129-

2020). Esta entró en vigor de manera inmediata y estableció que "sus disposiciones regir[ía]n a todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, irrespectivo de la fecha en que fuera sometido a dicho régimen". Art. 76 de la Ley Núm. 129-2020; Consejo de Titulares del Condominio Centro Internacional de Mercadeo Torre II v. PRCI LOAN CR, LLC, supra.

El Artículo 3 (h) de la Ley Núm. 129-2020, conocida como la Ley de Condominios de Puerto Rico, define el Consejo de Titulares como "el órgano rector y deliberativo del condominio, con personalidad jurídica y constituido por todos los titulares". 31 LPRA sec. 1921b. Cónsono a ello, el Artículo 48 de la Ley de Condominios, dispone que,

El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal [...] 31 LPRA 1922t.

Agrega el antes citado Artículo 48 que, "[e]l Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros, responderán los titulares de forma subsidiaria y sólo con su apartamento." *Íd.* A su vez, el Artículo 49. Establece los Poderes y Deberes del Consejo de Titulares. 31 LPRA sec. 1922u.

Cónsono a las facultades otorgadas, el Artículo 53 de la Ley de Condominios establece que el Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares. Como cuerpo directivo tendrá el deber y la facultad de, **atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales**, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares. Véase, Artículo 53

y 53 (a) de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1922y. (Énfasis nuestro).

En cuanto a los elementos comunes del inmueble, el Artículo 17 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1921p, provee como sigue:

Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

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

[.....]

(8) Cualquier otro elemento que fuere indispensable para el adecuado disfrute de los apartamentos en el inmueble.

b) Se consideran elementos comunes generales, salvo disposición o estipulación en contrario los siguientes:

(1) El terreno, los sótanos, **azoteas**, patios y jardines.

La adjudicación de las áreas o elementos comunes antes enumerados, requerirá que así se haya dispuesto en la escritura de constitución del régimen.

[...]

Aun cuando las áreas enumeradas anteriormente en el inciso b de este Artículo sean susceptibles de aprovechamiento independiente, las mismas se podrán constituir y/o enajenar como áreas o instalaciones para el beneficio del Consejo de Titulares o de uno (1) o varios de los titulares de apartamentos en el condominio; además, estas áreas e instalaciones podrán constituirse y/o usarse para el beneficio de uno (1) o varios titulares en condominios distintos u otros desarrollos, cuando las áreas o instalaciones se usen en forma compartida entre sí o con una (1) o más urbanizaciones comunidades y/u otros proyectos, según sea aprobado por las entidades públicas o cuasi públicas con jurisdicción, o mediante contrato entre las partes. (Énfasis nuestro).

Cónsono a lo anterior, la escritura matriz del Condominio Plaza Stella indica, en lo pertinente como sigue:

---ELEMENTO COMÚN GENERAL AL COMPLEJO CONDOMINIO PLAZA STELLA: Significa toda área necesaria según definida por ley como elemento **común general, indispensable para el funcionamiento del Complejo Condominio Plaza Stella.**

---ELEMENTO COMÚN LIMITADO A UN APARTAMENTO Y/O UNIDAD A INDIVIDUALIZARSE: Significa toda área que se le asigne a cierto apartamento y/o unidad para su exclusivo uso y disfrute. El mantenimiento de dicha área será responsabilidad del apartamento a que se le asigne. De ser necesaria la entrada a dicha área común limitada para atender alguna necesidad del Complejo, será necesario permitir la misma.²

En cuanto a la descripción de los elementos comunes generales, el párrafo SEXTO de la escritura relaciona entre otros, los cimientos, **paredes maestras y de carga**, techos, así como todo lo demás que fuere racionalmente de uso común del inmueble o necesario para su existencia, conservación seguridad y **adecuado uso y disfrute**.³ Sobre los elementos comunes limitados, el inciso SÉPTIMO de la escritura indica que estos son las azoteas de las villas y de los apartamentos penthouse, el cual es elemento común limitado de dicha Villa o Penthouse. Indica, a su vez, que cualquier área que no caiga bajo la definición de elementos comunes limitados se considerará parte de los elementos comunes generales.⁴

En torno a los elementos comunes, el Tribunal Supremo indicó que, "se presume en todo caso la naturaleza de elemento común, y tal presunción, en las excepciones taxativas que la ley admite, solo cede ante la prueba de un convenio en contra, adoptado por todos los propietarios de los apartamentos. O por haberlo establecido la persona que constituyó dicha propiedad horizontal". Arce v. Caribbean Home, 108 DPR 225, 238 (1978).

III.

En atención al derecho reseñado, procedemos a dirimir las controversias planteadas.

² Apéndice pág. 7.

³ Apéndice pág. 56, escritura matriz pág. 8 incisos d y e.

⁴ Apéndice pág. 56 y 57. Págs. 8 y 9 de la escritura matriz, incisos f y g.

En el primer señalamiento de error los recurrentes alegan que por disposición del Artículo 49 de la Ley de Condominios, la causa de acción solo procede contra el Consejo de Titulares y no contra la Junta de Directores y sus miembros.

En este tema, los recurridos aceptan que en la Resolución recurrida el DACO determinó que era el Consejo de Titulares, representado por la Junta de Directores, quien tenía la responsabilidad por el mantenimiento y las reparaciones necesarias para el elemento común. Por ello, entienden que el DACO reconoció únicamente responsabilidad al Consejo de Titulares.

Como vemos, ambas partes concuerdan en que la responsabilidad de reembolsar los gastos incurridos por los recurridos recae en el Consejo de Titulares y así lo acogemos. Surge del inciso 31 de la querrela que los recurridos reclamaron el reembolso de los \$61,701.90 al Consejo de Titulares y el DACO concedió tal petición. Por lo tanto, el Consejo de Titulares es quien responde a los querellantes por la determinación aquí recurrida.

Aclarado el alcance de la Resolución, atendemos en conjunto los siguientes señalamientos de error segundo al cuarto por estar relacionados entre sí.

En el segundo señalamiento el recurrente cuestiona la determinación de hechos número 13 que lee como sigue:

13.La losa estructural no estaba bien curada y tenía grietas y otros defectos que pueden surgir por diferentes razones.

Los recurrentes indican que referida determinación se basa alegadamente en el testimonio o evidencia pericial del recurrido. Alegan que esta es contraria a lo que expresó el perito de los recurridos, Ingeniero Álvarez Castaña, en la página 12 del informe que rindió, en el cual expresa lo siguiente:

“[l]a superficie del hormigón se observó en buenas condiciones y denso, ya que luego de llover en varias ocasiones el agua que quedaba en la superficie se mantenía a un mismo nivel. La anterior condición nos permite concluir que el hormigón de la losa estructural entrepiso es denso y de baja porosidad”.

Agregaron los recurrentes que dicha determinación es tan amplia que no establece la razón de los alegados defectos y, por tanto, no hay base para hacer una determinación sobre quien es el responsable por la alegada condición de la losa estructural.

De entrada, es menester indicar que el recurrente cuestionó la determinación de hechos número 13, sin embargo, no incluyó la transcripción de la prueba testifical que tuvo ante sí la Jueza Administrativa para que pudiésemos realizar nuestra evaluación independiente. Por tanto, no nos puso en condición de justipreciar este planteamiento de error.

Aun así, el recurrido, en su oposición al recurso, indicó que la determinación número 13 resulta correcta, pues el Ing. Álvarez, expresó en la página 11 del informe pericial⁵, que encontró una grieta en la losa estructural de la terraza sur cuando removiό la membrana de impermeabilización.

Revisamos el aludido informe pericial y, en efecto, allí se expresa que “una vez expuesta el hormigón de la losa estructural se pudo observar su condición, identificándose una pequeña grieta en la Terraza Sur.”⁶ Agregó el perito Álvarez en el informe que “al removerse la membrana se localizó una junta fría, que estaba totalmente abierta y sin sello alguno a lo largo de la pared/piso del Apartamento 304 y piso de la terraza norte y Sur. Esta condición es una clara vía libre para permitir pasar agua.”⁷ Como vemos, del informe pericial surge la condición defectuosa de

⁵ Apéndice págs. 84 y 85.

⁶ Apéndice pág. 84.

⁷ Apéndice pág. 85.

grietas en la losa estructural, lo que respalda el hecho número 13 aquí cuestionado. Esta determinación de hechos también es consistente al hecho número 9, el cual no fue cuestionado y expresa como sigue: "El Ing. Álvarez encontró que la losa estructural no estaba sellada correctamente, el "topping" estaba suelto y se desprendía fácilmente. Además, en las paredes estructurales se encontraron grietas."

En suma, el hecho número 13, no fue contradicho con prueba que obre en el expediente ni el recurrente suplió la transcripción de la prueba oral para nuestro análisis. Por tanto, merece nuestra deferencia como correcto.

El recurrente alegó, a su vez, que del informe pericial del Ing. Álvarez surge que los daños aparentan ser por la condición de las paredes, pero el perito no las arregló, según lo indica en el informe. Sostuvo que no hay una determinación de si estas paredes son elementos comunes del Condominio o comunes limitados de los apartamentos aledaños. Agregaron que el asunto en controversia es la reparación de la terraza de los querellantes, que es un elemento privativo.

El recurrido, por su parte, aduce que las paredes comunales que rodean las terrazas y las separan de las villas, causaron filtraciones. Indicó que la reparación de estas, se originaban en elementos comunes del Condominio. Agregó que no existe contradicción en las determinaciones, ya que las Villas recibían las filtraciones a través de las juntas frías y huecos que había entre las paredes comunales y la losa estructural, las cuales no estaban sellados, sin olvidar los defectos en la instalación de la membrana de impermeabilización de la losa estructural. Señaló que incluso el perito de los recurrentes recomendó que los anteriores elementos comunes fueran reparados para corregir las

filtraciones. Reiteraron que no existe controversia en que las paredes que rodean las terrazas son elementos comunes del Condominio ya que son el techo y paredes de división de las Villas 3, 4 y 7.

Revisamos. Sobre este particular, surge de los hechos 11, 12, 14, 15 y 17, no cuestionados, que las paredes de las terrazas fueron corregidas y estas, a su vez, son consideradas como elementos comunes. Estos leen como sigue:

- (11) En las paredes de terrazas realizó trabajo de sondeo y descubrió áreas en partes comunales sonidos huecos de empañetado desprendido. Paredes de terrazas para él son elementos comunes. El contratista contratado por el Condominio sacó parte del empañete y lo arregló, pero no todo.
- (12) El perito de los querellantes sacó todo y llegó hasta los bloques. Bloques estaban abiertos, había grietas y las arregló. Había unas paredes estructurales y otras parees de bloques. Una pared estructural tiene propósito de recibir carga. Hay paredes estructurales que pueden ser de bloques.
- (14) El agua estaba entrando por la junta de las losas con las paredes y el drenaje que se dejó en la construcción original el cual estaba todo cuarteado y separado.
- (15) La losa era parte de las paredes e incluye las uniones a las paredes, el drenaje y las paredes que dividen una terraza de otra.
- (17) Arreglaron en paredes grietas, bloques, bloques en hormigón previo a la instalación de las losas y se mantuvieron inundadas por espacio de cinco días y no se detectó filtración alguna.

Nótese de las determinaciones de hechos, no cuestionadas, que las paredes de las terrazas y las deficiencias en la losa estructural son elementos comunes a juicio del perito, cuyo testimonio le mereció entera credibilidad a la Jueza Administrativa. De ahí que el DACO determinó que “[s]i bien es

cierto que las terrazas del apartamento 304E son para el uso privativo de los querellantes, la losa estructural que forma parte de la azotea es un elemento común general que no es susceptible de apropiación por un titular.” Por tal razón, concluyó el ente administrativo que “las filtraciones ocasionadas a las villas que se encuentran debajo del apartamento de los querellantes fueron provocadas por el estado en que se encontraban la azotea y las paredes comunes.” Consecuentemente, el DACO le impuso responsabilidad al Consejo de Titulares por la reparación de estos.

Según visto, el DACO, si bien reconoció que la terraza del apartamento 304E era para su uso privado, entendió, según la prueba que evaluó, que las filtraciones provenían de elementos comunes sobre los cuales respondía el organismo directivo del Condominio. Esta decisión es razonable. Al tratarse de deficiencias en la losa estructural de la azotea y las paredes, estos se consideran elementos comunes, por disposición del Artículo 17 de la Ley de Condominios, *supra* y la escritura matriz del Condominio Plaza Estela.

Los recurrentes, por su parte, no sometieron evidencia que derrotara la presunción de que las filtraciones provenían de los elementos comunes. Tampoco presentaron la transcripción de las audiencias para nuestra evaluación independiente, según antes indicado. Con lo aquí resulto, disponemos de la totalidad del recurso, sin que sea necesario adentrarnos en el tercer y cuarto señalamiento de error.

Concluimos que, conforme a la doctrina de revisión judicial, este Tribunal está impedido de variar las determinaciones de la agencia administrativa que sean razonables y encuentren apoyo en el expediente. De los autos ante nuestra consideración no surge prueba alguna que varíe la determinación realizada por el

DACO. La parte recurrente tampoco demostró que la agencia hubiese actuado de manera arbitraria, ilegal o irrazonable. Por ello, procede confirmar la Resolución impugnada.

IV.

Por las razones antes expresadas, Confirmamos la resolución emitida por la Jueza Administrativa del DACO, el 24 de junio de 2022.

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

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