Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO ESTADO T/C/C ESTADO 656, representado en este acto por su Presidenta, la Sra. Susan Homar Damn Apelado v. ROBERTO GÁNDARA SÁNCHEZ Apelante	KLAN201801366	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de SAN JUAN Caso Núm.: SJ2016CV00318 Sobre: Injunction Permanente (Acción Civil)

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, la Juez Birriel Cardona, la Juez Nieves Figueroa y el Juez Salgado Schwarz.[1]

Nieves Figueroa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de junio de 2019.

Comparece ante nosotros el señor Roberto Gándara Sánchez (en adelante "el apelante" o "Gándara Sánchez"), mediante recurso de apelación. Solicita la revocación de la *Sentencia* dictada en un pleito entre el apelante y el Consejo de Titulares del Condominio Estado (en adelante "el Consejo" o "el apelado"). A través del dictamen apelado, el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (en adelante "TPI"), concluyó que los cambios realizados por el señor Gándara Sánchez a su apartamento tuvieron el efecto de cambiar la fachada del inmueble y se realizaron sin la aprobación del Consejo. Además, el TPI decretó la desestimación de la reconvención presentada por el apelante y le impuso a este el pago de $1,000.00 de honorarios de abogado.

Por los fundamentos que a continuación se desarrollan, hemos acordado confirmar la Sentencia.

---

[1] Juez Birriel Cardona no interviene.

I.

El señor Gándara Sánchez es el dueño de uno de los 15 apartamentos que existen en un inmueble conocido como Condominio Estado 656 (en adelante "el Condominio"), el cual está sujeto al régimen de propiedad horizontal.

Surge del expediente ante nuestra consideración que, en noviembre del año 2016, el Consejo presentó una *Demanda* contra el señor Gándara Sánchez en la que planteó que este había cambiado las ventanas de su apartamento por unas que "no se conformaban a l[a]s autorizad[a]s en el Condominio"[2] y alteraban la fachada del mismo. Según el Consejo, el señor Gándara Sánchez hizo caso omiso de las advertencias del Consejo a los efectos de que no podía instalar tales ventanas. Suplicó al TPI que declarara ilegales los actos del señor Gándara Sánchez, le ordenara cumplir con el ordenamiento y conformara "las ventanas de su apartamento con el diseño previamente aprobado por el Consejo".[3]

El señor Gándara Sánchez presentó una *Contestación a Demanda y Reconvención*.[4] Entre otras defensas, el señor Gándara Sánchez afirmó que las ventanas en controversia se habían instalado con la "<u>aprobación escrita</u> de la presidenta del Consejo de Titulares del Condominio". (Subrayado en el original)[5] Por vía de la reconvención, el señor Gándara Sánchez le imputó al Consejo un patrón de persecución, discrimen y hostigamiento que le habría privado del derecho "a disfrutar pacífica y tranquilamente de su unidad de vivienda".[6] El Consejo replicó y negó las alegaciones formuladas en la reconvención.

Trabada así la controversia, ciertos titulares solicitaron intervenir en el pleito, expresaron conformidad con las nuevas

---

[2] Véase, Apéndice del apelante, *Demanda*, párrafo número 12, pág. 32.
[3] *Íd.*, pág. 37.
[4] *Íd., Contestación a Demanda y Reconvención*, págs. 39-44.
[5] *Íd.*, pág. 41.
[6] *Íd., págs.* 41 y 42.

ventanas del apelante y presentaron una *Moción de Desestimación.*[7] En dicho escrito se le planteó al TPI que, en cierta Asamblea de Titulares celebrada en junio del año 2017, se había resuelto "por votación unánime" solicitar la terminación del caso. El Consejo compareció para oponerse a lo solicitado y explicó que los solicitantes no habían acreditado haberse convocado conforme a las normas vigentes, que el Consejo de Titulares tiene una personalidad separada a la de los titulares del condominio y tiene el ineludible deber de cumplir y hacer cumplir las determinaciones tomadas en una asamblea debidamente citada. Explicaron que si desistieran del pleito estarían incumpliendo su obligación de no permitir cambios de fachada no autorizados.

El TPI no permitió la intervención de quienes pedían la terminación del pleito y escuchó la prueba en juicio. Examinada la evidencia el TPI emitió la *Sentencia* que se impugnan el presente recurso.[8] Como cuestión de hecho, concluyó que, en marzo del año 2016, el señor Gándara Sánchez le informó a la señora Susan Homar que tenía intenciones de remodelar su apartamento. Homar, por su parte, le informó al apelante que se celebraría una Asamblea para que el Consejo de Titulares seleccionara qué ventanas serían permitidas. En efecto, se convocó a todos los titulares para una Asamblea. El asunto de las ventanas estaba en la agenda. El Consejo aprobó que el estilo de la ventana continuará siendo tipo Miami, tamaño estándar, de color blanco y con lamas de aluminio. La determinación no fue impugnada ante ningún foro. El señor Gándara Sánchez no estuvo en la Asamblea ni propuso ningún estilo de ventana. Así, el 24 de marzo de 2016, se notificó al señor Gándara Sánchez acerca de las determinaciones tomadas, incluyendo el tipo de ventana aprobada. Según las conclusiones de hecho formuladas

---

[7] *Íd., Moción de Desestimación*, págs. 55-57.
[8] *Íd., Sentencia*, págs. 2-22.

por el TPI, esa no fue la única ocasión en la que el señor Gándara Sánchez recibió noticia de cómo tenían que ser las ventanas.

Aun así, el 18 de mayo de 2016 el apelante presentó un croquis del estilo de ventanas que pretendía instalar en su apartamento. Las mismas resultaron ser distintas al diseño aprobado en la Asamblea celebrada el 22 de marzo de 2016. La señora Susan Homar le informó al apelante que podía proceder con la instalación de las ventanas que este había propuesto. Sin embargo, al próximo día, Homar le informó al apelante que las ventanas "con cristales no eran conforme a lo que había sido aprobado por el Consejo."[9] Concluyó el hermano Foro que el 20 de mayo de 2016 la señora Homar se reunió con el señor Gándara Sánchez para discutir el asunto de las ventanas, luego de lo cual la Junta de Directores le confirmó al apelante que las ventanas que deseaba instalar no habían sido aprobadas en la Asamblea, por lo que no podía instalar las mismas. Lo mismo reiteró la señora Homar en dos correos electrónicos separados con fecha de 23 y 24 de mayo de 2016. A pesar de ello, el 24 de mayo, el señor Gándara Sánchez "ordenó a la compañía Condado Windows que procediera con la instalación de ventanas con lamas de cristal en la parte superior conociendo previamente que estas no eran las aprobadas durante la Asamblea y así reiterado en los correos electrónicos de la Sra. Homar de 23 y 24 de mayo de 2016."[10] Así, los cambios efectuados por el demandado alteraron el conjunto arquitectónico exterior del edificio, por lo que alteraron la fachada de Condominio. A pesar de los requerimientos formulados, Gándara Sánchez dejó instaladas unas ventanas distintas a las aprobadas. Anclado en estas conclusiones de hecho, el TPI ordenó, entre otras cosas, la remoción de las mismas. Inconforme, el señor Gándara Sánchez presentó este

---

[9] *Íd.,* pág. 6, párrafo 20.
[10] *Íd.,* pág. 7, párrafo 24.

recurso, en el que le imputa al TPI la comisión de los siguientes errores:

> Primer error: Erró el Tribunal [al] no reconocer y ordenar la desestimación del caso solicitada por el Consejo de Titulares, acordada por unanimidad en asamblea celebrada el 13 de junio de 2017.
>
> Segundo error: [Erró el Tribunal al] [c]oncluir que la ventana instalada por el demandado no se conforma con las requeridas por las normas del Condominio.
>
> Tercer error: [Erró el Tribunal al] [n]o reconocer que la norma que invocan los demandantes y alegan que violó el demandado, no está recogida de forma explícita en documento alguno oficial del Condominio.

II.

Sobre el primer señalamiento de error, sólo hay que decir lo siguiente: la desestimación de este caso no fue solicitada por el señor Gándara Sánchez, sino por personas que nunca fueron parte de este pleito. Esto es así, ya que la solicitud de intervención que presentaron se denegó mediante una *Resolución* con fecha de 16 de noviembre de 2018. No surge del expediente que se haya recurrido de la misma. Quien no es parte o interventor en un pleito está impedido de solicitar remedios. No se cometió el error señalado.

El segundo error planteado también es patentemente inmeritorio. El apelante pretende que concluyamos que una ventana con una porción en cristal es la aprobada, cuando de todo el expediente se desprende que no es así, pues se aprobó un modelo de aluminio. La frivolidad del planteamiento es tanta que, al resolverlo, se hace preciso incurrir en la perogrullada de indicar que el cristal es cristal y el aluminio es aluminio. No son lo mismo. Dado que las ventanas que tiene instaladas el apelante no son las aprobadas, es evidente que procede su remoción. Ello así, en virtud del Artículo 15 inciso (e) de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la Ley de Condominios (en adelante Ley de Condominios), 31 LPRA sec. 1291m (e), que dispone:

> Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de todos los titulares, cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto. Cuando una propuesta de cambio de la forma externa de la fachada, decoración de las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto, sobre un condominio con cuarenta (40) o más apartamientos, y con ningún titular poseyendo la mitad o más de éstos, sea sometida a votación del Consejo de Titulares será suficiente la aprobación de por lo menos el setenta y cinco porciento (75%) de todos los titulares, siempre que ningún titular opositor demuestre que los cambios o alteraciones resulten innecesarios y le afecten adversamente el valor tasable de su apartamiento. Para determinar necesidad se considerará el grado de obsolescencia arquitectónica, el tiempo y el costo de remodelación particular y general, y la proyección sobre la tasación de cada inmueble. Se entiende por fachada el diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos de condominio.
>
> .....
>
> Cuando a juicio de perito no se puedan reparar o sustituir los equipos o elementos originales del edificio que forman parte de su diseño arquitectónico, tales como ventanas, puertas, rejas u ornamentos, el Consejo de Titulares decidirá por voto mayoritario el tipo y diseño del equipo o elemento que sustituirá al original. **Cualquier titular que interese sustituir tales elementos o equipo, tendrá que hacerlo conforme al tipo y diseño adoptado por el Consejo**. La imposición a todos los titulares de efectuar la sustitución requerirá que se cumpla con los requisitos dispuestos en el inciso (d) de la sec. 1293b de este título sobre obras de mejora. (Ennegrecido nuestro)

Al respecto, el Tribunal Supremo ha indicado que las normas para cambiar la fachada son rigurosas y que "[p]recisamente, las divergencias de gustos por la fachada es uno de los asuntos que con más frecuencia perturban la convivencia en el régimen de propiedad horizontal". Batista, Nobbe v. Jta. Directores, 185 DPR 206, 218 (2012); Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres, 138 DPR 150, 152 (1995). Afirmó que se trata de un tema en el que "chocan con frecuencia los estilos de vida y gustos individuales de un titular, con los del resto de los propietarios y con la armonía que debe prevalecer

en la vida en un condominio", razón por la cual la prohibición de alterar la fachada "es una de las más neurálgicas de nuestro ordenamiento". Batista, Nobbe v. Jta. Directores, *supra*; D.A.Co. v. Junta Cond. Sandy Hills, 169 DPR 586, 598 (2006); Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres, *supra.* Explicó el más alto Foro que esta rigurosa prohibición se basa en la concepción de que la fachada y las paredes perimetrales de un edificio se consideran bienes de uso común, por lo que el titular de un apartamento "no adquiere la parte de la fachada del edificio donde está su propiedad, sino una proporción indivisa". Batista, Nobbe v. Jta. Directores, *supra*, págs. 218-219; Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres, *supra,* pág. 156.

Afirmó que, ante ello, si un titular infringe esta prohibición y "por su cuenta introduce cambios de trascendencia a la estética o al diseño arquitectónico de un edificio, la junta de directores… [haga] 'las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares' y tom[e] las medidas correspondientes para hacer cumplir las restricciones del régimen de propiedad horizontal". Batista, Nobbe v. Jta. Directores, *supra*; Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres, *supra*, págs. 157–158. Véase, además, 31 LPRA sec. 1293b–4(a). Podrá también instar una querella en el Departamento de Asuntos del Consumidor o una acción ante el foro judicial "para condenar al titular que hubiese violado el Art. 15(d) a restituir las cosas al estado anterior a los cambios realizados unilateralmente". Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres, *supra*, pág. 158.

Las citas anteriores acreditan la corrección de la Sentencia emitida y hacen innecesaria la discusión del tercer error alegado que, en cualquier caso, ni siquiera fue adecuadamente discutido por el apelante.

III.

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la Sentencia apelada.

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

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