ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

A.L.H. PROPERTY MAINTENANCE & MANAGEMENT, INC, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU PRESIDENTE DR. GUSTAVO VÁZQUEZ HERNÁNDEZ Apelante v. CONSEJO DE TITULARES DEL ASHFORD MEDICAL CENTER, REPRESENTADO POR EL HOY PRESIDENTE DE SU JUNTA DE DIRECTORES, DR. CLYDE FASIKC, ET AL. Apelado	KLAN201901376 CONSOLIDADO CON KLAN201901383	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan Civil Núm.: K PE2009-5031 Sobre: Ley Condominios; Impugnación de enmienda al Reglamento de Condominio; Violaciones a la Ley de Condominios; Incapacidad para ocupar puesto de director

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Flores García y el Juez Salgado Schwarz

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 9 de marzo de 2020.

Comparecen A.L.H. Property Maintenance & Management, Inc., en adelante ALH, mediante el recurso de Apelación KLAN201901376, así como el Consejo de Titulares del Condominio Ashford Medical Center, en adelante el Consejo, mediante el recurso de Apelación KLAN20191383, y solicitan que revoquemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, en adelante TPI. Mediante la misma se resolvió que las estructuras erigidas en el Instituto de Ginecología y Obstetricia y en el Laboratorio, propiedad de ALH, se consideran niveles que son parte de la totalidad de la superficie del apartamento a los efectos de fijar el porciento de participación en los elementos comunes del Condominio Ashford Medical

Center, en adelante el Condominio. En cambio, las estructuras erigidas en los locales descritos como la Farmacia y la Cafetería no constituyen niveles a los efectos del cómputo del porciento de participación en los elementos comunes del Condominio.

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

-I-

Surge de los autos originales, que ALH presentó una *Demanda* de interdicto preliminar y permanente y sentencia declaratoria contra el Consejo y los miembros de la Junta de Directores, tanto en su capacidad oficial como en su carácter personal. En lo aquí pertinente, impugnó la enmienda al Reglamento del Condominio en la que se adoptó el criterio de superficie para calcular la participación de los apartamientos en los elementos comunes.

Por su parte, las Sras. Enid González Monet y Carmen Pastrana Iturregui, en adelante las Interventoras, titulares de un local en el Condominio, solicitaron intervenir en el pleito de epígrafe, petición que le fue concedida.

Luego de varios trámites que no es necesario relatar, el TPI dictó una *Sentencia Parcial* en la que validó la acción del Consejo de adoptar el criterio de superficie para calcular la participación de los apartamientos en los elementos comunes del Condominio.

Esta *Sentencia Parcial* fue oportunamente apelada y eventualmente confirmada por este Tribunal de Apelaciones, por lo cual, solo quedó por resolver si la configuración física de determinadas áreas del

Condominio se puede considerar como superficie para efectos del cómputo de participación en los elementos comunes.

Con el propósito de ventilar dicha controversia, el TPI celebró una inspección ocular y ordenó a las partes presentar un *Escrito sobre Hechos y Documentos Estipulados*.

En dicho contexto fáctico y procesal, el TPI dictó la *Sentencia* cuya revisión se solicita en la que determinó:

> …la superficie creada por las estructuras erigidas en los locales descrito[s] como la Farmacia y la Cafetería no constituyen niveles para fines del cómputo del porcentaje de participación del apartamiento en los elementos comunes del Condominio AMC. En torno a los locales identificados como el Instituto de Ginecología y Obstetricia y el Laboratorio, resolvemos que la superficie de las estructuras erigidas son niveles, por lo que deben considerarse como parte de la totalidad de la superficie del apartamiento al fijarse el porcentaje de participación en los elementos comunes del Condominio AMC.
> …

Insatisfecha con dicha determinación, ALH presentó una *Apelación* clasificada alfanuméricamente como **KLAN201901376** en la que alega que el TPI cometió el siguiente error:

> ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONCLUIR QUE LA SUPERFICIE DE LAS PLATAFORMAS ERIGIDAS EN LOS LOCALES DEL INSTITUTO DE GINECOLOGÍA Y OBSTETRICIA Y EL LABORATORIO, PROPIEDAD DE ALH, SE CONSIDERAN NIVELES QUE DEBEN CONSIDERARSE COMO PARTE DE LA TOTALIDAD DE LA SUPERFICIE DEL APARTAMENTO AL FIJARSE EL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LOS ELEMENTOS COMUNES DEL CONDOMINIO AMC.

Inconforme también, el Consejo presentó el recurso de *Apelación* clasificado alfanuméricamente

como **KLAN201901383**, en el que arguye que el TPI cometió los siguientes errores:

> ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL EN SU INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 3 Y 8 DE LA LEY DE CONDOMINIOS AL DETERMINAR QUE UN SEGUNDO NIVEL, MESSANINE, PROPIEDAD DE LAS INTERVENTORAS, UTILIZADO POR LA FARMACIA COMO ALMACÉN Y OFICINA, LA QUE CONFORME LA MESURA REALIZADA ES DE 830.60 PIES CUADRADOS, NO CONSTITUYE UN NIVEL O ÁREA SUPERFICIAL SUSCEPTIBLE DE SER CONSIDERADA PARA FINES DEL CÓMPUTO PARA LA DETERMINACIÓN DE PARTICIPACIÓN EN LOS ELEMENTOS COMUNES DEL CONDOMINIO.
>
> ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL EN SU INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 3 Y 8 DE LA LEY DE CONDOMINIOS AL DETERMINAR QUE UN SEGUNDO NIVEL, LOCALIZADO EN EL ÁREA IDENTIFICADA COMO CAFETERÍA, PROPIEDAD DE ALH, UTILIZADO COMO ALMACÉN, LA QUE CONFORME A LA MESURA REALIZADA ES DE 514.20 PIES CUADRADOS, NO CONSTITUYE UN NIVEL O ÁREA SUPERFICIAL SUSCEPTIBLE DE SER CONSIDERADA PARA FINES DEL CÓMPUTO PARA LA DETERMINACIÓN DE PARTICIPACIÓN EN LOS ELEMENTOS COMUNES DEL CONDOMINIO.
>
> COMETIÓ ERROR MANIFIESTO EL HONORABLE TRIBUNAL AL CONSIDERAR HECHOS CONTRARIOS A LOS ESTIPULADOS, ASÍ COMO HECHOS QUE NO SE HICIERON FORMAR PARTE DEL ACTA DE INSPECCIÓN OCULAR; AL ASÍ HACERLO OBVIÓ LAS ADMISIONES DE PARTE Y ESTIPULACIONES SOMETIDAS POR LAS PARTES.

A solicitud de las Interventoras, ordenamos la consolidación de ambos recursos.

Luego de revisar los autos originales, los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

-II-

A.

La Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, denominada como "Ley de Condominios", se aprobó "con el propósito de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamiento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al régimen de

propiedad horizontal (…)".[1] En lo aquí pertinente, el Artículo 3 de la Ley de Condominios dispone:

> A los efectos de [esta Ley], se entenderá por "apartamiento" cualquier unidad de construcción en un inmueble sometido al régimen establecido en [esta Ley], que se encuentre suficientemente delimitada y que consista de uno (1) o más espacios cúbicos total o parcialmente cerrados o abiertos, conjuntamente con sus anejos, si alguno, aunque estos no sean contiguos, siempre que tal unidad sea susceptible de cualquier tipo de aprovechamiento independiente y tenga salida directa a la vía pública o a determinada área privada…[2]

Por su parte, el Artículo 8 de dicho ordenamiento establece:

> El titular tendrá derecho exclusivo a su apartamiento y a una participación con los demás titulares en los elementos comunes del inmueble, equivalente al porcentaje que represente la superficie del apartamiento en la superficie de la totalidad de apartamientos en el inmueble. En caso de apartamientos con dos o más niveles se considerará la superficie de cada nivel.[3]

Por otro lado, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, reconoció que la Ley Núm. 15 de 1 de junio de 1976 enmendó el Artículo 8 de la Ley de Condominios a los efectos de "variar la forma de computar la participación de los apartamentos sobre los elementos comunes del inmueble".[4] De modo, que con posterioridad a la enmienda el "criterio para determinar los porcentajes de participación sobre los elementos comunes se debía realizar a base de la superficie de los apartamentos".[5]

---

[1] Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 24 de junio de 1958 (31 LPRA sec. 1291).
[2] 31 LPRA sec. 1291a.
[3] 31 LPRA sec. 1291f.
[4] *Trigo Margarida v. Junta de Directores*, 187 DPR 384, 397 (2012).
[5] 31 LPRA sec. 1291.

B.

En nuestro ordenamiento jurídico, la escritura matriz es el documento que "gobierna a los condóminos o titulares y a cuyas disposiciones debemos acudir para dirimir cualquier conflicto, a menos que tales disposiciones violen la ley, la moral o el orden público".[6] Debido al carácter constitutivo del régimen de propiedad horizontal, "la Ley de Condominios requiere que la escritura pública sea inscrita en el Registro de la Propiedad y describa cada apartamento y número con sus medidas, situación, piezas de que conste, puerta principal de entrada y lugar con el cual inmediatamente comunique y demás datos necesarios para su identificación. Deberá, a su vez, constar la superficie de la totalidad de los apartamentos y de acuerdo con éstas se fijará el porcentaje de los gastos, las ganancias y los derechos en los elementos comunes".[7]

Ahora bien, los apartamientos que forman parte de un bien inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal se pueden modificar, pero por el carácter catastral de este tipo de inmueble, las alteraciones tienen que consignarse en escritura pública y aprobarse mediante el consentimiento unánime de los titulares.[8]

C.

La Regla 1102 de Evidencia dispone que:

> La inspección ocular es un medio de prueba que el tribunal puede admitir cuando lo permita la ley o conforme a su poder inherente para recibir las pruebas y hacer

---

[6] *Bravman, González v. Consejo Titulares Real*, 183 DPR 827, 845 (2011).
[7] *Id.*, pág. 845.
[8] *García Larrinua v. Lichtig*, 118 DPR 120, 131 (1986).

> justicia. En toda inspección ocular el tribunal levantará un acta detallada del trámite y los hechos observados que formará parte de los autos con el valor probatorio que corresponda luego de presentada toda la prueba […].[9]

Sobre el particular, el TSPR ha declarado que "…ordenar una inspección ocular es una facultad que cae dentro de la sabia discreción del Tribunal".[10] De modo, que "[l]a observación directa del juez de la cosa en controversia es generalmente aceptada como medio de prueba eficaz e imparcial".[11] Así pues, el "juez al resolver sobre una petición de inspección debe actuar con informada discreción. Debe tener presente el interés que tiene todo litigante en que el juez conozca todos los detalles del caso".[12] Finalmente, debemos insistir en que el acta que levanta el juez luego de celebrar la inspección ocular "…tendrá un peso y valor probatorio a la hora de evaluar toda la evidencia".[13]

D.

Como regla general, un tribunal apelativo no debe intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos, ni tiene facultad de sustituir por sus propias apreciaciones, las determinaciones del foro de instancia.[14] Esto es, los tribunales apelativos deben mantener deferencia para con la apreciación de la prueba que realiza un tribunal de instancia.[15] El

---

[9] Regla 1102 de Evidencia (32 LPRA Ap VI, R. 1102).
[10] *Pueblo v. Pagán Díaz*, 111 DPR 608, 617 (1981).
[11] *Emanuelli Fontanez v. Emanuelli Suro*, 87 DPR 380, 383 (1963).
[12] *Id.*, pág. 384.
[13] R. Emmanuelli Jiménez; *Prontuario de Derecho Probatorio Puertorriqueño*, (4ta. ed.,) Puerto Rico, Ediciones SITUM, 2015, pág. 615.
[14] *Serrano Muñoz* v. *Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717 (2007); *Rolón* v. *Charlie Car Rental*, 148 DPR 420 (1999).
[15] *McConnell Jiménez v. Palau*, 161 DPR 734 (2004).

fundamento de esta deferencia es que el juez de primera instancia tuvo la oportunidad de observar toda la prueba presentada y, por lo tanto, se encuentra en mejor situación que el tribunal apelativo para considerarla.[16] En vista de esta deferencia, los tribunales apelativos no intervendremos "con la apreciación de la prueba reflejada en las determinaciones de hechos del tribunal apelado en ausencia de circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio o parcialidad, o que cometió un error manifiesto".[17]

No obstante, cuando las conclusiones de hecho se basan en prueba pericial o documental, el tribunal de apelaciones se encuentra en la misma posición que el tribunal de instancia.[18] De modo, que el tribunal intermedio no está obligado a conceder deferencia a la apreciación de la prueba del foro sentenciador.

-III-

Con el propósito de adjudicar la controversia ante nuestra consideración, pasamos a resumir los argumentos de las partes en cada recurso.

A. KLAN201901376

Estructuras erigidas en el Laboratorio y en el Instituto de Ginecología y Obstetricia.

Para ALH erró el TPI al determinar que las plataformas erigidas en dichos locales son niveles que se añaden a la superficie de los apartamientos a los efectos de computar el porciento de participación en

---

[16] *Sepúlveda v. Departamento de Salud*, 145 DPR 560 (1998).
[17] *Gómez Márquez, et als. v. Periódico El Oriental, et als*, Resolución de 14 de enero de 2020, 2020 TSPR 03, 203 DPR ____, págs. 8-11; *Ramos Milano* v. *Wal-Mart Puerto Rico*, 168 DPR 112 (2006).
[18] *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero,* 196 DPR 884, 918 (2016); *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746 (2011).

los elementos comunes del Condominio. A su entender, no se presentó prueba de que dichas plataformas utilizaran los elementos comunes de aquel. Además, impugna los fundamentos jurídicos del concepto de "nivel adicional" utilizado por el TPI y arguye que al resolver la controversia el foro apelado utilizó criterios extraños a la Ley de Condominios. En síntesis, para ALH la sentencia apelada menoscaba su derecho a disfrutar su propiedad.

En cambio, el Consejo entiende que la sentencia es correcta en derecho. Esto es así porque las estructuras en cuestión son permanentes, conectadas a los elementos comunes, que incrementan el área superficial y la utilidad de la unidad. Como si lo anterior fuera poco, el Consejo entiende que la realidad física de las plataformas en controversia quedó establecida en el plano y en la mensura preparadas a instancias de dicha parte.

B. KLAN201901383

Estructuras erigidas en el área de la Cafetería y de la Farmacia.

En síntesis, el Consejo estima que el TPI erró ya que ambas estructuras son permanentes y utilizan intensamente los elementos comunes. Sostiene, además, que el TPI consideró hechos que no fueron estipulados y no formaron parte del Acta de Inspección Ocular.

En cuanto a la estructura erigida en el área de la Cafetería, ALH alega que se construyó dentro del espacio cúbico del apartamento y el Consejo no presentó prueba de que dicha área usara los elementos comunes del Condominio. Además, en el caso de la

Cafetería no hay controversia sobre su cabida, ya que la misma fue estipulada por todas las partes.

Por su parte, las Interventoras arguyen que la sentencia es correcta, ya que la plataforma localizada en la Farmacia está ubicada dentro del espacio cúbico de su apartamento; no afecta la fachada del Condominio; y no hay controversia sobre su cabida ya que consta en la escritura matriz, en los planos y en las estipulaciones de las partes. En su opinión, no procede impugnar la inspección ocular pues el TPI observó cabalmente las normas procesales aplicables. Finalmente, las Interventoras consideran que la plataforma erigida en el área de la Farmacia constituye una mejora incidental al ejercicio legítimo de su derecho de propiedad.

Identificadas las posiciones de las partes, este tribunal intermedio define las controversias en los siguientes términos:

C. Controversias

1. Si la estructura de entre pisos o "mezanine" erigida en el Área Uno de la Escritura Matriz del Condominio es un Nuevo Piso o Nivel. (Farmacia).

    a. De contestar en la afirmativa:

        1) Considerar la superficie del Área Uno, a los efectos de computar su participación en los elementos comunes del Condominio.

        2) Enmendar la Escritura Matriz del Condominio para que se inscriban en el Registro de la Propiedad los aumentos de cabida y la participación de los elementos comunes del Área Uno.

2. Si la estructura de entre pisos o "mezanine" erigida en el Área Dos de la Escritura Matriz del Condominio es un Nuevo Piso o Nivel. (Laboratorio y Cafetería).

a. De contestar en la afirmativa:

1) Considerar la superficie del Área Dos, a los efectos de computar su participación en los elementos comunes del Condominio.

2) Enmendar la Escritura Matriz del Condominio para que se inscriban en el Registro de la Propiedad los aumentos de cabida y la participación de los elementos comunes del Área Dos.

D. Criterios de Adjudicación

Con el propósito de adjudicar dichas controversias, examinaremos si las Áreas Uno y Dos del Condominio satisfacen los criterios que enumeraremos más adelante. Estos criterios, que no constituyen un listado taxativo, emanan de un análisis integrado de los Artículos 3 y 38 de la Ley de Condominios[19] y de la opinión del TSPR en *Trigo Margarida v. Junta Directores.*[20] Veamos: Unidad de Construcción; suficientemente delimitada; uno o más espacios cúbicos; total o parcialmente cerrados o abiertos; conjuntamente con sus anejos, aunque estos no sean continuos; susceptible de aprovechamiento independiente; que tenga salida directa a la vía pública o a determinada área privada; uso de los elementos comunes; obra permanente (que no sea de mantenimiento); dirigida a aumentar el valor o productividad de la propiedad o a proveer mejores servicios para el disfrute de los apartamientos o de los elementos comunes; si es accesorio al apartamiento

[19] Al respeto, el Artículo 38 dispone que la mejora constituye "toda obra permanente que no sea de mantenimiento, dirigida a aumentar el valor o la productividad de la propiedad en cuestión o a proveer mejores servicios para el disfrute de los apartamientos o de las áreas comunales". 31 LPRA sec. 1293b.
[20] *Trigo Margarida v. Junta de Directores*, *supra*, págs. 403-404.

privativo, es decir, parte integrante no esencial del mismo.

Nuestra revisión independiente de la prueba documental, de las estipulaciones de hechos suscritas por las partes, del Acta de Inspección Ocular, de la deferencia que amerita la aquilatación de la prueba del TPI y de la normativa jurídica aplicable revela lo siguiente:

E. KLAN201901376

1. INSTITUTO DE GINECOLOGÍA Y OBSTETRICIA Y LABORATORIO

El área del Instituto de Ginecología y Obstetricia y Laboratorio es una unidad de construcción;[21] tiene salida a un área privada;[22] susceptibles de aprovechamiento independiente;[23] y

---

[21] *Sentencia* (Inspección ocular), pág. 27. Ello es así, pues el Instituto Ginecólogo:

> **[C]uenta con dos entradas para el local.** Se revisó el segundo nivel que **está construido en hormigón al igual que las escaleras. Cuenta con dos baños, hay una pequeña cocina, además de una mesa con sillas (Lounge) para los empleados. También cuenta con un área de almacenaje para los expedientes de los pacientes y hay conductos de tuberías.** *Acta de Inspección Ocular*, pág. 528. (Énfasis suplido).

Además, las partes estipularon:

> En el entrepiso o mezanine en el Instituto de Ginecología y Obstetricia se encuentran **varios espacios de oficinas con ventanas, dos baños para empleados, cocina pequeña, área de comedor y de almacenaje, y un espacio con una pileta y área para guardar accesorios de limpieza.** *Escrito sobre hechos y Documentos Estipulados*, págs. 522-523. (Énfasis suplido).

[22] *Id.*

[23] *Sentencia* (Inspección ocular), pág. 27. Además, las partes estipularon:

> El entrepiso del Laboratorio ocupa un espacio al **que se gana acceso mediante una escalera de metal en espiral. El espacio se utiliza para oficinas y el almacenaje de materiales de laboratorios.** *Escrito sobre hechos y Documentos Estipulados*, pág.522-523. Véase, además, *Acta de Inspección Ocular*, pág. 528. (Énfasis suplido).

tienen acceso a los elementos comunes del Condominio.[24] En consecuencia, el área del Instituto de Ginecología y Obstetricia y Laboratorio deben considerarse para el cómputo de la superficie total de la unidad a los efectos de establecer el porciento de participación en los gastos de mantenimiento de los elementos comunes del Condominio.

F. KLAN201901383

1. FARMACIA

El área de la Farmacia no es una unidad de construcción,[25] ya que los clientes no pueden acceder a la misma.[26] Se usa como almacén de artículos livianos;[27]

---

[24] *Sentencia* (Inspección ocular), pág. 27. Se observó que, en la inspección ocular, el Instituto Ginecológico:

> **También cuenta con un área de almacenaje para los expedientes de los pacientes y hay conductos de tuberías.** *Acta de Inspección Ocular*, pág. 528. (Énfasis suplido).

Mientras en el Laboratorio:

> [S]e revisó el segundo nivel que cuenta con una escalera en espiral de hierro (caracol), el piso está construido en hormigón y tiene azulejos. **También hay conductos de tuberías.** *Escrito sobre hechos y Documentos Estipulados*, pág. 523. (Énfasis suplido).

[25] *Sentencia* (Inspección ocular), pág. 26. Además, las partes estipularon:

> 25- **Dentro del espacio cúbico interior del Local de la Farmacia se construyó una plataforma sostenida con vigas de acero y piso de madera** (la Plataforma).
> 26- **La Plataforma está dentro del espacio cúbico del Local de la Farmacia**, o sea, entre la superficie del piso de la farmacia y la del siguiente piso superior.
> 27- **La Plataforma no se extiende más allá del espacio cúbico interno del Local de la Farmacia.**
> *Escrito sobre hechos y Documentos Estipulados*, pág. 524. (Énfasis suplido).

[26] *Sentencia* (Inspección ocular), pág. 26. Además, las partes estipularon:

> 35- **El acceso a la Plataforma está restringido al público en general y se controla con una puerta que tiene una cerradura de combinación.**
> *Escrito sobre hechos y Documentos Estipulados*, pág. 524. (Énfasis suplido).

[27] *Sentencia* (Inspección ocular), pág. 26. Además, las partes estipularon:

no es susceptible de aprovechamiento independiente;[28] no tiene acceso a los elementos comunes del Condominio.[29] En consecuencia, el área de la Farmacia no debe considerarse para el cómputo de la superficie total de la unidad a los efectos de establecer el porciento de participación en los gastos de mantenimiento de los elementos comunes del Condominio.

2. CAFETERÍA

El área de la Cafetería no es una unidad de construcción;[30] solo permite acceso limitado a las personas;[31] se usa como almacén para guardar utensilios de cocina y cafetería;[32] no es susceptible de aprovechamiento independiente;[33] no tiene acceso a los

---

> 34- **La Plataforma es utilizada principalmente como oficina y área de almacenaje de la propia farmacia.**
> *Escrito sobre hechos y Documentos Estipulados*, pág. 524. (Énfasis suplido).

[28] *Sentencia* (Inspección ocular), pág. 26. Véase, además, *Escrito sobre hechos y Documentos Estipulados*, pág. 524.
[29] *Sentencia* (Inspección ocular), pág. 26. Además, las partes estipularon:

> 28- **La Plataforma no invade el área comunal del primer piso del Condominio.**
> 30- **La Plataforma no ha tomado parte de superficie comunal alguna.**
> …
> 32- **La Plataforma no creó ninguna salida directa adicional a la vía pública ni a ningún elemento común del Condominio.**
> 33- **La Plataforma no tiene servicio de agua y carece de baño alguno.**
> *Escrito sobre hechos y Documentos Estipulados*, pág. 524. (Énfasis suplido).

[30] *Sentencia* (Inspección ocular), pág. 26.
[31] *Sentencia* (Inspección ocular), pág. 27.
[32] *Sentencia* (Inspección ocular), pág. 26. Además, las partes estipularon:

> 15- El entrepiso de la Cafetería que, también ubica en el Lobby 2, propiedad de la parte demandante ALH, es una construcción de acero y madera a la que se gana acceso mediante una escalera de metal y madera y **se utiliza para almacenaje de materiales y productos utilizados en la Cafetería.**
> *Escrito sobre hechos y Documentos Estipulados*, pág. 523. (Énfasis suplido).

[33] *Sentencia* (Inspección ocular), pág. 26.

elementos comunes del Condominio.[34] En consecuencia, el área de la Cafetería no debe considerarse para el cómputo de la superficie total de la unidad a los efectos de establecer el porciento de participación en los gastos de mantenimiento de los elementos comunes del Condominio.

-IV-

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada. En consecuencia, en cuanto a las estructuras erigidas en el Laboratorio y en el Instituto de Ginecología y Obstetricia, procede considerar sus respectivas superficies a los efectos de computar su participación en los elementos comunes del Condominio Ashford Medical Center. Además, se enmendará la Escritura Matriz para que reflejen los cambios correspondientes.

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

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

---

[34] *Sentencia* (Inspección ocular), pág. 27. Además, las partes estipularon:

> 17- **El entrepiso que ubica en la Cafetería no forma parte de superficie comunal alguna.**
> 18- El entrepiso que ubica en la Cafetería **no creó una salida directa adicional a la vía pública ni a elementos comunes del Condominio.** *Escrito sobre hechos y Documentos Estipulados*, págs. 523. (Énfasis suplido).