

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

SANDRA MATOS
ADORNO

Demandante Apelante

v.

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
LAGOON FLATS Y OTROS

Demandados Apelados

KLAN202300273

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

Caso Núm.:
SJ2022CV10417

Sobre:
Solicitud de Entredicho
Provisional y
Permanente bajo el Art.
14.1 de la Ley 161-
2009

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Candelaria Rosa.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de junio de 2023.

Mediante el recurso de apelación del título, Sandra Matos Adorno solicita la revocación de una sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia en la que este desestimó cierta acción porque el Consejo de Titulares del Condominio Lagoon Flats tenía permiso para la instalación del generador eléctrico objeto de la controversia. Adelantamos que, por lo fundamentos a continuación, confirmamos la sentencia apelada.

La señora Matos Adorno presentó una demanda en contra del Consejo de Titulares del Condominio Lagoon Flats, el Municipio Autónomo de San Juan y la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) en la que alegó que la instalación de un generador eléctrico sin la expedición del permiso correspondiente. Sostuvo que dicha instalación

le privó parcialmente del estacionamiento asignado a su apartamento y, por consiguiente, solicitó la paralización de la construcción y el restablecimiento de las facilidades a su estado original.

Conforme al Art. 14.1 de la Ley 161-2009, el Tribunal de Primera Instancia celebró la vista su fondo en la cual contó con los testimonios de los peritos de las partes. Además, los abogados argumentaron en cuanto al derecho aplicable y la OGPe arguyó que la instalación del generador eléctrico no requería el permiso de construcción. El Tribunal de Primera Instancia dictó sentencia mediante la cual desestimó la acción, frente a lo cual la demandante apelante solicitó su reconsideración y presentó una determinación de hechos adicionales, los cuales fueron rechazados por el foro primario.

En desacuerdo, se presentó el recurso de título, en el cual señaló una serie de errores incurridos al dictar sentencia. Primero, sostuvo que el Tribunal de Primera Instancia erró al no tomar en consideración el testimonio del perito de la demandante y su informe, el cual no fue rebatido. Segundo, que erró al considerar que el Permiso para Generador de Emergencia descarta la necesidad de un Permiso de Construcción, así como el endoso de otras agencias y entidades. Tercero, se sostuvo que erró al no considerar las determinaciones de hechos adicionales sugeridas por la demandante. Cuarto, se mantuvo que el foro primario actuó con perjuicio y parcialidad al tratar al abogado de la OGPe como un testigo, privándole su derecho a confrontación.

El Consejo de Titulares presentó su alegato en el cual se opuso a los señalamientos de error de la demandante. Particularmente, sostuvo que este caso trata de una cuestión de derecho sobre la aplicabilidad de

un reglamento por lo cual no es una cuestión de hecho que requería la presentación de prueba. A su entender, el foro de primera instancia no incurrió en error, pasión, prejuicio o parcialidad al inquirir sobre la interpretación de la OGPe sobre las leyes y reglamentos que administra.

La OGPe se opuso a los señalamientos de error debido a que la instalación de un generador de electricidad no constituye una obra de construcción, por lo cual no está sujeta al permiso de construcción. Para ello se contempla la figura del *Permiso General* el cual le otorga mayor flexibilidad a este trámite. Por otro lado, la agencia razonó que la loza de hormigón sobre la cual se instaló el generador constituye una *obra de carácter menor exenta*, por lo cual tampoco requería un permiso de construcción.

Al respecto, el *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios* de 2020, Reg. 9233,¹ estableció que se requiere el permiso de construcción, cuando se edifique, altere, amplíe, reconstruya, rehabilite, remodele, restaure o se trasladen estructuras. Véase, Tomo XII (III.)(B.)(144). Como norma general toda construcción requiere la obtención de un permiso de construcción, sin embargo, hay determinadas obras que no lo ameritan. *Id.* sección 3.2.4.1. Entre estas se incluyó “[t]oda construcción, cuya elevación no excede un (1) metro, medido desde el nivel natural del terreno, siempre y cuando no represente un riesgo estructural, no conlleve construcción o instalación de vigas, varillas, columnas, aleros, elementos

¹ Conforme a *Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico y Para la Naturaleza, Inc. v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 2023 TSPR 26, este reglamento fue declarado nulo. Sin embargo, recientemente el Tribunal Supremo aclaró que dicha determinación es de carácter prospectivo. *Martínez Fernández y otros v. Oficina de Gerencia de Permisos y otro*, 2023 TSPR 75. En cuanto a los casos pendientes de revisión ante los tribunales, se aclaró que se tramitarán al amparo del Reglamento Conjunto de 2020. *Id.* en la pág. 6.

arquitectónicos, estructurales, soporte, carga o sostén.” *Id.* sec. 3.2.4.2 (a)(1).

Además, están exentas del requisito de permiso aquellas sustituciones sencillas en sistemas de distribución eléctrica. Sin embargo, cuando se trate de alteraciones al sistema de electricidad que conlleve la adición o modificación de tubos principales de descarga o ventilación o el cambio de posición de los existentes se requiere la obtención del permiso. *Id.* sec. 3.2.4.2 (a)(8). El Reglamento Conjunto de 2020 define *alteracion* como: “[c]ualquier ampliación, cambio o modificación a un edificio o estructura, incluyendo cualquier cambio o instalación de sistemas eléctricos o mecánicos o cualquier cambio o modificación en paredes de carga, columnas, vigas, techos u otros elementos estructurales; cualquier cambio o modificación en los medios de salida. *Id.* Tomo XII, Glosario de Términos, en las págs. 775-76.

El Reglamento Conjunto de 2020 enumera expresamente las actividades que no se consideran obras de construcción, las cuales no requieren la obtención de un permiso de construcción. Entre estas se encuentra la “[i]nstalación de equipos o su relocalización cuando no conlleven la instalación de elementos estructurales, mecánicos, plomería o eléctrica.” *Id.* sec. 3.2.4.1(b)(9). Sin embargo, el referido reglamento contempla el *permiso general*, entre los cuales se encuentra el *Permiso General para Generadores de Electricidad* provisto según el *Reglamento para el Trámite de los Permisos Generales*, Reg. Núm. 7308, del DRNA. *Id.* Regla 3.6.2. Este permiso se encuentra en relación especial con respecto a las disposiciones generales sobre los demás permisos del Reglamento Conjunto de 2020. Los requisitos para la

expedición de este permiso particularmente aplicable a la instalación de generadores de electricidad se encuentran expresamente dispuestos en el Reglamento. *Id.* sección 3.6.4.2.

Por otro lado, el Reglamento Conjunto de 2020 regula las *obras eléctricas* que requieren de la recomendación de la AEE para la expedición del permiso pertinente. Véase, *Id.* Regla 9.1.1 para un listado de las obras eléctricas. Entre los casos que requiere la recomendación de la AEE, se encuentran los “[p]royectos con carga de cincuenta (50 kVA) kilovatios o más. Según definido por el Reglamento, un *proyecto* es “[t]oda propuesta sobre uso de terrenos, incluyendo construcción o instalación de infraestructura o de cualquier otro aditamento, consultas de ubicación, planos de construcción, lotificaciones, urbanizaciones y construcción de edificios o estructuras.” *Id.* Tomo XII, Glosario de Términos, en la pág. 862. A su vez, *infraestructura* se define como “[c]onjunto de obras y servicios que se consideran fundamentales y necesarios para el establecimiento y funcionamiento de una actividad tales como sistemas de comunicación, acueducto, alcantarillado, electricidad, instalaciones telefónicas e instalaciones de salud, educación y recreación. Incluye, además, elementos tales como cobertizos para transportación pública y otros elementos de mobiliario urbano. *Id.* en la pág. 826. Conforme a estas definiciones, la instalación de un generador eléctrico no constituye un *proyecto*, puesto que no conlleva la magnitud de las actividades contempladas por esta definición.

No obstante, cuando se trata de la conexión de un generador eléctrico de hasta cincuenta (50 kVA) kilovatios, las reglas contemplan que no necesariamente debe obtenerse la recomendación de la entidad

gubernamental, si no que pueden efectuarse a través de un perito electricista, debidamente licenciado, quien garantizará la seguridad de la instalación. *Id.* regla 9.1.1(f).

Por otra parte, la *Ley de Protección contra Riesgos en Generadores Eléctricos de Emergencia*, Ley Núm. 83 de 1 de septiembre de 1990, reconoce la importancia de la protección contra riesgos para la integridad personal de los trabajadores del sistema eléctrico del País. Particularmente esta ley persigue evitar los riesgos que pudiese ocasionar la instalación de generadores eléctricos si no se hace de forma correcta. *Id.*, Exposición de Motivos. Por tanto, la ley establece que tras la instalación de un generador de electricidad el perito electricista o ingeniero electricista que realice la instalación debe notificar dicha instalación a la Autoridad de Energía Eléctrica. 22 LPRA sec. 245.

Ambos, la *Ley de Protección contra Riesgos en Generadores Eléctricos de Emergencia*, supra, y el Reglamento Conjunto de 2020 reconocen la necesidad de la autorización de la AEE para la operación de un generador eléctrico. La diferencia entre ambas disposiciones estriba en el momento pertinente para recibir el visto bueno de la entidad gubernamental. Específicamente, el Reglamento Conjunto establece que se requiere la recomendación de la AEE previo a la otorgación del permiso correspondiente. No obstante, la Ley Núm. 83, supra, establece que se notificará la instalación del generador eléctrico mediante una certificación del perito electricista licenciado o el ingeniero electricista de manera que se asegure el cumplimiento de las reglamentaciones aplicables.

Por tanto, de acuerdo con la disposición de ley aplicable, la instalación del generador eléctrico en el caso de autos es válida. Según el requerimiento de ley, la recomendación de AEE vislumbrada por el Reglamento Conjunto de 2020 se cumple con la notificación contemplada por la Ley Núm. 83, supra, que se realiza posterior a la instalación del generador.

Conforme a las exigencias del Reglamento Conjunto de 2020, el Consejo de Titulares del condominio Lagoon Flats obtuvo el permiso requerido para la instalación de generador eléctrico. En este caso no era necesaria la obtención de un permiso de construcción puesto que la gestión que la ubicación de un generador eléctrico no conlleva ninguna de las actividades que requiere este tipo de permisos. La apelante sostiene que la instalación consiste en una *alteración* al sistema eléctrico del edificio por lo cual era necesario la obtención del permiso. Según previamente expuesto, una alteración consiste en un cambio o instalación de sistemas eléctricos a la estructura del edificio. De acuerdo con el testimonio del perito electricista, la instalación no conlleva dicho cambio. Razón por la cual concluimos que no era necesaria la obtención del permiso de construcción. Por otro lado, la construcción de la loza de hormigón sobre la cual se ubicó el generador eléctrico tampoco amerita la obtención del permiso de construcción. Conforme surge del expediente dicha construcción cumple con los criterios para considerarse una obra exenta de permiso.

La apelante también señala que el Tribunal de Primera Instancia erró al no considerar las determinaciones de hechos adicionales a pesar de que no hubo prueba en contrario. Los hechos que según esta surgen del testimonio del Ing. Pinto Flores y su informe pericial no procedían

debido a que estos consisten en una determinación de derecho sobre los reglamentos aplicables. En particular, este asunto sobre los reglamentos aplicables fue previamente expuesto, por lo cual no proceden las determinaciones de hechos. Asimismo, las determinaciones de hechos sugeridas con respecto al testimonio del Sr. Elizondo no alterarían nuestra conclusión de derecho.

Finalmente, la apelante señaló que el foro de instancia erró al otorgarle credibilidad al testimonio del representante legal de la OGPe, sin este ser perito, por lo cual le privó del derecho de confrontación. Conforme surge del expediente ante nuestra consideración, el Tribunal de Primera Instancia brindó la oportunidad para que las partes argumentaran sobre el derecho aplicable. Allí, el Lcdo. Mihaljevich expuso la interpretación de la agencia con respecto a los requisitos de ley para establecer un generador eléctrico. Por tanto, debido a que se trató de la discusión del derecho aplicable, no era necesaria la presentación de un perito a estos fines.

Por los fundamentos anteriores, confirmamos la sentencia apelada.

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