

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA
PANEL VIII

IVONNE BERRÍOS Y/O MAYRA MATOS Querellante – Recurrída v. JUNTA DE DIRECTORES COND. PORTALES DE PARQUE ESCORIAL Querellada – Recurrente	KLRA201500124	Revisión administrativa procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor Querrela núm.: SJ0014057 Sobre: Propiedad Horizontal
--	---------------	---

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez, la Juez Gómez Córdova y la Juez Rivera Marchand

Varona Méndez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 31 de marzo de 2015.

La Junta de Directores del Condominio Portales de Parque Escorial (Nueva Junta, recurrentes) nos solicita que revisemos una resolución sumaria emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) mediante la cual, entre otras cosas, se decretó nula e inválida la elección de la Nueva Junta y se ordenó la restitución inmediata de la Anterior Junta de Directores.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la resolución sumaria recurrida.

I.

La Junta de Directores del Condominio Portales de Parque Escorial (Anterior Junta) convocó a una Asamblea Extraordinaria para los días 16 y 17 de diciembre de 2014 cuya agenda fue la siguiente:

1. Apertura
2. Verificación del Registro de Convocatoria y determinación de quórum
3. Invocación
4. Presentación de la Junta de Directores e invitados
5. Lectura de las Reglas Parlamentarias
6. Status de reuniones: “*Penthouses*”, PEROA y DACO
7. Cotizaciones de Sellado de “*Penthouses*”, Restauración de los Edificios y Pinturas.
8. Derrama
9. Clausuras

El 17 de diciembre de 2014 se celebró, en segunda convocatoria, la Asamblea Extraordinaria mencionada anteriormente. Comenzada la misma, un titular presentó una moción para destituir a la Anterior Junta. La moción fue aprobada por la mayoría de los titulares asistentes y así se eligió la Nueva Junta, aquí recurrente.

El 19 de diciembre de 2014, la tesorera y la presidenta de la anterior junta, la Sra. Ivonne Berríos (señora Berríos) y la señora Mayra Matos respectivamente, presentaron la querrela número SJ0014057 contra la Sra. Eldra Hernández (señora Hernández), la Sra. Awilda Pagán (señora Pagán) y los demás miembros de la nueva junta ante el DACo. Alegaron que la elección de la Nueva Junta fue hecha de manera ilegal ya que su elección no se encontraba entre los asuntos a discutirse establecidos en la agenda de la Asamblea Extraordinaria. Posteriormente, -el 22 de diciembre de 2014-, la señora Berríos presentó una enmienda a la querrela a los fines de indicar que la Nueva Junta había restituido a un pasado contador y a una pasada

Administradora por lo que responsabilizaba a la Nueva Junta por cualquier manipulación o desaparición de fondos, expedientes, equipos, sistemas electrónicos o documentos.¹

Así las cosas, el 7 de enero de 2015, el DACo notificó una resolución sumaria mediante la cual decretó nula e inválida la elección de la Nueva Junta. Indicó que el Artículo 38-A (c) de la Ley de Condominios, *infra*, establecía que toda convocatoria debía indicar los asuntos a tratarse en la reunión. Así pues, expresó que si la agenda de una reunión no contenía un tema particular, no se podía tomar acción sobre este. Debido a que la elección de la Junta de Directores no se había establecido como asunto a discutirse en la agenda de la Asamblea Extraordinaria, el DACo concluyó que no se podía tomar acción sobre dicho tema. Por tanto, la agencia determinó que la elección de la Nueva Junta era nula e inválida, razón por la cual ordenó la restitución inmediata de la Anterior Junta y de los contratos vigentes antes de la asamblea celebrada el 17 de diciembre de 2014.²

Insatisfecha, el 13 de enero de 2015 la Nueva Junta presentó varios escritos ante el DACo; entre ellos, la contestación a la querrela, una solicitud de orden o reconvención, una moción de reconsideración, una moción de desestimación y una moción en torno a la contestación de la querrela.³ En esencia, alegó que la resolución del DACo era nula puesto que se había emitido faltando parte indispensable y sin haberle permitido a la Nueva Junta comparecer y defenderse. Explicó que no se había incluido en la querrela al Consejo

¹ Véase las págs. 6-14.

² Véase las págs. 1-5.

³ Véase las págs. 30-72.

de Titulares, quien era parte indispensable en el procedimiento. Además, expresó que la resolución sumaria se emitió en violación al debido proceso de ley de la Nueva Junta ya que la misma se formuló sin haber transcurrido el término que el DACo le había otorgado para comparecer. Por tanto, la Nueva Junta le solicitó al DACo desestimar y denegar la querella, además de reconsiderar y dejar sin efecto la resolución sumaria emitida en su contra.

Por su parte, el 26 de enero de 2015, las señoras Hernández y Pagán emitieron una convocatoria para la celebración de una Asamblea Extraordinaria conforme lo establecido en la Ley de Condominios, *infra*. Dicha Asamblea se convocó para el 9 y 10 de febrero de 2015 y entre los asuntos a discutirse se encontraba la elección de una Junta de Directores nueva.⁴

Al día siguiente, el 27 de enero de 2015, se celebró una vista ante el DACo para atender la querella número SJ0013525 presentada por el Sr. Juan Jiménez Plaza (señor Jiménez) respecto a varios problemas referentes al mantenimiento del Condominio Portales de Parque Escorial.⁵ Luego de escuchar los planteamientos de las partes, el DACo le ordenó a la Anterior Junta celebrar una Asamblea Ordinaria los días 9 y 10 de febrero de 2015 con el propósito de atender todos los problemas estructurales, de filtraciones y de pintura que tenía el condominio.⁶ En cumplimiento con ello, el 2 de febrero de

⁴ Véase las págs. 98-99.

⁵ Dicha querella fue presentada el 12 de septiembre de 2014. Véase la pág. 3 del recurso de revisión judicial KLRA201500125.

⁶ Véase las págs. 89-90.

2015, la Anterior Junta convocó una Asamblea Extraordinaria para ser celebrada el 9 y 10 de febrero de 2015.⁷

El 5 de febrero de 2015, la Nueva Junta presentó una *Urgente solicitud de orden en contra de las querellantes* mediante la cual le solicitó al DACo que dejara sin efecto la Asamblea Extraordinaria convocada por la Anterior Junta y ordenara la celebración de la Asamblea Extraordinaria convocada por las señoras Hernández y Pagán a ser celebrada en las mismas fechas.

Así las cosas, el 6 de febrero de 2015 la Nueva Junta presentó ante nosotros el recurso de revisión administrativa que nos ocupa. Sostuvo en primer lugar, que la Resolución Sumaria del 7 de enero de 2015, fue emitida faltando una parte indispensable en el pleito y en contravención al debido proceso de ley de la parte recurrente. Sostiene que el DACo resolvió sumariamente la querella presentada en su contra sin darle tiempo a comparecer y a defenderse. De igual forma alegó que el Reglamento de Condominios del Departamento de Asuntos del Consumidor establece en su Sección 31 que las querellas presentadas para impugnar las determinaciones o decisiones del Consejo de Titulares, debían ser presentadas contra el Consejo de Titulares, el presidente o el Síndico y contra el que presidía la Asamblea al momento de tomarse la determinación o decisión. Por tanto, razonó que la Resolución Sumaria era nula ya que no se había incluido en la querella al Consejo de Titulares quien era parte indispensable en el pleito. Finalmente la recurrente alega que el DACo

⁷ Véase las págs. 87-88.

debió emitir una orden contra la Anterior Junta por esta abusar del derecho e intentar impedir la celebración de una asamblea convocada conforme a derecho. Sostuvo que el Consejo de Titulares convocó cálidamente una Asamblea Extraordinaria para el 9 y 10 de febrero de 2015. No obstante, arguyó que la Anterior Junta, amparándose en una orden del DACo, convocó una Asamblea Extraordinaria para la misma fecha. Sostuvo que lo anterior fue hecho de manera ilegal y de mala fe, con el único propósito de obstruir el ejercicio de los derechos del Consejo de Titulares y evitar el nombramiento de una Junta de Directores nueva. La Nueva Junta acompañó su recurso de una solicitud de auxilio de jurisdicción mediante la cual nos solicitó que ordenáramos la paralización de la Asamblea convocada por la Anterior Junta.

El mismo día en que se presentó el recurso ante nuestra consideración, la Nueva Junta también presentó el recurso de revisión judicial KLRA20150125, junto a una moción de auxilio de jurisdicción mediante la cual solicitó la paralización de la Asamblea convocada por la Anterior Junta. Ante ello, la Nueva Junta solicitó la consolidación de ambos recursos.

Mediante resolución emitida el mismo 6 de febrero, este foro consolidó el recurso ante nuestra consideración con la revisión judicial número KLRA20150125, denegó ambas solicitudes de auxilio de jurisdicción y le ordenó al DACo a presentar su posición. Posteriormente, el 13 de febrero de 2015, la Nueva Junta desistió del caso número KLRA20150125 por lo que el 18 de febrero de 2015,

dictamos sentencia mediante la cual ordenamos el archivo del recurso KLRA20150125.

Finalmente, el 6 de marzo de 2015, la parte recurrente presentó una moción solicitando que resolviésemos el recurso sin la comparecencia del DACo. En cuanto a ello, nos parece necesario señalar que el 5 de marzo de 2015, el DACo sometió su oposición al recurso de revisión.

II.

A. Revisión judicial de Decisiones Administrativas

En nuestro ordenamiento jurídico, es norma firmemente establecida que las determinaciones de las agencias administrativas merecen la mayor deferencia y respeto de los tribunales. *O.E.G. v. Santiago Guzmán*, 188 D.P.R. 215, 227 (2013). Del mismo modo, las decisiones administrativas están cobijadas por una presunción de legalidad y corrección por lo que la revisión judicial debe limitarse a determinar si la agencia actuó de manera ilegal, arbitraria o irrazonable. *López Borges v. Adm. de Corrección*, 185 D.P.R. 603, 626 (2012). Esta norma de deferencia se fundamenta en el respeto al conocimiento especializado y la vasta experiencia que ostentan las agencias en cuanto a los asuntos que le han sido delegados. *González Segarra v. CFSE*, 188 D.P.R. 252, 276 (2013).

Cónsono con lo anterior, la sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, 3 L.P.R.A. sec. 2101 *et seq.* (LPAU), dispone que:

[l]as determinaciones de hecho de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia

sustancial que otra en el expediente administrativo. Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal.

En consecuencia, los tribunales apelativos no intervendrán con las determinaciones de hechos formuladas por una agencia administrativa si éstas están sostenidas por evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo. *González Segarra v. CFSE, supra*. Así pues, la parte que pretenda impugnar las determinaciones de hecho de una agencia administrativa tiene el peso de la prueba y tiene el deber de presentar la evidencia necesaria que permita, como cuestión de derecho, descartar la presunción de corrección de la decisión administrativa. *Trigo Margarida v. Junta de Directores*, 187 D.P.R. 384, 393-394 (2012). En otras palabras, la parte está obligada a presentar evidencia que surja del expediente administrativo que demuestre que la determinación de la agencia fue irrazonable a la luz de la totalidad de la prueba que tuvo ante su consideración. *O.E.G. v. Santiago Guzmán, supra; Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 D.P.R. 69, 76 (2002). En estas situaciones, la revisión judicial se limitará a determinar si el remedio concedido fue apropiado; si las determinaciones de hechos están razonablemente sostenidas por la prueba; y si las conclusiones de derecho de la agencia administrativa son correctas. 3 L.P.R.A. sec. 2175; *Díaz v. Fideicomiso Soc. y Autogestión*, 188 D.P.R. 32, 61 (2013).

B. Debido proceso de ley

El debido proceso de ley es un derecho fundamental consagrado tanto en nuestra Constitución, como en la Constitución Federal.

Artículo II, Sec. 7, Const. E.L.A., L.P.R.A., Tomo 1; Emda. V y XIV, Const. EE.UU. Dicha garantía tiene dos vertientes: la sustantiva y la procesal. *E.L.A. et al. v. Molina Figueroa*, 186 D.P.R. 461, 470 (2012). El debido proceso de ley sustantivo tiene como objetivo proteger y salvaguardar los derechos fundamentales de las personas al requerirle al Estado justificación al intervenir con los mismos. De otro lado, en su vertiente procesal el debido proceso de ley busca asegurar que la interferencia con los intereses de libertad o propiedad de las personas se lleve a cabo a través de un procedimiento que sea justo e imparcial. *Depto. Familia v. Cacho González*, 188 D.P.R. 773 (2013).

Jurisprudencialmente se han establecido varios requisitos que todo procedimiento adversativo debe cumplir para satisfacer las exigencias mínimas del debido proceso de ley, a saber: que las partes sean notificadas adecuadamente del proceso; que las partes tengan la oportunidad de ser oídos; que el proceso se lleve a cabo ante un juzgador imparcial; que las partes tengan derecho a contrainterrogar a los testigos y a examinar la evidencia presentada en su contra; que la decisión se base en el record y que las partes tengan derecho a tener asistencia de abogado. *Hernández v. Secretario*, 164 D.P.R. 390, 395-396 (2005); *McConnell v. Palau*, 161 D.P.R. 734, 759 (2004); *Rivera Rodríguez v. Lee Stowell*, 133 D.P.R. 881, 888-889 (1993).

En virtud de ello, la sección 3.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, 3 L.P.R.A. sec. 2101 *et seq.* establece los parámetros mínimos del debido de ley procesal. Dicha sección establece que:

En todo procedimiento adjudicativo formal ante una agencia se salvaguardarán los siguientes derechos: (A) Derecho a notificación oportuna de los cargos o querellas o reclamos en contra de una parte; (B) Derecho a presentar evidencia; (C) Derecho a una adjudicación imparcial; (D) Derecho a que la decisión sea basada en el expediente. 3 L.P.R.A. sec. 2151.

Ahora bien, en materia de derecho administrativo, el debido proceso de ley no tiene la misma rigidez que en la esfera penal, pues las agencias administrativas tienen el deber de regular aquellos asuntos que les han sido delegados por la Asamblea Legislativa. *Báez Díaz v. E.L.A.*, 179 D.P.R. 605, 623 (2010).

Cónsono con ello, para determinar si un proceso administrativo adjudicativo cumple con los requisitos constitucionales del debido proceso de ley es necesario analizar el interés privado que puede resultar afectado por la actuación de la agencia; el riesgo que acarrearía una determinación adversa y el valor probable de garantías adicionales o diferentes, además del interés gubernamental protegido en la acción. *Báez Díaz v. E.L.A.*, *supra*, pág. 623; *Vélez Ramírez v. Romero Barceló*, 112 D.P.R. 716, 730-731 (1982); *Torres v. Junta*, 161 D.P.R. 696, 713 (2004).

C. Ley de Condominios y jurisdicción del DACo

El régimen de propiedad horizontal se ha ideado en nuestro ordenamiento como el establecimiento de múltiples estructuras jurídicas en una estructura física. Donde antes sólo cabía un dominio, ahora co-existen varios. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 D.P.R. 717, 757 (2007). De esta forma, el legislador quiso lidiar con el reto de la escasez de viviendas, escasez de terreno edificable y con la ausencia de un concepto urbanístico que logre ajustarse a los recursos

ambientales y económicos disponibles. *Íd.*; *Rivera Rodríguez v. Junta de Dir., I y II*, 173 D.P.R. 475, 480-481 (2008). La jurisprudencia ha señalado que el objetivo de este régimen es facilitar la propiedad individualizada de los espacios en un inmueble en el que, a su vez, se comparten determinados elementos, para fomentar la armonía entre el disfrute de la propiedad particular y limitar, a su vez, ese disfrute en interés de la colectividad de los titulares. *Batista, Noble v. Jta. Directores*, 185 D.P.R. 206, 218 (2012).

Así pues, el régimen de propiedad horizontal se encuentra regulado por la Ley Núm. 103-2003, según enmendada, mejor conocida como la Ley de Condominios (Ley 103), 31 L.P.R.A. sec. 1291 *et seq.* En dicha ley el legislador dispuso los mecanismos para que los titulares puedan resolver los conflictos que surjan al residir en una estructura con elementos comunes y también confirió al régimen, un gobierno interno constituido por la Junta de Directores, incluyendo su Presidente, y el Consejo de Titulares (Consejo). *D.A.Co. v. Junta Cond. Sandy Hills*, 169 D.P.R. 586, 594(2006).

El Consejo se compone de la totalidad de los titulares del condominio y es el organismo rector y deliberativo investido por ley con personalidad jurídica y dominio sobre todas las áreas comunes del condominio. *D.A.Co. v. Junta Cond. Sandy Hills, supra*; 31 L.P.R.A. sec. 1293 (b). El Consejo, como la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal debe reunirse al menos (1) vez al año para aprobar los presupuestos y las cuentas del mismo. 31 L.P.R.A. sec. 1293 b-1.

Además podrá reunirse en las demás ocasiones que convoque el Presidente, una mayoría de los miembros de la Junta de Directores, o la quinta parte (1/5) de los titulares o un número de éstos cuyos apartamentos representen al menos el veinte por ciento (20%) de los porcentajes de participación en los elementos comunes. 31 L.P.R.A. sec. 1293 b-1. Las resoluciones y acuerdos adoptados por el Consejo deberán ser respetados y cumplidos por todos los titulares, ocupantes, residentes y demás personas que se relacionen con el condominio, siempre y cuando hayan sido adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas. *Íd.*

La convocatoria contendrá todos los asuntos que se discutirán en la reunión. Además expresará la hora, el día y el lugar en donde se llevará a cabo la reunión y estará firmada por la persona o personas que hayan convocado la misma. *Íd.* Esta notificación será por escrito y se le entregará en el apartamento perteneciente a cada titular o por medio de carta certificada dirigida a la dirección que a esos fines haya designado el titular que no resida en su apartamento. *Íd.*

El Consejo de Titulares, a su vez, elige una Junta de Directores y ésta compone el órgano ejecutivo de la comunidad de condóminos con el deber de

[a]tender 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. 31 L.P.R.A. sec. 1293 b-4 (a).

Además, debe "[c]umplir y hacer cumplir las disposiciones de [la Ley de Condominios], del reglamento y los acuerdos del Consejo de

Titulares". 31 L.P.R.A. sec. 1293b-4(i); *D.A.Co. v. Junta Cond. Sandy Hills, supra*.

El Presidente de la Junta de Directores tiene la responsabilidad de representar al Consejo de Titulares en cualquier acción judicial y en todo asunto que afecte a la comunidad. Asimismo, es la persona encargada de presidir las reuniones del Consejo de Titulares. 31 L.P.R.A. sec. 1293 b-4 (a).

Por otro lado, mediante la Ley Núm. 103-2003 se creó una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios dentro del DACo, 31 L.P.R.A. sec. 1294, con el propósito de que las personas que atiendan estas controversias tengan un verdadero conocimiento experto en la ley y los reglamentos aplicables, lo cual redundará en adjudicaciones uniformes. Véase, M.J. Godreau, *La Nueva Ley de Condominios: Guía básica para entender el Régimen de Propiedad Horizontal según la Ley 103 del 5 de abril de 2003*, 2da ed., San Juan, Dictum, 2003, pág. 40.

En cuanto a qué asuntos serán atendidos ante la División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios o ante el Tribunal de Primera Instancia, el Artículo 42 de la Ley 103 dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

Las impugnaciones por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor. 31 L.P.R.A. sec. 1293 f.

Además, la Ley Núm. 103-203 facultó al Secretario del DACo para adoptar un reglamento especial para la adjudicación de las querellas presentadas ante la División Especial relacionadas con esta

ley. 31 L.P.R.A. 1294. Amparado en ello, se aprobó el Reglamento sobre Condominios Núm. 6728 de 2 de diciembre de 2003, el cual dispone en su Sección 31 que:

[s]i la querella impugna una determinación o decisión del Consejo de Titulares, la querella se presentará contra el Consejo de Titulares, el presidente o el Síndico y contra el que presidía la Asamblea al momento de tomarse la determinación o decisión.

Por tanto, cualquier titular de un condominio residencial que esté inconforme con una determinación tomada por el Consejo de Titulares podrá impugnar dicha decisión mediante la radicación de una querella en el DACo contra el Consejo de Titulares, el presidente o el síndico y contra el que presidía la Asamblea al momento de tomarse la determinación o decisión impugnada. En otras palabras, si se cuestiona una determinación tomada por el Consejo de Titulares, la parte querellante tiene la opción de presentar la querella contra el Consejo de Titulares, el presidente o el síndico. Si la querella se presenta contra el Presidente o el Síndico, no es necesario que se incluya al Consejo de Titulares como parte querellada.

D. Resoluciones sumarias

En ánimo de viabilizar la política pública de protección a los derechos de los consumidores, el DACo promulgó el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, Reglamento Núm. 8034 del 13 de junio de 2011. En lo pertinente al recurso ante nuestra consideración, la Regla 11 del referido Reglamento permite que el DACo ordene el remedio que proceda en derecho, sin la necesidad de la celebración de una vista administrativa cuando, luego de haber evaluado la evidencia ante su consideración, concluya que no existe una controversia real de

hechos. La parte afectada por tal determinación podrá solicitar la revisión de la misma, y, si establece la existencia de una controversia real sobre hechos pertinentes, entonces se le citará a vista en reconsideración.

III.

En el caso ante nuestra consideración, se celebró una Asamblea Extraordinaria el 17 de diciembre de 2014. En dicha Asamblea, un titular presentó una moción para elegir una Junta de Directores nueva. La mayoría de los titulares asistentes aprobaron dicha moción y eligieron a la Nueva Junta. Ante ello, la tesorera y la presidenta de la Anterior Junta presentaron una querrela ante el DACo cuestionando, entre otras cosas, la elección de la Nueva Junta. Sostuvieron que dicha elección había sido ilegal puesto que la agenda para la mencionada Asamblea no contenía asunto alguno relacionado a la elección de la Junta de Directores. Tras examinar la prueba ante sí, el DACo resolvió sumariamente que la elección de la Nueva Junta era radicalmente nula puesto que el asunto de la elección de la Junta de Directores no estaba entre los asuntos a discutirse establecidos en la Convocatoria de la Asamblea Extraordinaria, conforme lo requiere la Ley de Condominios.

Inconforme, la Nueva Junta recurrió ante nosotros. Entre sus cuestionamientos, nos planteó que el DACo violó su debido proceso de ley al emitir una resolución sumaria sin haberle permitido comparecer. La Nueva Junta argumenta que tenía veinte días para contestar la querrela original, más cinco días adicionales debido a la enmienda

presentada por la parte recurrida. Por tanto, ya que la querrela original y la querrela enmendada fueron notificadas el 23 de diciembre de 2014, los recurridos sostienen que tenían al menos hasta el 12 de enero de 2015 para comparecer. Así pues, la Nueva Junta alega que se le violó el debido proceso de ley al resolver la querrela sumariamente el 7 de enero de 2015, cuando aún no había transcurrido el término para presentar su posición.

Como mencionáramos anteriormente, el Consejo es la autoridad suprema en cuanto a la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal y las resoluciones y los acuerdos adoptadas por ellos deberán ser respetados y cumplidos por todos los titulares, ocupantes, residentes y demás personas que se relacionen con el condominio siempre y cuando hayan sido adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas.

Para que una Asamblea se entienda debidamente convocada, la convocatoria se hará por escrito y deberá contener la hora, el día y el lugar en donde se celebrará la misma. Además, contendrá todos los asuntos a ser discutidos en la Asamblea y estará firmada por las personas que hayan convocado la misma.

Por otro lado, sabido es que las agencias administrativas pueden resolver controversias sumariamente cuando no existan hechos materiales en controversia. Cónsono con ello, la Regla 11.1 del Reglamento núm. 8034, le permite al DACo ordenar el remedio que proceda en Derecho sin la celebración de una vista administrativa, cuando concluya que no existe una controversia real de hechos. La

parte afectada por tal determinación siempre tendrá a su disposición la solicitud de reconsideración y, de probar la existencia de una controversia real sobre hechos pertinentes, se celebrará una vista en reconsideración.

En su querrela, la parte recurrida impugnó la validez de la elección de la Nueva Junta, debido a que dicha elección no formaba parte de los asuntos anunciados en la Convocatoria de la Asamblea Extraordinaria en donde se eligió a dicha Nueva Junta. De una lectura cuidadosa del expediente ante nuestra consideración, no se desprende la existencia de alguna controversia real de hechos. Al contrario, es evidente que el DACo se encontraba ante una controversia de estricto derecho. Como mencionamos ya, la Ley de Condominios requiere que todos los asuntos a discutirse en una Asamblea se anuncien en la Convocatoria de la misma. El tema de las elecciones de la Junta de Directores no estuvo incluido en la Convocatoria de la Asamblea Extraordinaria del 16 y 17 de diciembre de 2014. Así pues, solamente restaba adjudicar el derecho, cuestión que el DACo está facultado a hacer sumariamente, sin que se entienda violado así, el debido proceso de ley de la parte querrelada. Por tanto, a la luz de lo discutido anteriormente, entendemos que el primer error señalado por los recurrentes no se cometió.

Como segundo error, la Nueva Junta plantea que el DACo actuó de forma *ultra vires* al atender una querrela y su subsiguiente enmienda, sin que estas incluyesen como parte querrelada al Consejo de Titulares. No le asiste la razón. Veamos.

La Sección 31 (A) (9) del Reglamento 6728 establece claramente que “[s]i la querella impugna una determinación o decisión del Consejo de Titulares, la querella se presentará contra el Consejo de Titulares, el presidente **o** el Síndico **y** contra el que presidía la Asamblea al momento de tomarse la determinación o decisión.” (Énfasis nuestro). Por tanto, la parte querellante tiene la opción de presentar la querella contra el Consejo de Titulares, el presidente o el síndico. Si la querella se presenta contra el Presidente o el Síndico, no es necesario que se incluya al Consejo de Titulares como parte querellada.

La querella en controversia fue presentada por la señora Mayra Matos, Presidenta de la Anterior Junta y la señora Ivonne Berríos, Tesorera de la Anterior Junta. Dicha querella fue presentada contra la señora Hernández, *Presidenta de la Nueva Junta*, la señora Pagán, Tesorera de la Nueva Junta y demás miembros de la Nueva Junta. Por tanto, al haberse presentado la querella contra la Presidenta, no era necesario incluir al Consejo de Titulares como parte querellada. Así pues, queda meridianamente claro que el segundo error señalado no se cometió.

Finalmente, debemos señalar que no atenderemos el último señalamiento de error, a saber, que el DACo erró al no emitir una orden contra la parte recurrida por abusar del derecho e intentar impedir la celebración de una asamblea convocada conforme a derecho. Dicho planteamiento no surge de la resolución recurrida, sino que surge de la resolución emitida el 27 de enero de 2015 en cuanto a la querella número SJ0013525. Por tanto, ya que se trata de una

determinación hecha en otra resolución referente a otra querrela, estamos impedidos de atenderlo en el presente recurso.

Así, ante la ausencia de una actuación ilegal, arbitraria o irrazonable por parte de la agencia, confirmamos la determinación recurrida.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos se confirma la resolución sumaria recurrida.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones