ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL I

MARIMAR PÉREZ RIERA Recurrente Vs. CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO MARYMAR CONDADO, JUNTA DE DIRECTORES MOMENTUM MANAGEMENT, INC. Recurridos	KLRA201500211	*Revisión Administrativa* procedente del Departamento de Asuntos al Consumidor Núm.: SJ0014150 Sobre: Ley de Condominios Requisito Para Aprobación de Obras y Mejoras

Panel integrado por su presidenta, la Juez Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres.

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de abril de 2015.

Comparece ante nosotros la señora Marimar Pérez Riera (Sra. Pérez Riera) mediante *Recurso de Revisión* y nos solicita que dejemos sin efecto una *Resolución Sumaria* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) el 21 de enero de 2015 y notificada ese mismo día.[1] La Sra. Pérez Riera impugna ciertos acuerdos unánimes de una Asamblea Ordinaria del Consejo de Titulares del Condominio Marymar Condado (Consejo), a la que no asistió.

Por los fundamentos que detallamos a continuación, adelantamos que se confirma la resolución recurrida.

I

Surge del recurso ante nuestra consideración que no hay controversias en torno a la apreciación de la prueba de la agencia recurrida. La *Resolución Sumaria* recurrida contiene doce (12) determinaciones de hecho que relatan el tracto procesal de esta controversia y no están en controversia, las cuales transcribimos a continuación:

[1] Apéndice del recurso, págs. 6-13.

1. La parte aquí querellante, Marimar Pérez Riera, en adelante “la Querellante”, es titular del Apartamento PH en el Condominio Marymar Condado, localizado en San Juan, Puerto Rico.

2. La parte aquí querellada, Junta de Directores del Condominio Marymar Condado, en adelante “la Junta”, le circuló a todos los titulares una convocatoria, con fecha de noviembre de 2014, citando a la Asamblea Ordinaria a celebrarse los días 16 y 17 de diciembre de 2014.

3. La agenda de dicha convocatoria lee como sigue:

    a) Apertura de la Reunión
    b) Prueba de la Convocatoria a la Reunión
    c) Registro de Asistencia y Determinación del Quórum
    d) Presentación de Reglas Parlamentarias para la celebración de la reunión
    e) Lectura y Aprobación del Acta de la Asamblea del 11 de diciembre de 2013
    f) Informe del Presidente
    g) Informe de Situación Financiera

        a) Aprobación del Estado de Cuentas
        b) Discusión y aprobación del Presupuesto 2015, con aumento mensual de la cuota de $60-$62 por apartamento ($131 PH), según tablas adjuntas

    h) Discusión y aprobación de las siguientes derramas:

        a) Derrama #I Para llevar a cabo los siguientes siete proyectos:

            1. Reparación de rampas en área de carga, junta fría y empozamiento en niveles de estacionamiento - $2,200
            2. Tiestos (2) para redondel frente a entrada - $803
            3. Cambio de piso al Gimnasio - $4,782
            4. Mejoras de Jardinería “Landscaping” - *$8,695.*
            5. Mejoras al sistema de cámaras de seguridad - $7,081
            6. Cambios a iluminación LED en áreas comunes- $11,161
            7. Control de Acceso “Key/ Fob” (Puertas y Elevadores) - $12,431

        b) Derrama #2 — Mejoras al Salón de Actividades - $19,800 (Ver tabla y cotizaciones adjuntas)

    i) Discusión y aprobación de que el pago de la(s) derrama(s) aprobada(s) se haga(n) formar parte del mantenimiento, de forma que venza(n) el día primero de cada mes y se puedan suspender los servicios de agua y electricidad, al igual que cuando no se paga las cuota de mantenimiento.

j) Elección de Miembros de la Junta de Directores
k) Elección del Comité de Conciliación
l) “Old Business”
m) “New Business”
n) Clausura

4. El 8 de diciembre de 2014, la Querellante se comunicó por teléfono con el asesor legal del condominio, el licenciado Roberto Rivera Ruiz y luego le escribió mediante correo electrónico al Presidente de la Junta, al Administrador y al asesor legal, exponiendo su posición respecto a varios asuntos relacionados con los temas a tratarse indicados en la Agenda.

5. **La Querellante entiende que, si se va a aprobar una derrama para financiar la realización de una obra de mejora, dicha derrama necesita de la aprobación unánime del Consejo de Titulares; aduciendo que, si la Ley de Condominios indica que para sacar dinero del Fondo de Reserva para realizar una obra de mejora se requiere la aprobación de dos terceras (2/3) partes de los titulares que, a su vez, reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, si existen fondos suficientes para costearlas sin necesidad de una derrama, entonces, para aprobar una derrama para dicha obra se requerirá del consentimiento unánime.**

6. **La Querellante entiende que el retirar fondos sobrantes de una cuenta establecida para un proyecto ya concluido, para depositarios en el Fondo de Reserva, requiere, también, del consentimiento unánime del Consejo de Titulares.**

7. En la conversación que la Querellante sostuvo con el Lcdo. Rivera Ruiz, éste le indicó que difiere de su posición; mientras que el Presidente nunca le contestó su misiva.

8. La Asamblea Ordinaria se efectuó el 16 de diciembre de 2014 y todos los acuerdos fueron aprobados por unanimidad de los presentes.

9. La querellante no pudo asistir a la Asamblea, alegadamente, por razones de salud.

10. El 17 de diciembre de 2014, contratistas comenzaron a realizar las obras de mejora sin que, en opinión de la querellante, se haya obtenido la debida aprobación para comenzar dichos proyectos.

11. La Administración del condominio está facturando el cobro de la derrama correspondiente a enero de *2015.*

12. El 15 de enero de 2015, la Querellante somete la querella de epígrafe ante el Departamento, contra las partes aquí querelladas, Consejo de Titulares y Junta de Directores del Condominio Marymar Condado, solicitando lo siguiente:

    a) Se ordene la abstención del cobro de la derrama a todos los titulares.

b) Se paralice el gasto o desembolso de dineros pertenecientes a la Asociación de Condóminos.
c) Se obligue el cumplimiento con los procedimientos y requisitos del Art. 38-C (d) de la Ley de Condominios.
d) Se establezca que únicamente con la aprobación unánime de todos los titulares se podrán hacer obras de mejora cuando no hay dineros en el Fondo de Reserva para sufragar los mismos. (Énfasis nuestro).[2]

El DACo emitió y notificó el 21 de enero de 2015 una *Resolución Sumaria* de la cual se recurre ante nosotros y acogió la posición del Consejo de Titulares. El DACo determinó lo siguiente:

> [S]alvo cuando se quieran retirar dineros del Fondo de Reserva para financiar una obra de mejora, sin la necesidad de aprobar una derrama, en cualquier otra ocasión que se necesite aprobar una derrama para el financiamiento de cualquier tipo de obra, sea ésta extraordinaria, urgente o de mejora, sólo se necesitará del consentimiento mayoritario de la particular asamblea debidamente citada y celebrada para discutir dicho tema.[3]

Además, el DACo concluyó "que los planteamientos esbozados por la Sra. Pérez Riera no son cónsonos con las disposiciones de la Ley de Condominio"[4], por lo que emitió una Orden la cual desestimó la Querella. El 2 de febrero de 2015, la Sra. Pérez Riera presentó *Reconsideración a Querella y Moción Solicitando Cese y Desista*[5] y transcurridos quince (15) días sin que el DACo actuara sobre la misma, la solicitud fue rechazada de plano.

Inconforme, la Sra. Pérez Riera recurrió ante este Tribunal con los siguientes señalamientos de error:

- ERRÓ EL DACO EN DENEGAR LA SOLICITUD DE CESE Y DESISTA PARA ORDENARLE AL CONSEJO DE TITULARES I) LA ABSTENCIÓN DEL COBRO DE LA DERRAMA PARA OBRAS DE MEJORAS A LOS TITULARES HASTA QUE ESTÉ PROPIAMENTE APROBADA, II) PARALIZAR EL GASTO O DESEMBOLSO DE DINEROS PERTENECIENTES A LA ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS DEL CONDOMINIO MARYMAR CONDADO, III) EL CUMPLIMIENTO CON LOS PROCEDIMIENTOS Y REQUISITOS DEL LOS ARTÍCULOS 38-C(D) Y (E) DE LEY DE CONDOMINIOS, 31 LPRA §1293B-3, PARA LA NOTIFICACIÓN A TODOS LOS TITULARES NO

---

[2] Apéndice del recurso, págs. 6-8.
[3] Apéndice del recurso, pág. 11.
[4] *Id*.
[5] Apéndice del recurso, págs. 14-26.

PRESENTES EN LA ASAMBLEA ORDINARIA DENTRO DE 30 DÍAS DE APROBADA DICHA DERRAMA.

- ERRÓ EL DACO EN SU INTERPRETACIÓN DE LA LEY DE CONDOMINIOS EN LO QUE CONCIERNE EL REQUISITO DE APROBACIÓN DE OBRAS DE MEJORAS DONDE HACE UNA DISTINCIÓN ENTRE DINEROS PARA OBRAS DE MEJORAS QUE PROVIENEN DEL FONDO DE RESERVA Y DINEROS PARA OBRAS DE MEJORAS QUE PROVIENEN DE DERRAMAS.

- ERRÓ EL DACO EN SU INTERPRETACIÓN DE LA LEY DE CONDOMINIOS EN LO QUE CONCIERNE EL REQUISITO DE APROBACIÓN NECESARIA PARA CAMBIARLE EL DESTINO A UN SOBRANTE DE UNA DERRAMA PREVIA APROBADA PARA UNA OBRA DE MEJORA PARTICULAR.

II

A. Deferencia Judicial a las Decisiones Administrativas

La sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), 3 L.P.R.A. sec. 2175, dispone 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."

La norma reiterada por el Tribunal Supremo es que las decisiones de las agencias administrativas merecen una amplia deferencia judicial por la "vasta experiencia y conocimiento especializado sobre los asuntos que por ley se les ha delegado" y "deben ser respetadas a menos que la parte recurrente establezca que hay evidencia en el expediente administrativo suficiente para demostrar que la agencia no actuó razonablemente." *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 D.P.R. 177, 186-187 (2009); *Borschow Hosp. v. Jta. de Planificación*, 177 D.P.R. 545, 566 (2009). Véase: *Otero v. Toyota*, 163 D.P.R. 716, 727 (2005) seguido en *Maldonado v. Junta de Planificación*, 171 D.P.R. 46, 71 (2007); *Hatillo Cash & Carry v. A.R.Pe.*, 173 D.P.R. 934, 954 (2008); *Rivera Concepción v. A.R.P.E.*, 152 D.P.R. 116 (2000).

Además, "los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad'." *Otero, supra*, pág. 727-728.

Al referirnos a la frase evidencia sustancial, se trata de "aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión". *Otero v. Toyota*, *supra*, pág. 728, citando a *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 D.P.R. 64, 131 (1998) y *Hilton Hotels v. Junta Salario Mínimo*, 74 D.P.R. 670, 687 (1953).

Los tribunales, como conocedores del derecho, no tienen que dar deferencia a las interpretaciones de derecho que hacen las agencias administrativas. *Olmo Nolasco v. Del Valle Torruella*, 175 D.P.R. 464, 470 (2009). No obstante, "merece gran deferencia y respeto la interpretación razonable de un estatuto que hace el organismo que lo administra y del cual es responsable." *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo, supra*, pág. 187.

B. Régimen de Propiedad Horizontal y Ley de Condominios

El régimen de propiedad horizontal se adoptó en nuestra jurisdicción con el fin de proveerle al ciudadano la posibilidad de disfrutar el derecho a la propiedad plena e individual de un inmueble ubicado en un edificio a la vez que se logra maximizar el uso del terreno. *Consejo de Titulares v. DACo*, 181 D.P.R. 945, 953 (2011). Todo titular de un apartamiento sujeto al régimen de propiedad horizontal tiene la obligación de contribuir proporcionalmente a los gastos de administración, conservación y reparación de las áreas comunes generales del edificio. *Consejo de Titulares v. DACo*, *supra*, a la pág. 954; *DACo v. Cond. Castillo del Mar, 174 D.P.R. 967, 973* (2008). Esta obligación tiene su origen estatutario en el Art. 39 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293c, que dispone lo siguiente:

> Los titulares de los apartamientos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del edificio y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.
>
> […].
>
> Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamiento que le pertenezca, ni por haber

> incoado una reclamación administrativa o judicial contra el Consejo de Titulares o la Junta de Directores por asuntos relacionados con la administración o el mantenimiento de las áreas comunes, salvo que el tribunal o foro competente así lo autorice.
>
> […].

El citado Art. 39 también dispone que "[l]a cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales" y "[e]l Reglamento podrá disponer de una penalidad del diez por ciento (10%) de lo adeudado [...]." 31 LPRA sec. 1293c. Se trata de una obligación personal del titular bajo el régimen de propiedad horizontal. *Asoc. Condominio Balcones de Santa María v. Los Frailes, S.E.* 154 D.P.R. 800, 814 (2001)

El Artículo 41 de la Ley de Condominios, 31 L.P.R.A. sec. 1293e, dispone lo siguiente:

> La obligación del titular de un apartamiento por su parte proporcional de los gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho apartamiento, una vez anotado en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, luego de la primera venta, el adquirente voluntario de un apartamiento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que este adeude, a tenor con la sec. 1293c de este título, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario. Sin embargo, un adquirente involuntario será responsable solamente de las deudas por gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los seis meses anteriores al momento de adquirir la propiedad.
>
> La referida obligación será exigible a quien quiera que sea titular de la propiedad que comprende el apartamiento, aun cuando el mismo no haya sido segregado e inscrito como finca filial en el Registro de la Propiedad, o enajenado a favor de persona alguna.
>
> Cualquier institución financiera que provea un financiamiento interino a una persona para la construcción de apartamientos y elementos comunes a ser sometidos o sometido al régimen de propiedad horizontal y se convierta en dueño del inmueble en un procedimiento de ejecución o dación en pago, no será considerada como desarrollador, administrador interino o constituyente del régimen conforme dispone este capítulo, siempre y cuando la institución financiera no rebase sus funciones usuales de un acreedor en la protección de su garantía de conformidad con las prácticas comerciales seguidas por instituciones financieras que proveen financiamiento interino de construcción de entidad financiera.

De manera consistente con estos principios, el Artículo 38 (d), de la Ley de Condominios, 31 L.P.R.A. 1293b-4, dispone lo siguiente en cuanto a las facultades del Consejo:

> (d) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos para su realización. El presupuesto anual incluirá una partida de **fondo de reserva** que no será menor del cinco por ciento (5%) del presupuesto operacional del condominio para ese año.
>
> Dicho fondo se irá nutriendo hasta alcanzar una suma igual al dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción, cuando el Consejo de Titulares decidirá si se continúa o no aportando al mismo. Los dineros se conservarán en una cuenta especial, separada de la de operaciones, **y sólo podrá disponerse de todo o parte del mismo para la realización de obras extraordinarias o urgentes y para las obras de mejora, según se dispone a continuación**. Tan pronto el balance del fondo baje del límite antes indicado, será obligación hacer las aportaciones necesarias para restituir dicho límite.
>
> (1) **Obras extraordinarias**: El Presidente y el Tesorero podrán realizar conjuntamente retiros del fondo de reserva para costear este tipo de obra, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto especifico. La institución bancaria en que se deposite el fondo de reserva requerirá una certificación del Secretario del Consejo de Titulares jurada ante notario en la que se haga constar la convocatoria y el acuerdo que autoriza el retiro, con indicación de la cantidad aprobada, y que la autorización del Consejo de Titulares no ha sido impugnada ante ningún foro judicial o administrativo.
>
> Se entenderá por extraordinaria toda obra de mantenimiento no prevista en el presupuesto anual, que requiera el diez por ciento (10%) o más de dicho presupuesto o la imposición de una derrama para su ejecución.
>
> (2) **Obras urgentes:** El Presidente y el Tesorero podrán realizar conjuntamente retiros del fondo de reserva para toda obra urgente no prevista en el presupuesto anual, cuya ejecución requiera el diez por ciento (10%) o más de dicho presupuesto o la imposición de una derrama, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto especifico. La asamblea para autorizar el desembolso podrá convocarse dentro del plazo de setenta y dos (72) horas sin necesidad de hacer una segunda convocatoria. Para el retiro de fondos destinados a obras urgentes bastará con que se le presente a la institución bancaria en que se deposite el fondo de reserva una certificación del Secretario del Consejo de Titulares jurada ante notario en la que se haga constar la convocatoria y el acuerdo que autoriza el retiro, con indicación de la cantidad aprobada.
>
> Se entenderá por urgente toda obra cuya ejecución no pueda posponerse por razones apremiantes de seguridad o

porque sea necesaria para la restitución de los servicios esenciales, tales como el suministro de agua, de electricidad o la puesta en funcionamiento de los ascensores.

(3) **Obras de mejoras**: En los condominios donde ubique por lo menos un apartamiento dedicado a vivienda, las obras de mejora sólo podrán realizarse mediante la **aprobación de la mayoría cualificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, si existen fondos suficientes para costearías sin necesidad de imponer una derrama**. El retiro de los fondos para estas obras se hará siguiendo el mismo procedimiento establecido en el inciso (1) anterior.

Se entenderá por mejora 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.

Los titulares que posean elementos comunes limitados podrán realizar, a su costo, y luego de obtener el consentimiento de todos los titulares beneficiados, aquellas mejoras o inversiones que estimen convenientes para tales elementos comunes, siempre y cuando, las mismas no afecten la seguridad y solidez del edificio, ni menoscaben el disfrute de ninguna de las restantes unidades.

En los condominios exclusivamente comerciales o profesionales, las dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en los elementos comunes del inmueble, podrán aprobar las obras de mejora que estimen pertinentes, sin que para ello tenga que estar disponible el dinero en el fondo de reserva que se establece en este Artículo. Por igual número de votos, podrá variarse el uso fijado a un área o a un local comercial o profesional, si así lo autoriza la escritura matriz. (Énfasis nuestro)

Por otro lado, resulta pertinente señalar que el Artículo 38-C de la nueva Ley de Condominios (31 LPRA §1293b-3) dispone lo siguiente:

Los acuerdos del Consejo de Titulares se someterán a las siguientes normas:

a) …
b) …
c) …
d) Cuando todos los titulares presentes en una reunión convocada para tomar un **acuerdo que requiera unanimidad adoptasen dicho acuerdo,** aquellos que, debidamente citados no hubieren asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado, y, si en un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación no manifestaren en la misma forma su discrepancia quedarán vinculados por el acuerdo que no será ejecutable hasta que trascurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.

La oposición a un acuerdo que requiera unanimidad, deberá fundamentarse expresamente, bien en la asamblea o por escrito, según se dispone en el párrafo anterior, y en ningún caso podrá basarse en el capricho o en la mera invocación del derecho de propiedad. La oposición infundada se tendrá por no puesta.

Una vez se acuerde realizar determinado gasto, obra, o proyecto que requiera el voto unánime de los titulares, los detalles o medidas accesorias para la ejecución y realización final de tal obra o proyecto, no estarán sujetos a la aprobación de todos los titulares, bastando para ello, en caso de requerirse una consulta al Consejo, la autorización por voto mayoritario.

e) Cuando en una reunión convocada para enmendar el Reglamento o **para adoptar cualquier medida que requiera el voto de las dos terceras partes de todos los titulares**, no pueda obtenerse a aprobación de dichas dos terceras partes, aquellos que, debidamente citados, no hubieren asistido, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por la mayoría de los presentes concediéndoseles un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación para manifestar en la misma forma su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. La discrepancia con las medidas o con las enmiendas propuestas en asamblea no podrá fundarse en el capricho o en el mero ejercicio del derecho como titular. La oposición infundada se tendrá por no puesta. Disponiéndose que el voto de aquellos titulares que no manifestaren su discrepancia en la forma aquí dispuesta y dentro del plazo concedido se contará a favor del acuerdo. Dicho acuerdo será ejecutable tan pronto se obtenga la aprobación de dos terceras partes.

[…]. (Énfasis nuestro.)

III

En sus primeros dos señalamientos de error, la Sra. Pérez Riera señala, en esencia, que si no existen fondos en el fondo de reserva, Articulo 38 (d), de la Ley de Condominios, 31 L.P.R.A. 1293b, toda derrama para obras de mejora tiene que ser aprobada por unanimidad, lo que activa el requisito de notificación dispuesto en los Artículos 38-C, incisos (d) y (e), de Ley de Condominios, 31 LPRA §1293b-3. Sostiene también que la utilización de fondos sobrantes de una derrama previa, cuya obra fue completada, requiere la aprobación unánime de los titulares. No tiene razón.

No está en controversia que la Sra. Pérez Riera impugna los acuerdos por unanimidad de la Asamblea Ordinaria del 16 de diciembre

de 2014, a la que no asistió.[6] De entrada, señalamos que en ninguna situación la Ley de Condominios, *supra*, exige unanimidad para recaudar o utilizar fondos. Solamente cuando se va a retirar dinero del fondo de reserva para realizar una obra de mejora se necesita la aprobación de una mayoría de 2/3 partes de titulares y porcentajes de participación.

En este caso, si los asistentes a la Asamblea Ordinaria hubieran votado para retirar los dineros del fondo de reserva —cosa que no ocurrió— para realizar las obras de mejora, se hubiera cumplido con el requisito de una mayoría de 2/3 partes de titulares y porcentajes de participación, pues la votación fue unánime. A su vez, se habría activado el requisito de notificación del Artículo 38-C (e), *supra,* y que transcurrieran treinta (30) días a partir de la notificaron fehaciente a los titulares que no asistieron, para luego, ejecutar el proyecto. Sin embargo, **la Asamblea Ordinaria no acordó utilizar dineros del fondo de reserva para realizar obras de mejoras**, por lo que no se activó el requisito de notificación del Artículo 38-C (e), *supra.* Por tanto, bastó el consentimiento mayoritario de la Asamblea Ordinaria debidamente citada y celebrada para discutir el financiamiento de la mejora, pues no se aprobó retirar dineros del fondo de reserva. No erró el DACo al hacer una distinción entre los dineros para obras de mejoras que provienen del fondo de reserva y dineros para obras de mejoras que provienen de derramas.

Por último, la Sra. Pérez Riera señala que la utilización de fondos sobrantes de una derrama previa relacionada a una obra *ya completada* requiere el consentimiento unánime de los titulares. No tiene razón. El retiro de fondos sobrantes de una cuenta creada para una obra ya terminada, para darle otro uso, sólo requería el consentimiento mayoritario de la Asamblea Ordinaria debidamente citada y celebrada para discutir dicho tema.[7] Contrario a lo señalado, no se alteró el uso de

---

[6] Surge del expediente que la Sra. Pérez Riera indicó que no pudo asistir debido a problemas de salud.

[7] No hay controversia en cuanto a la convocatoria de la Asamblea Ordinaria y su notificación.

la derrama caprichosamente, pues se trata de un *sobrante* y la obligación quedó descargada toda vez que la obra fue debidamente completada.

La determinación recurrida merece nuestra deferencia pues la recurrente no derrotó la presunción de corrección que le cobija conforme al derecho aplicable antes reseñado, por lo que resolvemos confirmar la misma.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Resolución Sumaria* recurrida.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones