

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

YVETTE HERNANDEZ

Recurrido

v.

JUNTA DIRECTORES
COND. EL JARDÍN

Recurrente

DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL
CONSUMIDOR

Agencia Recurrída

KLRA201501198

*Revisión
Administrativa*
procedente del
Departamento
de Asuntos del
Consumidor.

Número:
SJ0014631

Sobre:
Condominios

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

Ortiz Flores, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de diciembre de 2015.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones la Junta de Directores del Condominio El Jardín (Recurrente, Junta) mediante una solicitud de revisión judicial, y nos solicita que revoquemos una resolución emitida el 28 de septiembre de 2015 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO, Agencia) en la querrela número SJ0014631.

Mediante el dictamen aludido, el foro recurrido declaró nula e ilegal la asamblea ordinaria celebrada el 5 de marzo de 2015 en el Condominio El Jardín (Condominio) e impuso responsabilidad personal a la Presidenta de la Junta, la señora Xilma Acosta (Sra. Acosta), por su incumplimiento reiterado con los requisitos de notificación de convocatoria para la celebración de las asambleas del Condominio.

Adelantamos que se confirma la resolución recurrida, por los fundamentos que expondremos mas adelante.

I

El 5 de marzo de 2015 se celebró la asamblea ordinaria del Condominio, la cual fue convocada el 26 de febrero anterior. La señora Yvette Hernández (Sra. Hernández) es titular de un apartamento del

Condominio, estuvo presente en la asamblea ordinaria, celebrada el 5 de marzo de 2015, e impugnó la misma al comienzo. El 30 de marzo de 2015 presentó la querrela de epígrafe, mediante la cual alegó que la asamblea de 5 de marzo se llevó a cabo en contravención con las disposiciones aplicables de la Ley 103-2003, mejor conocida como la *Ley de Condominios*, 31 L.P.R.A. sec. 1291 y ss.

A esos efectos, manifestó que a Junta convocó la asamblea pegando la hoja de convocatoria en la puerta de entrada al Condominio, en los ascensores y en el tablón de edictos. Afirmó que la convocatoria tampoco fue circulada a todos los titulares, según lo Dispone la Ley de Condominios, *supra*. Añadió que los estados financieros tampoco fueron circulados a los titulares del Condominio, dentro del término que dispone dicha Ley. Por el contrario, la Junta optó por poner la información a la disposición de los titulares en el tablón de edictos.

La querrela fue notificada a la Junta y ésta presentó la correspondiente contestación dentro del término establecido para ello. En su escrito, la Junta alegó que las convocatorias se llevan a cabo según fue descrito por la Sra. Hernández por acuerdo de los titulares. Resaltó que también se acordó que los titulares que están en desacuerdo con ello reciben las convocatorias conforme a las disposiciones de la Ley de Condominios y que tal acuerdo se logró en aras de economizar los recursos económicos del Condominio. La vista del caso se celebró el 10 de septiembre de 2015. A la misma acudieron ambas partes; la Sra. Hernández acudió por derecho propio y la Junta compareció con representación legal.

A la luz de la prueba testifical y documental vertida en la vista, el DACO formuló las correspondientes determinaciones de hecho y conclusiones de derecho, a base de las cuales concluyó que la manera en que la Junta convocó la asamblea del 5 de marzo es ilegal, independientemente de los acuerdos que hayan formulado los titulares en cuanto a la manera de convocar las mismas, como sigue:

Ningún reglamento puede ir por encima de lo que dispone la Ley de Condominios, *supra*, y esta dispone los días de antelación que tiene la Junta para notificar tanto la convocatoria de una asamblea ordinaria como los estados de cuenta. Tampoco pueden los titulares en asamblea aprobar una actuación que a todas luces es ilegal con el fin de determinar que sí es válida.¹

Por tales razones, el DACO, declaró nula e ilegal la asamblea del 5 de marzo de 2015 y ordenó convocar una asamblea en cumplimiento con todos los requisitos que impone la Ley de Condominios, *supra*. Por otro lado, impuso responsabilidad personal a la Presidenta de la Junta y ordenó a ésta satisfacer el pago de una multa de \$800.00.

Inconforme, la Junta acude ante nosotros mediante recurso de revisión judicial, en el que plantea que el DACO erró al imponer responsabilidad personal y multa a la Presidenta de la Junta, ya que esta no forma parte del pleito, ni fue emplazada.

Concedimos al DACO un término para que compareciera ante nosotros mediante escrito en oposición. No obstante, el plazo concedido transcurrió sin acción alguna por parte de la Agencia. Por tanto, estamos en posición de resolver sin el beneficio de su comparecencia a base de las disposiciones legales aplicables a la controversia ante nosotros, expuestas a continuación.

II

A. La Ley de Condominios

La Ley de Condominios regula en Puerto Rico todo lo concerniente al régimen de Propiedad Horizontal. Esta legislación procura armonizar dos (2) intereses: el disfrute por su titular de cada apartamento sujeto al régimen y las limitaciones de ese disfrute en interés de la colectividad. *Cond. Prof. S.J.H. Centre v. P.R.F. Inc.*, 133 D.P.R. 488, 503 (1993). La Ley de Condominios le impone al Consejo de Titulares y a la Junta de Directores “el deber ineludible de orientar y dirigir sus acciones de administración sobre los elementos y áreas comunes del edificio hacia el disfrute de la propiedad privada”. *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*,

¹ Anejo 3 del apéndice de la Recurrente, pág. 37.

186 D.P.R. 311, 324–325 (2012). El Art. 38 constituye al Consejo de Titulares como la autoridad suprema sobre la administración del inmueble y como tal, le corresponde elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, las personas que habrán de ocupar los cargos de presidente, secretario y tesorero de la Junta de Directores. 31 L.P.R.A. sec. 1293b(1). En cuanto a la responsabilidad personal a la que están sujeta los miembros de la Junta, el citado artículo dispone de la siguiente manera:

Los directores responderán personalmente por sus acciones mientras actúen como tales, sólo cuando incurran en delito, fraude o negligencia crasa. En cualquier otro caso en que se le imponga responsabilidad pecuniaria a un titular por sus gestiones como director, el Consejo de Titulares cubrirá dichos gastos. El Consejo podrá adquirir pólizas de seguros que cubran estos riesgos. 31 L.P.R.A. sec. 1293b(1). (Énfasis nuestro.)

La Ley de Condominios establece los deberes y facultades que tiene el Director o la Junta de Directores como el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares, entre las cuales se encuentran las siguientes:

(a) Atender 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. 1293b-4.

La administración de todo inmueble constituido en propiedad horizontal se registrará por las disposiciones de la Ley de Condominios, y por un reglamento que deberá acompañar la escritura de la constitución del inmueble, o que se agregará a dicha escritura. Copia certificada de la escritura y del Reglamento, **y de toda enmienda a los mismos**, deberá quedar archivada en el registro de la propiedad. 31 L.P.R.A. sec. 1293.

El Art. 37 contiene los extremos que obligatoriamente deberá tener todo reglamento de un inmueble sujeto a la Ley de Condominios. Entre los requisitos del artículo se destaca que todo cuerpo reglamentario deberá tener un **“sistema uniforme de convocatoria o citación para las asambleas de los titulares**, [que especifique] el método de notificación que permita evidenciar la misma. 31 L.P.R.A. sec. 1293a (b). (Énfasis nuestro). Una convocatoria para las reuniones de condóminos que sigue

un procedimiento en violación al requerido por el Reglamento del Condominio no constituye una convocatoria válida. *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 D.P.R. 225, 250 (1978). En este caso, el Tribunal Supremo resolvió una controversia similar al caso de autos, en la que revocó la conclusión de la sala sentenciadora de que la Junta en ese caso cumplía “sustancialmente”² con el requisito de notificación de convocatorias, en ocasiones donde la Junta prescindía de los requisitos de notificación que establecía su reglamento, debido a dificultades económicas, como sigue:

Esta conclusión es contraria a la letra y espíritu del Art. 37 de la Ley, estableciendo que el ‘Reglamento proveerá, obligatoriamente [un...] sistema de convocatoria o citación para las reuniones....’ (31 L.P.R.A. sec. 1293a (b).) Este requisito no puede desconocerse por estimarse sancionado en miras del interés general. El Reglamento es una gestión legalmente indispensable para lograr la creación formal del régimen e imprescindible para hacer posible el regular el ejercicio y desenvolvimiento de los derechos derivados de la combinación de la propiedad común con los diversos dominios individuales. En lo referente a su naturaleza jurídica, es necesario considerar el Reglamento como una verdadera Carta Magna de la Horizontalidad, ya que debe propender a la solución pacífica y justa de todos los conflictos que puedan presentarse, siguiendo los objetivos altamente sociales que inspiran la institución. *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, *supra*, pág. 250.

Aun cuando la elección de un sistema de convocatoria particular es prerrogativa de cada condominio, una vez éste es establecido en el correspondiente reglamento, su compulsoriedad es incuestionable. *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, *supra*, pág. 250. En casos en los que las dificultades económicas no permiten que se cumpla en todo momento con los requisitos de notificación, debe “realizarse un esfuerzo y en la primera oportunidad modificarse el reglamento con el concurso unánime de todos los condóminos.” *Id.* El Artículo 38a de la Ley de Condominios requiere que la convocatoria se haga por escrito y se entreguen en los apartamentos pertenecientes 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. 31 L.P.R.A. sec. 1293b-1.

² *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, *supra*, pág. 249.

La Ley de Condominios también establece los mecanismos requeridos para la tramitación de los inevitables conflictos que surgen de la convivencia dentro de un régimen de copropiedad. Contra los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, que resulten “gravemente perjudicia[les] para él o para la comunidad de titulares”, el titular de un apartamento destinado a vivienda podrá acudir al DACO para su atención y adjudicación. 31 L.P.R.A. sec. 1293f.

El DACO tiene la facultad de ordenar el pago de una indemnización a una parte por los daños y perjuicios causados por la conducta objeto de la querrela. Tal facultad del DACO está consignada implícitamente en el artículo 6(i) de su Ley Orgánica, Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, 3 L.P.R.A. sec. 341(e)(i) (Ley Orgánica del DACO), que establece que dicha agencia tendrá el poder y la facultad de “[i]nterponer cualesquiera remedios legales que fueran necesarios para hacer efectivos los propósitos de este capítulo y hacer que se cumplan las reglas, reglamentos, órdenes, resoluciones y determinaciones del Departamento”. *Aguilú v. P.R. Parking*, 122 D.P.R. 261, 268 (1988); *Quiñones v. San Rafael Estates, S.E.*, 143 D.P.R. 756, 764 (1997).

B. Las agencias administrativas y el debido proceso de ley

Con la aprobación de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, mejor conocida como la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, 3 L.P.R.A. sec. 2101 y ss (LPAU) se han hecho extensivas a los procedimientos administrativos de carácter adjudicativo ciertas garantías mínimas inherentes al debido proceso de ley. Ello en vista de que, en su función adjudicativa, las agencias administrativas intervienen con intereses libertarios y propietarios del ciudadano. Específicamente, la sección 3.1 de la LPAU enumera las garantías procesales que deben salvaguardarse en todo procedimiento adjudicativo celebrado por una agencia, a saber: (1) el derecho a una notificación

oportuna de los cargos en contra de una parte; (2) a presentar evidencia; (3) a una adjudicación imparcial y (4) a que la decisión esté fundamentada en el expediente administrativo. 3 L.P.R.A. sec. 2151; *Álamo Romero v. Adm. de Corrección*, 175 D.P.R. 314, 329 (2009) Ahora bien, en el pasado el Tribunal Supremo ha expresado que en modo alguno el debido proceso de ley es molde rígido que prive de flexibilidad a los organismos administrativos. *Henríquez v. Consejo Educación Superior*, 120 D.P.R. 201-202 (1987).

La sección 3.9 de la LPAU, *infra*, dispone sobre los requisitos que deberá cumplir una agencia al notificar a las partes por escrito de la celebración de una vista administrativa. La misma lee como sigue:

La agencia notificará por escrito a todas las partes o a sus representantes autorizados e interventores la fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista adjudicativa. La notificación se deberá efectuar por correo o personalmente con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de la vista, excepto que por causa debidamente justificada, consignada en la notificación, sea necesario acortar dicho período, y deberá contener la siguiente información:

(a) Fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista, así como su naturaleza y propósito.

(b) Advertencia de que las partes podrán comparecer por derecho propio o asistidas de abogados incluyendo los casos de corporaciones y sociedades.

(c) Cita de la disposición legal o reglamentaria que autoriza la celebración de la vista.

(d) Referencia a las disposiciones legales o reglamentarias presuntamente infringidas, si se imputa una infracción a las mismas, y a los hechos constitutivos de tal infracción.

(e) Apercebimiento de las medidas que la agencia podrá tomar si una parte no comparece a la vista.

(f) Advertencia de que la vista no podrá ser suspendida.

3 L.P.R.A. sec. 2159. (Énfasis nuestro.)

C. Deferencia Judicial a las Decisiones Administrativas

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).

Es decir, “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 v. Toyota, 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*, que cita a *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 D.P.R. 64, 131 (1998) y a *Hilton Hotels v. Junta Salario Mínimo*, 74 D.P.R. 670, 687 (1953).

Sin embargo, “[l]as conclusiones de derecho son revisables en todos sus aspectos por el tribunal”³ porque “corresponde a los tribunales la tarea de interpretar las leyes y la Constitución.” *Pueblo v. Méndez Rivera*, 188 D.P.R. 148, 157 (2013), que cita a *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.

III

La Recurrente alega que no corresponde el pago de la multa impuesta por el DACO en contra de la Sra. Acosta en su carácter personal. A esos efectos, indica que la Agencia no emplazó personalmente a la Sra. Acosta, por lo que nunca fue puesta en posición para poder defenderse de las imposiciones que finalmente recayeron en su contra y que la actuación del DACO a esos fines fue contraria a derecho. No le asiste la razón a la Junta.

³ *Olmo Nolasco v. Del Valle Torruella*, 175 D.P.R. 464, 469-470 (2009).

Tal como citamos en el inciso anterior, la Ley de Condominios establece claramente que “los directores responderán personalmente por sus acciones mientras actúen como tales, sólo cuando incurran en delito, fraude o negligencia crasa.” 31 L.P.R.A. sec. 1293b (1). Por lo que, conforme tal mandato estatutario, el DACO tiene la facultad de imponer multas administrativas a cualquier miembro de la Junta de Directores, mientras en sus funciones actúen con negligencia crasa.

La notificación de la querrela en la esfera administrativa constituye el método mediante el cual la Agencia concernida, en este caso el DACO, notifica a los querrelados la querrela radicada en su contra. Ello sirve el propósito característico de la adjudicación administrativa de proveer un sistema justo, práctico y flexible. A esos efectos, el Tribunal Supremo ha reconocido que las normas del debido proceso de ley no son de aplicación dentro del campo administrativo con la misma rigurosidad que se aplican dentro de la adjudicación judicial. *Almonte et. Al. v. Brito*, 156 D.P.R. 475, 481 (2002). Como mencionamos anteriormente, se han hecho extensivas a los procedimientos administrativos ciertas garantías, entre las cuales se encuentra el derecho a una notificación oportuna y adecuada. *Id.*

En ese sentido, la sección 3.9 de la LPAU requiere que la agencia notifique a todas las partes o a sus representantes autorizados e interventores sobre la fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista adjudicativa. 3 L.P.R.A. sec. 2159. Esta disposición estatutaria permite que las partes se preparen adecuadamente para la vista administrativa.

Como vemos, la sección 3.9 de la LPAU, *supra*, tiene el mismo propósito del emplazamiento de las Reglas de Procedimiento Civil. Por ende, el procedimiento de notificación de querrela que implantó el DACO mediante su Reglamento de Procedimientos Adjudicativos Núm. 8034 de 14 de julio de 2011 garantiza a las partes su derecho a una debida notificación, al igual que un emplazamiento en la esfera civil. Claramente, el error no fue cometido. La Presidenta de la Junta, Sra. Acosta, quedó

debidamente notificada a través de la notificación de la querrela, dirigida a la Junta.

Tampoco intervendremos en la determinación del DACO al imponer la multa, a raíz del reiterado incumplimiento de la Recurrente con los requisitos de notificación de convocatoria que emanan del Reglamento del Condominio, que no ha sido enmendado desde el año 1975. El artículo 8 de este reglamento requiere que las convocatorias se hagan “por medio de carta certificada, dirigida a cada propietario de algún local, a cuyo nombre aparezca la propiedad del mismo, a la dirección que tenga registrada en la Administración con cinco días de antelación a la fecha en que deba celebrarse.” Cualquier gestión fuera de la establecida en Reglamento es nula e ilegal, hasta tanto se modifique el reglamento con el concurso unánime de todos los condóminos. *Arce v. Caribbean Home Const. Corp., supra*, pág. 250.

IV

Por todo lo antes expuesto, se confirma el dictamen recurrido.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones