

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN

AIROLG, INC.; ARMANDO  
OROL MESA

Querellantes-Recurridos

Vs.

CONSEJO DE  
TITULARES Y JUNTA DE  
DIRECTORES DEL  
CONDominio PLAZA  
DEL PRADO

Querellados-Recurrentes

KLRA201500133

consolidado con

Revisión  
administrativa  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Querella Núm.:  
SJ0012177

Sobre: Ley de  
Condominio

AIROLG, INC.; ARMANDO  
OROL MESA

Querellantes-Recurrentes

Vs.

CONSEJO DE  
TITULARES Y JUNTA DE  
DIRECTORES DEL  
CONDominio PLAZA  
DEL PRADO

Querellados-Recurridos

KLRA201500135

Panel integrado por su presidenta, la Juez García García, el Juez Hernández Sánchez y la Jueza Soroeta Kodesh

García García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de abril de 2016.

Comparece ante nos, el Consejo de Titulares y la Junta de Directores del Condominio Plaza del Prado (en conjunto, los querellados) mediante el recurso de revisión administrativa identificado como: KLRA201500133 y nos solicitan que revoquemos la *Resolución Sumaria* del Departamento de Asuntos del Consumidor, (en adelante, DACO) emitida el 4 de diciembre de 2014 y notificada el mismo día, en todas sus partes. Mediante esta, DACO declaró nulo e ilegal los acuerdos del Consejo de

Titulares del Condominio Plaza del Prado tomados en las asambleas del 11 de febrero de 2014 y el 3 de junio del mismo año respecto a una derrama aprobada para la distribución de una bonificación de \$5,000.00 entre los empleados de servicio del condominio.

De otra parte, en su Resolución, DACO impuso a los querellados el pago de \$500.00 a favor del Sr. Armando Orol Mesa y la corporación AIRLOG, Inc. (en conjunto, los querellantes), en concepto de honorarios de abogado por temeridad.

Por su parte, el mismo día, los querellantes presentaron un recurso de revisión administrativa identificado como KLRA201500135 y nos solicitaron que se declaren nulos todos los acuerdos alcanzados en ambas asambleas y no la aprobación de la derrama únicamente. Además, solicitan que se aclare a quién corresponde el pago de los honorarios por temeridad adjudicados por DACO.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se *confirma* la *Resolución Sumaria* impugnada.

#### I

Los hechos e incidentes procesales que dieron lugar a esta reclamación comenzaron el 24 de enero de 2014, cuando el Presidente de la Junta de Directores del Condominio Plaza del Prado convocó una asamblea ordinaria del Consejo de Titulares. La misma se pautó para el 10 de febrero de 2014 y el 11 de febrero de 2014 como segunda convocatoria.<sup>1</sup> Junto a esta convocatoria se circuló propuesto para el año 2014 y la agenda de la asamblea incluía los siguientes asuntos a discutir:

1. Llamado al orden.
2. Saludo del presidente y presentación de invitados.

---

<sup>1</sup> Véase, la Convocatoria, págs. 93-96 del apéndice del recurso KLRA20150135.

3. Prueba de la convocatoria y de su notificación.
4. Contratación del *quorum*.
5. Lectura y aprobación del acta de la asamblea anterior.
6. Informe del presidente.
7. Presentación y aprobación de informes financieros-Auditoría.
8. Presentación y aprobación de presupuesto 2014.
9. Presentación y aprobación de seguro comunal.
10. Presentación y aprobación de colores a pintar el condominio.
11. Elección de la nueva Junta de Directores.
12. Elección de comité de conciliación.
13. Otros asuntos.
14. Clausura de la asamblea.<sup>2</sup>

La asamblea fue celebrada el 11 de febrero de 2014, ya que para la primera convocatoria no hubo *quorum*. Así las cosas, el 11 de febrero, comparecieron 26 personas entre titulares y representantes de titulares. Entre los titulares presentes estaban los recurrentes, quienes son titulares de tres apartamentos del condominio.

En el desglose del presupuesto, se incluyó una partida titulada “Regalía de Navidad” que consistía en \$5,000.00 destinados a distribuirlo entre los empleados subcontratados del condominio. No obstante, en la agenda de la asamblea no se incluyó la discusión y aprobación de este punto. A pesar de ello, durante la asamblea se discutió este tema y se detalló que se cobraría como parte de la cuota de mantenimiento del mes de octubre, a prorrata entre todos los titulares de los apartamentos. Los peticionarios presentaron una moción para que se eliminara la

---

<sup>2</sup> *Id.*, pág. 93.

partida de “regalía de navidad” del presupuesto y se presentaron argumentos a favor y en contra de la misma. Esta moción no prosperó por contar con ocho votos a favor y catorce en contra. Asimismo, al final de la discusión se llevó a cabo la votación para la aprobación del presupuesto y se aprobó con quince votos a favor y seis en contra.

En ese momento, los peticionarios volvieron a oponerse a la aprobación de la derrama incluida en el presupuesto para la “Regalía de Navidad”.

A raíz de lo anterior, los peticionarios presentaron una *Querrela* ante DACO, el 13 de marzo de 2014 y solicitaron la anulación de los acuerdos alcanzados en esa asamblea.<sup>3</sup> En su querrela, los peticionarios alegaron que la convocatoria a la asamblea estuvo defectuosa ya que no se incluyeron todos los asuntos a discutir en la asamblea, particularmente, la derrama para la “regalía de navidad”.

El Consejo de Titulares no compareció a contestar la querrela, mas no se le anotó rebeldía, a pesar de que se le solicitó mediante moción del día 28 de mayo de 2014. En la misma fecha, AIRLOG presentó una moción titulada *Solicitud Urgente de Paralización para evitar academicidad del procedimiento*.<sup>4</sup> En esta, solicitó una orden para que se paralizaran las actuaciones de la Junta de Directores, toda vez que esta convocó una asamblea extraordinaria para el 2 y 3 de junio de 2014, como segunda convocatoria. Esta asamblea se llevó a cabo el 3 de junio de 2014 y durante la celebración de la misma se ratificó la partida del presupuesto dirigida al pago de la “Regalía de Navidad” a los empleados.

---

<sup>3</sup> Véase, la Querrela, págs. 1-23 del apéndice del recurso KLRA20150135.

<sup>4</sup> Véase, la Moción, pág. 171 del apéndice del recurso KLRA20150135.

La convocatoria incluyó en su agenda lo siguiente:

1. [...]
2. [...]
3. Ratificación y/o aprobación de derrama para conceder y distribuir bonificación de \$5,000.00 entre el personal de servicio diario en el Condominio. (Esto fue aprobado en [la] asamblea del 11 de febrero de 2014). Se propone además que esta sea pagada en o antes del 1 de octubre de 2014. (Véase tabla anejada que indica el pago que deberá hacerse por cada propietario).
4. [...]
5. [...]<sup>5</sup>

El Consejo de Titulares y Junta de Directores no se opuso a la moción solicitando una orden de paralización, pero DACO no expresó nada al respecto. Posteriormente, el Consejo de Titulares y la Junta de Directores comparecieron ante la agencia y presentaron su *Contestación a la querella*.<sup>6</sup>

Así las cosas, el 4 de junio de 2014, las partes comparecieron a una vista administrativa donde concluyeron que no había controversia de hechos por lo que, las partes decidieron someter estipulaciones de hechos y, posteriormente, memorandos de derecho. No obstante, el 30 de junio de 2014, AIROLG, Inc. presentó una moción titulada *Solicitud de Orden* para que se ordenara a los querellados a detener toda acción dirigida a cumplir los acuerdos alcanzados en ambas asambleas.<sup>7</sup>

Las partes continuaron intercambiando mociones con el propósito de alcanzar las estipulaciones de hechos que acordaron someter al juez administrativo en DACO. Sin embargo, el 17 de septiembre de 2014, DACO emitió una *Orden* en la que decretó la paralización del cobro de la derrama acordada en las asambleas y de las labores de pintura del Condominio, hasta que la agencia

---

<sup>5</sup> Véase, Convocatoria, en el expediente administrativo.

<sup>6</sup> Véase, Contestación a la querella, pág. 184 del apéndice del recurso KLRA20150135.

<sup>7</sup> Véase, la Solicitud de Orden, pág. 189 del apéndice del recurso KLRA20150135.

tomara una decisión final sobre el asunto.<sup>8</sup> Luego de varios incidentes procesales, el 1 de octubre de 2014, los querellados presentaron dos mociones tituladas *Moción en Solicitud de Resolución Sumaria* y *Moción en Solicitud de Reconsideración de Orden*, respectivamente.<sup>9</sup> En la solicitud de resolución sumaria, los querellados solicitaron que se adjudicara la controversia a su favor ya que, según ellos, la derrama fue aprobada correctamente. Por su parte, la moción de reconsideración solicitó que se dejara sin efecto la orden que paralizó la obra de pintura que obraba entre los acuerdos aprobados. Al respecto, alegaron, que la querrela presentada ante DACO se refiere únicamente a la derrama sobre “Regalía de Navidad”.

Así las cosas, el 8 de octubre de 2014, se celebró una vista ante el foro administrativo y se acogió la moción de reconsideración, lo cual dejó sin efecto la orden que paralizó las labores de pintura del condominio, pero se mantuvo en vigor el resto de la orden. Al respecto, la *Minuta y Orden* expresó:

“Se deja sin efecto la orden de paralización, exclusivamente sobre las labores de pintura. Queda en pleno vigor y efecto el resto de la orden respecto a la derrama impugnada”.<sup>10</sup>

Los querellantes se opusieron a esta orden mediante moción presentada el 28 de octubre de 2014. Posteriormente, el 7 de noviembre de 2014, AIRLOG, Inc. presentó una *Moción de Resolución Sumaria de los Querellantes y Oposición a Moción en Solicitud de Resolución Sumaria* en las cuales solicitaron que se dictara la resolución de la controversia a su favor y se concedieran los remedios solicitados.<sup>11</sup>

El 4 de diciembre de 2014, DACO dictó su *Resolución Sumaria* y declaró nulo e ilegales todos los acuerdos alcanzados

<sup>8</sup> Véase, la Orden, pág. 281 del apéndice del recurso KLRA20150135.

<sup>9</sup> Véase, las Mociones, págs. 313-329 del apéndice del recurso KLRA20150135.

<sup>10</sup> Véase, la Minuta y Orden, pág. 356 del apéndice del recurso KLRA20150135.

<sup>11</sup> Véase, la moción, págs. 411-445 del apéndice del recurso KLRA20150135.

por el Consejo de Titulares respecto a la derrama de \$5,000.00 para la “Regalía de Navidad” a los empleados subcontratados por el condominio. De la misma forma, expresó:

Se impone por concepto de honorarios de abogado la suma de \$500.00 a la parte querellada a favor de la parte querellante, por temeridad. Dicha suma debe ser pagada en los próximos 15 días.<sup>12</sup>

Los querellados presentaron una *Moción de Reconsideración* y la parte querellante presentó la correspondiente *Oposición*. Transcurridos quince (15) días sin que DACO se expresara al respecto, la moción de reconsideración se entendió rechazada de plano.<sup>13</sup>

Inconforme con la resolución de DACO, el 9 de febrero de 2015, AIROLG, Inc. y el señor Orol Mesa presentaron un recurso de revisión administrativa en el que hicieron los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ DACO AL NO DECRETAR LA NULIDAD DE TODOS LOS ACUERDOS TOMADOS DURANTE LA ASAMBLEA ORDINARIA DEL CONDOMINIO PLAZA DEL PRADO CELEBRADA EL 11 DE FEBRERO DE 2014, COMO RESULTADO DE LA NOTIFICACIÓN DE UNA CONVOCATORIA DEFECTUOSA.

ERRÓ DACO AL NO IMPONER A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES LA RESPONSABILIDAD POR EL PAGO DE HONORARIOS DE ABOGADOS.

El mismo día, el Consejo de Titulares y la Junta de Directores del Condominio Plaza del Prado presentaron un recurso de revisión administrativa e hicieron el siguiente señalamiento de error:

ERRÓ EL HONORABLE DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR (DACO) AL NO DESESTIMAR LA QUERRELLA Y DECLARAR NULO EL ACUERDO ADOPTADO POR EL CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO PLAZA DEL PRADO APROBANDO UNA DERRAMA PARA CONCEDER Y DISTRIBUIR UNA BONIFICACIÓN

<sup>12</sup> Véase, la Resolución Sumaria, págs. 453-462 del apéndice del recurso KLRA20150135.

<sup>13</sup> Véase, la moción de Reconsideración y la Oposición a la reconsideración, págs. 463-473 del apéndice del recurso KLRA20150135.

DE \$5,000.00 ENTRE EL PERSONAL DE SERVICIO DIARIO DEL CONDOMINIO.

Conforme a la *Resolución* emitida por este foro apelativo el 24 de marzo de 2015, los recursos KLRA201500133 y KLRA201500135 fueron consolidados. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, las respectivas oposiciones y el expediente administrativo, procedemos a resolver.

## II

### a. Revisión administrativa

Es norma reiterada que: “[...] las decisiones de los foros administrativos están revestidas de una presunción de regularidad y corrección. Las conclusiones de estas agencias merecen gran deferencia por parte de los tribunales, por lo que debemos ser cuidadosos al intervenir con las determinaciones administrativas”. *González Segarra et al v. CFSE*, 188 DPR 252, 276 (2013), citando a *Empresas Loyola v. Com. Ciudadanos*, 186 DPR 1033, 1041 (2012); *Acarón et al v. D.R.N.A.*, 186 DPR 564, 584 (2012). Véase, además, sec. 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, 3 LPRA sec. 2175 (en adelante LPAU). Ante tal presunción, se le concede la mayor deferencia judicial a las decisiones de los organismos administrativos. Esta deferencia se debe a que son los foros administrativos los que cuentan con el conocimiento experto y con la experiencia especializada de los asuntos que les son encomendados. *González Segarra et al v. CFSE*, supra, pág. 276; *Otero Mercado v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005). De esa forma, si la interpretación de la ley realizada por la agencia es razonable, aunque no sea la única razonable, los tribunales revisores debemos darle deferencia. *González Segarra et al v. CFSE*, supra, pág. 277; *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592, 616 (2006).



Ahora bien, esta norma de deferencia de ningún modo puede afectar el alcance de la facultad y autoridad para ejercer la revisión judicial. *Padín Medina v. Retiro*, 171 DPR 950, 961-962 (2007). Al momento de revisar una decisión administrativa, el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en la actuación de la agencia. *González Segarra et al v. CFSE*, supra, pág. 277; *Otero Mercado v. Toyota*, supra, pág. 272.

Este tribunal podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio, sólo cuando no pueda hallar una base racional para explicar la decisión administrativa, *Misión Industrial v. Junta de Planificación*, 146 DPR 64, 134-135 (1998); o cuando la agencia haya actuado de forma ilegal, arbitraria o caprichosa de manera que su decisión constituya un abuso de discreción. *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 76 (2004), *Ramos Román v. Corp. Centro Bellas Artes* 178 DPR 867, 884 (2010).

Al respecto, la LPAU, 3 LPRA sec. 2101 *et seq.*, dispone que:

El Tribunal podrá conceder el remedio apropiado si determina que el peticionario tiene derecho a un remedio. Las determinaciones de hecho de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el Tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo. Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos.

Según se desprende de lo antes citado, cuestionada una determinación administrativa, los tribunales apelativos tienen “[...] la obligación de examinar la totalidad de la prueba sometida a la agencia según consta en el expediente administrativo”. *López Echevarría v. Administración*, 168 DPR 749, 752 (2006). Para que un tribunal revisor pueda decidir que la determinación de una agencia no está fundamentada en evidencia sustancial, se tiene que demostrar que hay otra prueba en el expediente administrativo que claramente reduce o menoscaba el peso de la prueba que sostiene la determinación administrativa. Esta prueba tiene que

llevar al tribunal a concluir que la agencia fue arbitraria y que la determinación no responde a una evaluación razonable de toda la prueba que tuvo ante su consideración. *Domínguez v. Caguas Expressway*, 148 DPR 387, 397-398 (1999); *Misión Industrial v. Junta de Planificación*, supra. Si efectivamente el expediente administrativo carece de esa evidencia sustancial, los tribunales apelativos estaríamos obligados a revocar o a modificar la determinación recurrida.

En lo pertinente al caso de autos, enfatizamos en que por disposición expresa de ley se creó en el DACO, una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios adscritos al régimen de propiedad horizontal en los que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda. El Secretario de la agencia podrá utilizar todos los poderes conferidos en su ley orgánica para adjudicar las controversias que surjan bajo este capítulo, y evitar que cualquier persona viole los reglamentos u órdenes emitidas a su amparo. 31 LPRA secc. 1294 y 1294 (a). Asimismo, se dispone que las determinaciones de esa división especial serán revisables ante este foro, conforme a las disposiciones de la LPAU. 31 LPRA 1294 (e).

b. Régimen de propiedad horizontal

La ley Núm. 103-2003, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*, conocida como la Ley de Condominios, establece mecanismos para la tramitación de los inevitables conflictos dimanantes del modo de vida de un condominio. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 417 (2012); *Srio. D.A.C.O. v. Condóminos C. Martí*, 121 DPR 807 (1988). Esos mecanismos sirven, además, para dotar de mayor eficacia el régimen de propiedad horizontal y atender más adecuadamente el derecho de los titulares. *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, 190 DPR 547, 564 (2014). En lo pertinente al caso ante nuestra consideración, el Art. 34 de la Ley

Núm. 103-2003, 31 LPRA sec. 1293f (Supl. 2014), dispone que las impugnaciones de los acuerdos del Consejo de Titulares por parte de los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

Algunas de las características principales que gobiernan el régimen de propiedad horizontal son “[...] la reiteración de que el apartamento es el centro del régimen, la exigencia de la buena fe, así como la prohibición de actuar caprichosamente en el ejercicio de los derechos dominicales”. *Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, 182 DPR 485, 499 (2011).

El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración de un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal. Este estará integrado por todos los titulares y los acuerdos y resoluciones adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, y demás personas que se relacionen con el condominio. Corresponde al Consejo de Titulares aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar los fondos para su realización. Se entenderá por extraordinaria, toda obra de mantenimiento no prevista en el presupuesto anual que requiera el diez por ciento o más del mismo, o la imposición de una derrama para la ejecución. El Presidente y el Tesorero podrán realizar conjuntamente retiros de fondo de reserva para costear este tipo de obra, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en una Asamblea Extraordinaria para atender este asunto en específico. 31 LPRA sec. 1293 b (d) (1), (2), (3).

Además, corresponde al Director del Consejo o a la Junta de Directores como órgano ejecutivo de la comunidad de titulares, la obligación de atender 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. Este organismo también tiene las obligaciones de cobrar a los titulares las cantidades con las que deben contribuir a los gastos comunes, atender la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias. Respecto a las reparaciones extraordinarias podrá adoptar las medidas que sean necesarias pero dando inmediata cuenta al Consejo. Por último, también es responsable de cumplir y hacer cumplir las disposiciones de este capítulo, del Reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares. 31 LPRA sec. 1293 b-4 (a) (d) (g) (i).

En lo pertinente a la controversia ante nos, la Ley de Condominios, *supra*, dispone la forma y manera en que se realizará una convocatoria para la celebración de asambleas. Al respecto, dispone:

La convocatoria estará firmada por la persona o personas que convoquen e indicará los asuntos a tratar y hora, día y lugar de la reunión. Las citaciones se harán por escrito, entregándose 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. 31 LPRA sec. 1293b-1.

Finalmente, por su pertinencia al razonamiento jurídico y experto de DACO, reseñamos lo que dispone la Ley de Condominio, *supra*, respecto a los gastos extraordinarios que requieran la imposición de derramas por el Consejo de Titulares y en cuanto a las aportaciones vinculantes para todos los titulares. Al respecto, el Art. 38 de la mencionada ley dispone: “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.” 31 LPRA sec. 1293b. Por su parte, el Art. 39 dispone, en cuanto a la aportación ineludible de los titulares de un condominio, lo siguiente:

Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados. 31 LPRA sec. 1293c.

c. Honorarios de abogado

La Sección 3.21(c) de la LPAU, 3 LPRA sec. 2170a, faculta a la agencia administrativa en su función cuasi-judicial a imponer honorarios de abogado, en los siguientes términos:

(c) Imponer costas y honorarios de abogados, en los mismos casos que dispone la Regla 44 de Procedimiento Civil, según enmendada, Apéndice III del Título 32. *Id.*

De igual forma, la Regla 27.3 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACO, Reglamento Núm. 8034 del 14 de junio de 2011, faculta al funcionario que presida la vista para imponer honorarios de abogado. También, establece que la imposición de éstos estará regida por la Regla 44.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. III, R. 44.1.

La referida regla de Procedimiento Civil provee para la imposición de honorarios de abogado como sanción contra quien por su temeridad ha hecho necesario un pleito que pudo evitarse, que lo prolongue innecesariamente, o que produzca la necesidad de que otra parte incurra en gestiones evitables. *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR 695 (1999). La determinación de temeridad es de índole discrecional, por lo que sólo debemos intervenir con ella cuando nos enfrentemos a un caso de abuso de discreción. *Melendez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123 (2013).

III

Atendemos conjunta e inicialmente el señalamiento de error presentado por los querellados, Consejo de Titulares y Junta de Directores del Condominio Plaza del Prado y el primer señalamiento de error de los querellantes AIROLG, Inc. y el señor

Orol Mesa. En el primero, nos corresponde determinar si erró el DACO al ordenar la nulidad del acuerdo sobre la derrama para la “Regalía de Navidad” y en el segundo debemos determinar si DACO debió dejar sin efecto todos los acuerdos alcanzados en las asambleas y no la derrama solamente.

De nuestro minucioso y ponderado análisis de la totalidad de la evidencia que forma parte del expediente administrativo y conforme al derecho aplicable, concluimos que la actuación del Secretario del DACO fue la correcta. DACO dejó sin efecto el acuerdo del Consejo de Titulares respecto a la derrama aprobada, debido a que los titulares no fueron convocados debidamente a la asamblea. La parte querellada citó a los condóminos mediante una convocatoria defectuosa, en la que omitió informarles el asunto de la “Regalía de Navidad” que se pretendía discutir en la asamblea. A pesar de ello, este asunto fue discutido y resuelto en la Asamblea.

Es nuestro criterio que la parte querellada no ha derrotado la deferencia que merece la decisión emitida por el foro administrativo. Esta no ha podido demostrar que en el récord de la agencia exista otra prueba que menoscabe el valor probatorio de la evidencia sustancial en que se fundamenta la Resolución recurrida. Véase, *Misión Ind. v. Junta de Planificación*, supra.

No tenemos duda alguna de que la decisión emitida por DACO está basada en la evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo que incluye las Convocatorias, Minutas e Informes de los Acuerdos de la Asamblea Ordinaria del 11 de febrero de 2014 y la Extraordinaria del 3 de junio de 2014.

Según consta en el expediente ante nuestra consideración, el Consejo de Titulares del Condominio Plaza del Prado convocó a todos los titulares a una Asamblea Ordinaria pautada para el 10 de febrero de 2014. Estos fueron informados que de no asistir

el *quórum* necesario quedarían citados para el 11 de febrero de 2014. La convocatoria estuvo acompañada de un listado de los asuntos a discutirse y de un informe de presupuesto propuesto para el siguiente año.

A pesar de no constar en la lista de asuntos a discutirse, la parte querellada consideró y tomó decisiones sobre una derrama dirigida al pago de una “Regalía de Navidad” para los empleados subcontratados del condominio, asunto omitido en la convocatoria. La Minuta y el Informe de Acuerdos de la Asamblea evidencian que se aprobó una derrama para el pago de la derrama, aunque ello que no fue informado previamente a los titulares. Ciertamente, al igual que DACO, podemos reconocer que el Consejo de Titulares corrigió el defecto de notificación mediante la celebración de una asamblea extraordinaria correctamente convocada, donde se ratificaron los acuerdos de la primera asamblea. Sin embargo, DACO aplicó las disposiciones de la Ley de Condominio, *supra*, que detallan el uso que se le podrá dar a derramas o aportaciones económicas, recolectadas por un consejo de titulares. Entre estos usos no está el pago de una “Regalía de Navidad”, pues ello no adelanta los propósitos del régimen de propiedad horizontal ni beneficia la comunidad del condominio. Conforme al ordenamiento jurídico, este tipo de acuerdo, como mínimo, requería el voto unánime de los titulares del condominio y de ello adoleció también. En razón de ello, la derrama aprobada no es legal ni legítima. 31 LPRA sec. 1293c.

Nos parece claro que DACO actuó de acuerdo al mandato de ley que le fue conferido por el legislador y en el ejercicio de la pericia que le ha sido reconocida para atender las controversias relacionadas a inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal. 31 LPRA sec. 1294a.

El Secretario de la agencia cumplió con su obligación legal de proteger los derechos de los titulares y velar por que se dé fiel cumplimiento a la Ley de Propiedad Horizontal. La parte recurrente falló a sus obligaciones de atender y velar por el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen de propiedad horizontal. La Junta de Directores del Condominio Plaza del Prado no cumplió con su responsabilidad de informar en la Convocatoria a los titulares sobre todos los asuntos a tratar en la Asamblea. No podemos perder de perspectiva que el derecho de los condóminos de estar adecuadamente informados de las actuaciones del Consejo de Titulares, emana del interés propietario de estos sobre sus apartamentos, las áreas comunes del edificio y el uso que se da al fondo de reserva y a sus aportaciones económicas para las derramas que sean necesarias.

De otra parte, en su Resolución, DACO estimó correcto mantener en vigor los demás acuerdos discutidos en las asambleas. Ello nos parece consistente con la correcta interpretación de la Ley de Condominios, *supra*, emitida por la agencia con pericia en la materia, que tomó en consideración el hecho de que una convocatoria que omita el aviso de *un* asunto a discutir, no invalida los acuerdos que se alcanzaron respecto a los otros asuntos que fueron correctamente notificados en la convocatoria. Naturalmente, no existe fundamento para invalidar acuerdos que fueron notificados, discutidos y llevados a votación conforme a derecho.

Ante la ausencia de prueba que establezca que el DACO actuó de forma arbitraria, ilegal, irrazonable, fuera de contexto o huérfano de evidencia sustancial, o que incurrió en una aplicación errónea del derecho, procede que confirmemos la resolución recurrida. Véase *Maldonado v. Junta de Planificación*, *supra*; *Maldonado v. Junta de Planificación*, *supra*; *Rebollo v. Yiyi Motors*,



supra. Por lo tanto, ninguno de estos dos errores se cometieron, DACO actuó correctamente.

Finalmente, los querellantes plantean que el foro administrativo no impuso el pago de temeridad con suficiente claridad. Al examinar el derecho antes expuesto y la determinación del foro administrativo, podemos concluir que DACO fue claro al imponer la temeridad al litigante perdidoso, es decir, el Consejo de Titulares y la Junta de Directores del Condominio Plaza del Prado, que con su “[...] actitud frívola y desprovista de fundamento [...]”<sup>14</sup> obligó a los querellantes a incurrir en los gastos y molestias de este pleito. Para ello, impuso el pago de honorarios “[...] a la parte querellada a favor de la parte querellante”.<sup>15</sup> Por no identificar actitud arbitraria o irrazonable de parte del foro administrativo, seremos deferentes respecto a su proceder. En razón de lo anterior, resolvemos que el último error señalado, tampoco se cometió.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos, se *confirma* la Resolución Sumaria emitida por el DACO, en su totalidad.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

<sup>14</sup>Véase, la Resolución Sumaria, pág. 460 del apéndice del recurso KLRA20150135.

<sup>15</sup> *Id.*, pág. 461.