

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

MARÍA DEL C.
BETANCOURT

Querellante-Recurrida

Vs.

JUNTA DE DIRECTORES
DEL CONDOMINIO
CHALETS DE VILLE I,
BRENDA MARTÍNEZ
VILLANUEVA

Querellados-Recurrentes

KLRA201600259

Revisión
administrativa
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Querella:
SJ0014092

Sobre:
Ley de Condominios

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 31 de octubre de 2016.

El 11 de marzo de 2016 la Junta de Directores del Condominio Chalets De Ville I (Junta) compareció mediante recurso de revisión en interés de que revocáramos la Resolución notificada el 12 de enero de 2016 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO). En su Resolución el DACO ordenó a la Presidenta de la Junta, Brenda Martínez Villanueva (Presidenta) *en su carácter personal* replantar todas las palmas removidas sin autorización del Consejo de Titulares, pagar \$2,825 al Consejo de Titulares, y reemplazar las losas afectadas por la remoción de las palmas.

La parte recurrida, María del Carmen Betancourt (Sra. Betancourt) presentó su alegato en oposición, y luego ambas partes presentaron una Exposición Narrativa Estipulada de la Prueba. Por su parte, el DACO sometió copia del expediente administrativo.

Con el beneficio de lo antecedente, y al tenor del Derecho más adelante esbozado, procedemos a resolver.

I

El 30 de diciembre de 2014 la Sra. Betancourt presentó una Querrela ante el DACO, contra la Junta por haber removido, sin consultar al Consejo de Titulares, unas palmas en el área comunal del Condominio Chalets de Ville I. La querellante solicitó que se restituyeran las palmas, así como los fondos utilizados, y que se repararan unas losas dañadas a causa de la remoción de las palmas.

Transcurridas varias incidencias en el caso, el DACO celebró la vista administrativa el 18 de septiembre de 2015, a la cual comparecieron ambas partes representadas legalmente, así como la Presidenta, y el agrónomo Raúl Landrón.

En lo aquí pertinente, de los testimonios vertidos durante la vista administrativa surge lo siguiente:

- La Sra. Betancourt declaró que le dio coraje la remoción de las 10 palmas y la destrucción de las losas sin haberse notificado con especificidad los trabajos al Consejo de Titulares. Dijo no haber visto ratones, y que de haberlos no los consideraba una plaga.¹
- La Presidenta expresó que consultó con la Junta el mantenimiento de las áreas verdes, incluso el mantenimiento o remoción de las palmas en controversia. Indicó que había un problema de ratas que se anidaban en las palmas, por lo que consideraron sembrar otro tipo de palmas. A esos efectos, se solicitaron cotizaciones para limpieza y remoción; ambos estimados constan como evidencia en el expediente administrativo. Determinaron que era más económico la remoción que el mantenimiento, por lo

¹ Véase Exposición Narrativa Estipulada, págs. 1-2.

cual, se contrató a Valentín Hermanos Contractor, Inc. para la remoción. La Presidenta manifestó que no se consultó a los titulares porque no lo entendió necesario, además de que la Junta entendió que la remoción de las palmas era una medida económica más beneficiosa para el condominio, a la vez que se eliminaba el problema de las ratas.²

- Por último, el Agrónomo Landrón testificó que brindaba servicios de mantenimiento de áreas verdes al Condominio Chalets de Ville I, y que había visto nidos de ratas en algunas de las palmas del Condominio. Reiteró que por la altura de las palmas era costoso el mantenimiento.³

Aquilatada la prueba, el DACO emitió las siguientes

Determinaciones de Hechos:

1. La [Sra. Betancourt] es titular del apartamento B3-1 del Condominio Chalets de Ville I, localizado en Aguadilla, Puerto Rico. Advino titular de dicha vivienda desde el 2004.
2. El Condominio Chalets de Ville I está sometido al régimen de propiedad horizontal y consta de 12 apartamentos residenciales distribuidos en dos edificios tipo “walk up”. Entre las facilidades comunales se encuentran unas áreas pasivas donde se encuentran sembradas alrededor de 10 palmas tipo “washingtonias” e igualmente existen unas losas blancas en las áreas verdes aledañas a las palmas.
3. El 11 de noviembre de 2014, la [Sra. Betancourt] recibió una carta circular dirigida a todos los residentes del condominio. En dicha carta se les notificaba que los días 12, 13, 14 y 15 de noviembre se estaría trabajando en las áreas del estacionamiento y áreas cercanas, por lo que se les solicitaba que removieran sus autos del estacionamiento desde las 7:00 de la mañana hasta las 4:00 de la tarde. No se especificaba que tipo de trabajo se realizaría, pero se indicó que el tipo de trabajo a realizarse podría causar daños a los vehículos.
4. El 12 de noviembre de 2014 y mientras la [Sra. Betancourt] llegaba a su apartamento, se percató de que unos empleados utilizando maquinaria excavadora (digger) removieron todas las palmas

² *Íd.*, págs. 3-4.

³ *Íd.*, págs. 4-5.

“washingtonias” que estaban ubicadas en los jardines, causaron el hundimiento del terreno y dañaron las losas blancas que ubicaban en los mismos. Estas labores se llevaron a cabo sin consulta alguna al Consejo de Titulares del Condominio Chalets de Ville I.

5. Tan pronto la [Sra. Betancourt] se percató de esta situación, se comunicó inmediatamente con la presidenta de la Junta, Brenda Martínez Villanueva y el tesorero, señor Cintrón para solicitar una explicación. Igualmente, la [Sra. Betancourt] se comunicó con el Departamento de Recursos Naturales para informar lo sucedido.
6. El 22 de noviembre de 2014, la [Presidenta] le informó a la [Sra. Betancourt] que la supuesta razón para haber eliminado las palmas era que las mismas tenían ratones y era más económico eliminarlas que fumigar las mismas.
7. Las palmas “washingtonias” son unas de gran altura. Debido a esto su limpieza y mantenimiento es uno muy difícil y costoso. Según el contratista que brindaba mantenimiento a las áreas verdes del condominio, algunas de estas palmas servían de refugio de ratas.
8. Para eliminar estas palmas la Junta de Directores a través de la presidenta contrató a la compañía Valentín Hermanos Contractors, Inc. Por este trabajo pagó la cantidad de \$2,825.00, sin autorización del Consejo de Titulares.
9. La Junta de Directores nunca le informó a los titulares la alegada presencia de ratones en las palmas ni cuál era la propuesta para trabajar el problema. La decisión de eliminar las palmas fue tomada entre los miembros de la Junta de Directores presidida por Brenda Martínez y no por el Consejo de Titulares.
10. En vista de lo anterior, la [Sra. Betancourt] presentó la querrela de epígrafe el pasado 30 de diciembre de 2014, reclamando que se restituyan las palmas taladas, las losas destruidas, al igual que los \$2,500.00 que alegó fueron desembolsados sin autorización del Consejo de Titulares.⁴ (subrayado nuestro)

En consideración de lo antecedente, y según la totalidad de la prueba, *el DACO razonó que la Junta incumplió con su deber de velar por el mantenimiento adecuado de las áreas comunes, y que la Presidenta en unión con los demás miembros de la Junta tomaron la “inexplicable” decisión de eliminar las palmas, a un costo de \$2,825,*

⁴ Apéndice del recurso, págs. 1-3.

*sin obtener la autorización del Consejo de Titulares. Concluyó el foro administrativo que para llevar a cabo la remoción de las palmas, la Junta debió celebrar una asamblea extraordinaria, por lo que, al así no obrar, la Junta incurrió en negligencia crasa.*⁵

Consecuentemente, el 11 de enero, notificada el 12 de enero de 2016, el DACO emitió la Resolución final aquí recurrida, en la cual determinó que la Presidenta, en su carácter personal, tenía que replantar las palmas, además de restituir \$2,825 al Consejo de Titulares, y reemplazar las losas afectadas por la remoción de las palmas.⁶

La Junta solicitó reconsideración del dictamen administrativo, a lo cual la Sra. Betancourt se opuso, pero no surge que el DACO atendió la solicitud. Seguidamente, la Junta compareció mediante el recurso de epígrafe y le imputó el siguiente error al DACO:

Erró el DACO al concluir, en la Resolución, que la Presidenta había incurrido en negligencia crasa y que por tal razón debía responder en su carácter personal al Consejo de Titulares; replantando todas las palmas removidas, pagando la suma de \$2,825.00 y reemplazando las losas que fueron afectadas en el proceso de remoción de las palmas.

En su recurso la Junta también solicitó paralización del dictamen del DACO, por lo que le solicitamos a la Sra. Betancourt que se expresara al respecto. Luego de considerar la oposición de la Sra. Betancourt, emitimos Resolución el 17 de marzo de 2016 mediante la cual paralizamos los efectos de la Resolución del DACO.

Ordenado el trámite del recurso, el 11 de abril de 2016 la Sra. Betancourt presentó su alegato en oposición, mientras que el 9 de mayo de 2016 el DACO sometió copia del expediente

⁵ *Íd.*, pág. 4.

⁶ *Íd.*, pág. 5.

administrativo, y el 25 de julio de 2016 las partes presentaron la Exposición Narrativa Estipulada de la Prueba.

Sometido el recurso, a continuación nos remitimos al marco jurídico pertinente.

II

Revisión Judicial

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 (2013), citando a *Empresas Loyola v. Com. Ciudadanos*, 186 DPR 1033 (2012); *Acarón et al. v. D.R.N.A.*, 186 DPR 564 (2012). Véase, además, Sec. 4.5 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), según enmendada, 3 LPRC sec. 2175. Esta deferencia tiene su fundamento en la vasta experiencia y el conocimiento especializado que ostentan las agencias acerca de los asuntos que les son encomendados. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra; *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592, 614 (2006); *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716 (2005). Al momento de revisar una decisión administrativa, el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en la actuación de la agencia. *Íd.* Corresponde a los tribunales analizar las determinaciones de hechos de los organismos administrativos amparados en esa deferencia y razonabilidad. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra.

Ahora bien, esta norma de deferencia de ningún modo puede afectar el alcance de la facultad de revisión de los tribunales. *Padín Medina v. Adm. Sist. Retiro*, 171 DPR 950 (2007). En lo pertinente, la LPAU 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. 3 LPRA sec. 2175.

Cónsono con lo anterior, nuestro supremo foro judicial ha expresado que los tribunales no debemos intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo si surge del expediente administrativo considerado en su totalidad que existe evidencia sustancial que sostiene dichas determinaciones. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra. Se ha definido en diversas ocasiones *evidencia sustancial* como aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. *Íd.*

Conforme a lo antes expresado, una parte afectada que quiera controvertir las determinaciones de hechos de un organismo administrativo deberá demostrar la existencia de otra prueba que sostenga que la actuación de la agencia no está basada en evidencia sustancial o que reduzca el valor de la evidencia impugnada. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra; *Otero v. Toyota*, supra, pág. 728. De no lograrlo, el tribunal respetará las determinaciones de hechos y no sustituirá el criterio de la agencia por el suyo. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra.

En lo que concierne a las conclusiones de derecho, el tribunal las puede revisar en todos sus aspectos, sin sujeción a norma o criterio alguno. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra; *Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, 182 DPR 485, 513 (2011). De ordinario, al revisar las decisiones de las agencias, los tribunales brindan mucha deferencia y respeto a las interpretaciones del estatuto que sean efectuadas por el organismo facultado por ley para velar por su administración y cumplimiento. *González*

Segarra et al. v. CFSE, supra; *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, 144 DPR 425, 436 (1997). De esa forma, si la interpretación de la ley realizada por la agencia es razonable, aunque no sea la única razonable, los tribunales deben darle deferencia. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra; *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, supra, pág. 616.

La revisión judicial de decisiones administrativas se debe limitar a determinar si la agencia actuó arbitraria o ilegalmente, o en forma tan irrazonable que su actuación constituye un abuso de discreción. *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69 (2004); *Fuertes y otros v. A.R.Pe.*, 134 DPR 947, 953 (1993).

En síntesis, la deferencia cederá únicamente: (1) cuando no está basada en evidencia sustancial; (2) cuando el organismo administrativo ha errado en la aplicación de la ley, y (3) cuando ha mediado una actuación irrazonable o ilegal. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra; *Otero v. Toyota*, supra, pág. 729.

El DACO y la Ley de Condominios

Mediante la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada, conocida como la Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor, 3 LPRA 341 et seq. (Ley 5), la Asamblea Legislativa creó el DACO como una agencia administrativa cuyo propósito primordial es proteger y salvaguardar los derechos del consumidor. *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, 190 DPR 547 (2014); *Rodríguez v. Guacoso Auto*, 166 DPR 433, 438 (2005); *Martínez v. Rosado*, 165 DPR 582, 590 (2005); Artículo 3 de la Ley Orgánica del DACO, 3 LPRA sec. 341(b). En particular, al DACO le corresponde “[p]oner en vigor, implementar y vindicar los derechos de los consumidores, tal como están contenidos en todas las leyes vigentes, a través de una estructura de adjudicación administrativa con plenos poderes para adjudicar las querellas que se traigan ante su consideración y conceder los remedios

pertinentes conforme a derecho”. 3 LPRA sec. 341e (d) e (i); *Suárez Figueroa v. Sabanera Real, Inc.*, 173 DPR 694, 704-705 (2008); *Martínez v. Rosado*, supra, pág. 591.

Así, el espíritu que informó la creación del DACO y la aprobación de su ley orgánica fue facilitar al consumidor la vindicación de sus intereses con un vehículo procesal ágil y eficiente, más costo-efectivo y que equiparara el poder de los consumidores con el de los proveedores de bienes y servicios. De modo que la vindicación de los derechos del consumidor se logra mediante la simplificación de los procedimientos adjudicativos disponibles en la agencia y un sistema administrativo dotado de una flexibilidad mayor que la del trámite judicial ordinario. *Martínez v. Rosado*, supra, y los casos allí citados.

Entretanto, la Ley de Condominios, Ley 103-2003, 31 LPRA sec. 1291, *et seq.* (Ley 103) contiene las disposiciones que regirán lo concerniente a un edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. La Ley de Condominios persigue armonizar el disfrute de cada apartamento por su titular y las limitaciones a ese disfrute en interés de la colectividad. *Cond. Prof. S.J. H. Centre v. P.R.F. Inc.*, 133 DPR 488, 503 (1993). Igualmente, *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, supra, pág. 564, precisó, *inter alia*, que la Ley 103 estableció nuevos mecanismos para la tramitación de los inevitables conflictos dimanantes del *modus vivendi* de un condominio, y para brindar mayor eficacia al régimen de la horizontalidad y adecuada atención a los derechos de las titulares. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407 (2012); *Srio. D.A.C.O. v. Condóminos C. Martí*, 121 DPR 807 (1988).

En lo aquí pertinente, cabe destacar que el Artículo 38D, incisos (a), (c) y (g), de la Ley 103 le impone a la Junta el deber de velar por el buen uso y funcionamiento, conservación y reparación de los elementos comunes, así como, apercibir y dar cuenta

inmediata al Consejo de Titulares respecto a los costos que tal deber conlleva. 31 LPRC sec. 1293b-4. En ese mismo orden de asuntos, el Artículo 38 de la Ley de Condominios, 31 LPRC sec. 1293b, establece que el Consejo de Titulares es la autoridad suprema respecto a la administración del condominio, para lo cual, elegirá una Junta que le representará y ejecutará como tal los asuntos administrativos previamente mencionados. Ahora bien, en lo que respecta la responsabilidad de la Junta y sus miembros, el Art. 38, inciso (a) (1), de la Ley 103 especifica lo siguiente:

[...] 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. (subrayado nuestro) 31 LPRC sec. 1293b.

Tocante al aspecto de negligencia, conviene destacar que la enmienda de 2003 al precitado Art. 38, “se hizo eco de lo recomendado por el profesor Michel J. Godreau, quien propuso “que la responsabilidad de los integrantes de la Junta de Directores[,] por actos perjudiciales contra el resto de los titulares[,] les sea impuesta sólo en casos donde medie negligencia crasa o delito”. M. J. Godreau, *El Condominio: el régimen de la propiedad horizontal en Puerto Rico*, San Juan, Ed. Dictum, 1992, pág. 145. Su análisis estuvo dirigido a que la responsabilidad de los directores por sus actos u omisiones negligentes debía delimitarse para que prosperara únicamente ante supuestos de negligencia crasa o delito, pues la gestión de éstos se desempeña *ad honorem*”. *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, 169 DPR 643, 658-659 (2006). Asimismo, el Tribunal Supremo aclaró que a partir de la referida enmienda, la Junta responde en su carácter personal sólo si incurre en negligencia crasa. (subrayado nuestro) *Íd.*, págs. 668.

Más aun, el concepto de negligencia crasa aunque no ha sido expresamente definido por nuestra casuística, recientemente el Tribunal Supremo aludió al deber de fiducia corporativa para explicar lo que constituye la negligencia crasa. Nos referimos al caso de *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. FirstBank*, 193 DPR 38, 52-54 (2015) en el cual el supremo foro interpretó el Artículo 4.03 de la Ley de Corporaciones, 14 LPRA 3563, cuya redacción es virtualmente idéntica a la del Art. 38 de la Ley de Condominios.⁷ Específicamente, la última oración del referido Art. 4.03 indica que los directores y oficiales de una corporación serán responsables si incurren en negligencia crasa en el desempeño de sus obligaciones y deberes. A esos efectos, el Tribunal Supremo expresó lo siguiente:

El criterio de negligencia crasa insertado en la última oración del Art. 4.03 de la Ley de Corporaciones no puede tomarse aislado del resto del precepto e interpretarse como la imposición de un deber general de conducta frente a todos. Más bien, debe interpretarse en el contexto del imperativo de fiducia que rige la relación de los directores y los oficiales frente a la corporación. El deber de diligencia que surge del Art. 4.03 de la Ley de Corporaciones forma parte del concepto amplio de fiducia que los directores y oficiales están obligados a acatar en virtud de sus cargos dentro del esquema corporativo. Es decir, consigna la obligación específica de llevar a cabo sus cometidos de manera capaz y responsable, pero siempre en función de los intereses de la entidad. Naturalmente, el incumplimiento de estos deberes inherentes a sus funciones hacia la corporación pudiera generar responsabilidad personal a los directores y oficiales. No obstante, esta responsabilidad se producirá exclusivamente de cara a la corporación y únicamente si ésta sufre daños como consecuencia de ese quebrantamiento. [citas omitidas] (subrayado nuestro) *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. FirstBank*, págs. 53-54.

⁷ El Art. 4.03 de la Ley de Corporaciones, 14 LPRA sec. 3563 reza:

Los directores y oficiales estarán obligados a dedicar a los asuntos de la corporación y al desempeño de sus funciones, la atención y el cuidado que en una posición similar y ante circunstancias análogas desempeñaría un director u oficial responsable y competente al ejercer de buena fe su juicio comercial o su mejor juicio en el caso de las corporaciones sin fines de lucro. Sólo la negligencia crasa en el desempeño de las obligaciones y deberes antes reseñados conllevará responsabilidad. (subrayado nuestro).

Al tenor de lo anterior, podemos colegir que los miembros de una Junta de Directores de un condominio incurren en negligencia crasa cuando actúan de manera descuidada, irresponsable y contraria a los intereses del Consejo de Titulares. A esos efectos, recordemos que al igual que el Consejo de Titulares tiene un deber de fiducia con relación a sus integrantes, también la Junta guarda un deber de fiducia frente al Consejo de Titulares, pues es su órgano ejecutivo conforme a las facultades y deberes que le impone la Ley 103. 31 LPRA sec. 1293b-4; *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 853 (2011).

Asimismo la Ley de Condominios provee los mecanismos mediante los cuales los titulares de apartamentos pueden impugnar los acuerdos tomados por el Consejo, y las acciones y omisiones de la Junta de Directores. A esos efectos, el DACO es el foro administrativo con jurisdicción para atender este tipo de controversia. 31 LPRA sec. 1293f.

Apreciación de la prueba

Por último, recordemos que nuestro esquema probatorio está revestido por un manto de deferencia hacia las determinaciones que realizan los juzgadores de primera instancia sobre la prueba testifical presentada ante su consideración. Como regla general, los tribunales apelativos no deben intervenir con las determinaciones de hechos y la adjudicación de credibilidad del juzgador de los hechos, ni sustituir las determinaciones del foro primario por sus propias apreciaciones, salvo que haya mediado error, prejuicio o parcialidad. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado reiteradamente que las determinaciones de hechos de los tribunales o las agencias administrativas, sustentadas en prueba oral, merecen gran deferencia por los tribunales apelativos. Este axioma está basado en consideraciones lógicas, ya que el magistrado o adjudicador del foro primario es quien ha tenido la

oportunidad de contactar directamente este tipo de prueba. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-771 (2013); *Pueblo v. García Colón I*, 182 DPR 129, 165 (2011); *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011).

No obstante, la norma de la deferencia judicial no es absoluta porque el tribunal revisor podrá intervenir con las conclusiones de hechos de un foro primario, cuando la apreciación de la prueba no representa el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba. La norma de la deferencia también encuentra su excepción y cede, cuando se demuestra que el juzgador de instancia actuó motivado por pasión, prejuicio, parcialidad, o que incurrió en error manifiesto. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, págs. 771-772; *Pueblo v. García Colón I*, supra, pág. 165; *González Hernández v. González Hernández*, supra, pág. 777.

Los foros apelativos, además, tienen amplia facultad para revisar la prueba documental y pericial, así como las conclusiones de derecho en que se basa la sentencia o resolución final, ya que en esa evaluación estamos en la misma posición que el foro recurrido. Las conclusiones de derecho del foro de instancia son revisables en su totalidad por los tribunales de apelaciones. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 770; *González Hernández v. González Hernández*, supra, pág. 777.

III

Nos atañe resolver si incidió el DACO al imponerle responsabilidad *personal* a la Presidenta por la controvertida remoción de palmas en las áreas comunes del Condominio. Luego de sosegadamente analizar la controversia del caso, concluimos que el DACO incidió al imponerle responsabilidad *personal* a la Presidenta de la Junta, ello en vista de que la totalidad de la prueba y los hechos concomitantes al caso no revelaron que la

Presidenta incurrió en negligencia *crasa*. Consecuentemente, procede revocar la Resolución del DACO.

La Junta en esencia alegó que la totalidad de la prueba así como las determinaciones fácticas no sostienen la imputación de negligencia *crasa* a la Presidenta. Añade que el DACO no especificó en qué consistió la negligencia *crasa* imputada. Le asiste la razón.

Examinada la totalidad de la prueba, y consideradas las particulares circunstancias concomitantes del caso, concluimos que no se sostiene la imposición de responsabilidad personal por negligencia *crasa* a la Presidenta. En primer lugar, reiteramos que le compete a la Junta velar por el buen uso y funcionamiento, conservación y reparación de los elementos comunes, así como, apercebir y dar cuenta inmediata al Consejo de Titulares. De la Exposición Narrativa Estipulada de la Prueba surge claramente que las palmas tenían un problema de ratas y nidos de ratas, cuyo costo de mantenimiento superaba el de la remoción. Asimismo, surge claramente que la remoción se dio en interés de proteger al Consejo de Titulares, no sólo de un problema de ratas, sino para el mejoramiento y mantenimiento costo-efectivo de las áreas comunes. No surge de la totalidad de la prueba que la decisión de la Junta se dio de manera descuidada o con mala fe o para beneficio de alguien más que no fuera el Consejo de Titulares. Por todo lo cual, ante estos particulares hechos, no podemos coincidir con el razonamiento del DACO al apreciar la prueba y concluir que se infringió la Ley de Condominios.

Por su parte, la Sra. Betancourt alegó ante nos que las acciones de la Presidenta fueron “burdas” y con “falta de total cuidado” (págs. 8 y 12) puesto que no se consultó al Consejo de Titulares para remover las palmas. Su esencial contención es que la Presidenta hizo un desembolso sin consultar al Consejo de

Titulares ni explicarle sobre la remoción de palmas. No obstante, al observar el costo aquí objetado (\$2,825) *vis a vis* el costo total de mantenimiento del Condominio (\$7,855) incluso en áreas verdes (*landscaping* \$4,550) advertimos que el mismo no parece desproporcional ni extraordinario. Véase, Expediente Administrativo, Estado de *Profit & Loss*, 2014-2015. Añádase que el cuestionado costo de remoción representaría un ahorro al costo de limpieza y tratamiento contra los nidos de ratas.

En su alegato en oposición, la Sra. Betancourt también expresó que la negligencia *crasa* constituye *más que una simple inadvertencia*, y que equivale a la *falta de un grado mínimo de cuidado*. Coincidimos con su apreciación, más no podemos coincidir en caracterizar la conducta de la Presidenta en este caso como una negligencia crasa. Por el contrario, y según previamente discutido, la acción de la Presidenta al remover las palmas en cuestión se circunscribió al deber de fiducia que le exige la ley, pues veló por el bienestar y cuidado de las áreas comunes del condominio, ello a su vez, en favor del Consejo de Titulares. En efecto, el costo de remoción de palmas fue incluido en el estado de ingresos y gastos, por lo que sí se le informó al Consejo de Titulares, no se ocultó.

Recordemos que como foro apelativo podemos intervenir con una decisión administrativa cuando esta no se fundamenta en evidencia sustancial, o cuando el foro administrativo ha errado en la interpretación o aplicación de la ley, o ha actuado de manera irrazonable. Al examinar la totalidad de la prueba, en particular, la prueba testifical (Exposición Narrativa Estipulada de la Prueba) en unión a los documentos que constan en el Expediente Administrativo, y analizar las funciones de la Junta de velar por el buen uso y funcionamiento, conservación y reparación de los elementos

comunes, no podemos concluir que se sostienen las determinaciones fácticas y la interpretación de ley que hace el DACO en torno a la conclusión de que la Presidenta incurrió en negligencia crasa. Consecuentemente, estimamos irrazonable el dictamen administrativo, por lo que procede su revocación.

IV

En virtud de los precedentes fundamentos de Derecho, revocamos la Resolución del DACO.

Notifiquese de inmediato.

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

El Juez Hernández Sánchez disiente sin opinión escrita.

La Jueza Soroeta Kodesh concurre sin opinión escrita.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones