

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
PANEL II

| | | |
|--|---------------|---|
| MARIA DE LOURDES RIVERA SOSTRE Recurrente v. JUNTA DE DIRECTORES CONDOMINIO COLINAS DEL BOSQUE; ET ALS Recurrido | KLRA201600466 | <i>Revisión Judicial</i> procedente del Departamento de Asuntos al Consumidor. Querella núm.: SJ0015027 Sobre: Ley de Condominios |
| LOURDES FONTANILLAS LÓPEZ Recurrente v. JUNTA DE DIRECTORES CONDOMINIO COLINAS DEL BOSQUE; DRA. LORNA O. GONZÁLEZ, PRESIDENTA DE LA JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO COLINAS DEL BOSQUE; EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTA DE LA JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO COLINAS DEL BOSQUE, MAPFRE (CBP 008825381) ASEGURADORA X, JOHN DOE Recurrido | | <i>Revisión Judicial</i> procedente del Departamento de Asuntos al Consumidor. Querella núm.: SJ0015027 Sobre: Ley de Condominios |

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

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTENCIA EN RECONSIDERACIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de diciembre de 2017.

Comparece la señora María de Lourdes Rivera Sostre (Sra. Rivera Sostre) y la señora Lourdes Fontanillas López (Sra. Fontanillas López), ambas titulares del Condominio Colinas del Bosque, mediante un recurso de revisión judicial en el que solicitan que revoquemos una resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) el 9 de marzo de 2016 y notificada al día siguiente. En síntesis, en la referida

resolución el DACo desestimó las alegaciones de la querella que cuestionaban la validez de cierta derrama y de ciertas obras de mejoras.

El 31 de agosto de 2016 emitimos una Sentencia que confirmó la resolución recurrida. Atendidos los escritos titulados *Moción de reconsideración, Oposición a moción de reconsideración, Moción informativa y aclaratoria, Moción para que se tome conocimiento judicial, Moción en torno a otra presentada por la parte recurrente solicitando se tome conocimiento judicial* y *Réplica a “Moción en torno a otra presentada por la parte recurrente solicitando se tome conocimiento judicial” y solicitud de sanciones bajo las reglas 69 y 85*, declaramos ha lugar la moción de reconsideración y dictamos *Sentencia en reconsideración* en la cual dejamos sin efecto nuestra *Sentencia* del 31 de agosto de 2016 y, en consecuencia, se revoca la determinación recurrida y se devuelve a DACo para que determine si la derrama fue para obras de mejoras o para obras necesarias o urgentes.

I

La Sra. Rivera Sostre es titular del apartamento F-303 del Condominio Colinas del Bosque mediante Escritura de Individualización, Liberación de Hipoteca y Compraventa, otorgada ante notario el 20 de noviembre de 2004. La otra querellante, Sra. Fontanillas López, es titular del apartamento B-301 del Condominio Colinas del Bosque mediante Escritura de Compraventa otorgada ante notario el 7 de octubre de 2005. El Condominio Colinas del Bosque está sometido al régimen de propiedad horizontal.

El 18 de marzo de 2015, la Junta de Directores del Condominio Colinas del Bosque notificó a los titulares sobre una asamblea extraordinaria a celebrarse el 27 de marzo de 2015 en primera convocatoria y el 30 de marzo de 2015 en segunda

convocatoria. Surge de la agenda circulada a los titulares que en la asamblea se discutiría la aprobación del diseño de las áreas recreativas, así como una derrama para sufragar la construcción de tales áreas. La Sra. Rivera Sostre no estuvo presente en la asamblea debido a una situación de salud de su madre. Tampoco envió un *proxy* para ser representada por otra persona. Desde el año 2006, la Sra. Rivera Sostre no participa de las asambleas que convoca la Junta de Directores. La otra querellante, Sra. Fontanillas López, también se ausentó a la asamblea y no envió un *proxy*.

En la asamblea celebrada el 30 de marzo de 2015, el Consejo de Titulares aprobó una derrama de \$284,880.00 para la construcción de áreas recreativas que incluyen un gazebo, una piscina y una oficina de administración. Tales instalaciones estaban contempladas en los planos de construcción, pero el desarrollador no las construyó. Al momento en que se aprobó la derrama, había 9 apartamentos abandonados.

Los acuerdos fueron notificados a los titulares mediante una comunicación del 13 de abril de 2015. Debido a un error sobre la fecha en que se celebró la asamblea, el 21 de abril de 2015 se envió una segunda notificación. En esa comunicación, se les informó a los titulares que tendrían un término de 30 días para expresar cualquier inconformidad con los acuerdos. El 20 de mayo de 2015, la Sra. Rivera Sostre envió una carta a la Junta de Directores en la que expresó su oposición a la derrama. Así las cosas, el 10 de junio de 2015 la Junta envió un comunicado a los titulares en el que aseguró que los acuerdos fueron aprobados con el voto favorable de 122 titulares, lo que representa el 84.91 por ciento de participación. También enfatizó que el proyecto de mejoras había sido aprobado con dos terceras partes, lo que estimó

suficiente, por lo que la derrama se impondría a partir del 1 de julio de 2015.

El 24 de junio de 2015, la Sra. Rivera Sostre presentó una querrella ante el DACo para impugnar la aprobación de la derrama. Igualmente, el 17 de julio de 2016, la Sra. Fontanillas López presentó otra querrella ante dicha agencia con el mismo fin de impugnar los acuerdos de la asamblea.

Surge del apéndice del recurso ante nosotros que la Junta de Directores prepara el presupuesto anual del Condominio Colinas del Bosque a base de un sistema que denominaron “mes 13”, conforme al cual a principio de cada año calculan el déficit que pueden ocasionar los apartamentos vacíos. De esta forma, los titulares conocen cuánto pagarán mensualmente tan pronto se aprueba el presupuesto a principio de año, por lo que no se considera una fluctuante.¹

Junto a la convocatoria a la asamblea, la Junta de Directores incluyó una tabla que indicaba cuánto pagaría cada titular al aprobarse la derrama, de acuerdo al por ciento de participación de cada apartamento. Esa tabla también contiene una columna adicional con lo que pagaría cada titular para cubrir las partidas correspondientes a los titulares de los apartamentos abandonados. Sin embargo, el Consejo de Titulares no determinó la forma en que acreditarían dichas sumas luego de recobrar “aportación adicional” de la derrama a los titulares que abandonaron sus apartamentos.²

En síntesis, partiendo de los hechos antes expuestos, el DACo determinó que el Consejo de Titulares aprobó una derrama para la construcción de las áreas recreativas del condominio que estaban contempladas en los planos de construcción y que no

¹ Apéndice del recurso, pág. 150.

² *Id.*

fueron realizadas por el desarrollador, lo que clasificó como obras de mejoras. A su vez, concluyó que el voto obtenido para realizar la obra fue conforme a la ley ya que no requería unanimidad. Por otro lado, estimó que el Consejo erró al imponer una derrama que obligaba a los titulares a pagar lo correspondiente a los apartamentos vacíos. Según su parecer, el Consejo tenía que disponer la forma en que acreditaría dichos pagos una vez cobrara la derrama a los titulares de los apartamentos abandonados. Por tanto, concedió la querrela de forma parcial, ordenó al Consejo que celebrara una asamblea a fines de dilucidar el asunto de los créditos y desestimó el resto de las alegaciones.

Inconforme con la determinación del DACo, la Sra. Rivera Sostre y la Sra. Fontanillas López acudieron ante este foro mediante el recurso de revisión judicial que nos ocupa y le imputan a esa agencia la comisión de los siguientes errores:

Erró DACo al concluir que tanto la derrama como las obras de mejora en cuestión fueron aprobadas válidamente.

Erró DACo al concluir que el acuerdo del Consejo de Titulares con respecto a la derrama era subsanable.

II

A

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*, págs. 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” porque “corresponde a los tribunales la tarea de interpretar las leyes y la Constitución.” *Olmo Nolasco v. Del Valle Torruella*, 175 D.P.R. 464, 469 (2009) y *Pueblo v. Méndez Rivera*, 188 D.P.R. 148, 157 (2013), que cita a *Olmo Nolasco v. Del Valle Torruella, supra*, pág. 470. 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

Según la exposición de motivos de su ley orgánica, el DACo fue creado con el propósito primordial de vindicar e implementar los derechos del consumidor. Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, 3 L.P.R.A. sec. 341 et seq (Ley Núm. 5). Surge además que el DACo fue concebido por la Asamblea Legislativa como una agencia especializada, con personal profesional y técnico competente para vindicar los derechos del consumidor de forma

agresiva y firme. Por su parte, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha mencionado que el DACo se creó para facilitar al consumidor la protección de sus intereses mediante un vehículo procesal ágil, eficiente y costo-efectivo. *Ayala Hernández v. Jta. Dir Cond., supra*.

El DACo tiene jurisdicción para atender querellas presentadas a la luz de la Ley Núm. 103-2003, conocida como la Ley de Condominios (Ley de Condominios). Para cumplir con esos propósitos la Ley de Condominios de 2003 creó una división especial dentro del DACo con jurisdicción primaria y exclusiva sobre todo lo concerniente a los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. Esta División se creó para asegurarse de que los jueces administrativos que atienden querellas de condominios fueran “funcionarios verdaderamente especializados en la Ley y en los reglamentos aplicables” para “facilitar la solución uniforme y consecuente de las controversias típicas de los condominios por profesionales especializados en la propiedad horizontal”. *Ayala Hernández v. Jta. Dir Cond., supra*, citando a M.J. Godreau, *La Nueva Ley de Condominios*, San Juan, Puerto Rico, Ed. Dictum, 2003, pág. 40.

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 apartamento 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, que dispone 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 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 apartamento 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. 31 LPRA sec. 1293c.

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). Sobre lo anterior, el Artículo 41 de la Ley de Condominios, dispone como sigue:

La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho apartamento, una vez anotado en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, luego de la primera venta, el adquirente voluntario de un apartamento 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

apartamento, 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 apartamentos 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. 31 L.P.R.A. sec. 1293e.

Al disponer sobre las facultades del Consejo de Titulares, la Ley de Condominios le confiere autoridad para aprobar la ejecución de obras extraordinarias y obras de mejora, así como para recabar fondos a tales fines. Artículo 38 D de la Ley de Condominios, 31 L.P.R.A. 1293b-4. El citado artículo también ordena que el presupuesto anual incluya una partida de fondo de reserva equivalente al 5% del presupuesto operacional de ese año. Además, el Art. 38 de la Ley de Condominios, dispone en lo pertinente al recurso ante nosotros lo siguiente:

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 específico. 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 específico. 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 apartamento 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 costearlas 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 apartamentos 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.

[...]. 31 L.P.R.A. 1293b

Por otro lado, el Artículo 38-C de la Ley de Condominios dispone que los acuerdos del Consejo de Titulares se someterán, en lo pertinente al recurso ante nosotros, a las siguientes normas:

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.) 31 LPRA sec. 1293b-3.

Luego de exponer la norma estatutaria aplicable, debemos añadir la norma jurisprudencial establecida recientemente por el Tribunal Supremo de Puerto Rico mediante la *Sentencia* emitida en el caso *Perez Riera v. Con. Tit. Cond. Marymar*, 2017 TSPR 3, 197 DPR ___ (2017) como sigue:

[L]a aprobación de obras de mejora que requieran derramas no puede exigir meramente el voto de “la mayoría de los presentes en [una] asamblea”. Tal criterio es menos estricto que el dispuesto en el Artículo 38(d) para aquellos casos en los que existen fondos suficientes para costear las obras y que, por tanto, no implican un trastoque del patrimonio de los titulares. Téngase presente que la imposición de una derrama puede representar una carga onerosa para los titulares. Incluso, el incumplimiento de su pago podría acarrear la suspensión de los servicios de agua y luz o forzar la venta del apartamento. Lo anterior sería irrazonable teniendo en cuenta que, según discutimos, los fines y la naturaleza de las obras de mejora son muy distintos a los de las obras extraordinarias y las urgentes.

Nótese también que, conforme con el Artículo 38-C de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293b-3, para constituir *quorum* en una asamblea es suficiente con que a una primera convocatoria asistan una tercera (1/3) parte de los titulares y, si se trata de la segunda convocatoria, basta con los que asistan, sin importar si es un ínfimo número de titulares. Así, [] avalar el criterio de los foros inferiores y aplicar el requisito de “mayoría de los presentes” a la controversia de autos permitiría que un número reducido de titulares tenga el poder de aprobar una derrama, vinculante para todos los demás, destinada a costear obras de mejora. Ello laceraría injustificadamente el derecho de los titulares a disfrutar de su propiedad privativa, principio fundamental de la Ley de Condominios. Véase Artículo 1-A de la Ley de Condominios.

En fin, la norma que pautamos protege a los titulares de condominios sometidos al régimen de propiedad horizontal al evitar que, sin su consentimiento, se les impongan gastos adicionales dirigidos a costear obras que, por su propia naturaleza, no son necesarias. Se trata, pues, de una lectura integral de la Ley de Condominios que toma en consideración el fin cardinal

de la horizontalidad: viabilizar el disfrute de la propiedad individual.

Nuestra conclusión en nada impide la aprobación de obras de mejoras. Más bien, de acuerdo con lo pautado y conforme con el texto de la Ley, si el condominio no cuenta con los fondos suficientes, el Consejo de Titulares deberá hacer los ajustes presupuestarios necesarios para costear este tipo de obras sin imponer una carga económica adicional, abrupta y no consentida a los titulares. (Subrayado nuestro.) (Notas omitidas.)

III

En el primer señalamiento de error, las recurrentes exponen que el DACo se equivocó al concluir que tanto la derrama como las obras de mejoras fueron aprobadas válidamente. En esencia, sostienen que, en ausencia de dinero en el fondo de reservas, cualquier derrama para realizar obras de mejora debe ser aprobada por unanimidad.

Conforme al artículo 18 de la Ley de Condominios, “[n]ingún titular podrá, sin el consentimiento unánime de los otros, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones, o realizar obras que afecten a la seguridad, solidez y conservación del edificio”. (Énfasis nuestro.) 31 L.P.R.A. sec. 1291p. El Artículo 16 también exige el consentimiento unánime de los titulares para realizar cualquier obra que afecte los elementos comunes. 31 L.P.R.A. sec. 1291n. Es por ello que al atender controversias como la del recurso ante nuestra consideración, el Tribunal Supremo ha adoptado el siguiente estándar para determinar en qué instancias se requerirá el voto unánime: “en esencia, las decisiones donde se exige la unanimidad de los condóminos son aquellas de especial envergadura y en la[s] que se verían afectados los intereses fundamentales de cualquier propietario”. (Énfasis suplido.) (Subrayado nuestro.) *Asoc. Co. Quadrangle Med. Ctr. v. Ramírez*, 154 D.P.R. 699, 710 (2001), que cita a M.J. Godreau, *El condominio: régimen de la propiedad horizontal*, San Juan, Ed.

Dictum, 1992, pág. 117. Así también, esa Curia aclaró que “[p]or afectar debe entenderse aquello que menoscaba, amenaza o disminuye la efectividad o el valor de un elemento común”.

(Subrayado nuestro.) *Asoc. Co. Quadrangle Med. Ctr. v. Ramírez*, *supra*, págs. 709-710 que cita a Godreau, *op. cit.*, pág. 128.

Recientemente este panel se enfrentó a una controversia similar a la de autos en el caso KLRA201500211. En aquella ocasión, enfatizamos que la Ley de Condominios, *supra*, no exige unanimidad para recaudar fondos o imponer derramas a utilizarse para realizar obras de mejoras. También aclaramos que en los casos en que se pretenda retirar dinero del fondo de reserva para realizar mejoras, lo que no ocurrió en este caso, es requisito el voto unánime de dos terceras partes de los titulares que a su vez constituyan dos terceras partes del total de porcentos de participación. Nuestro dictamen en ese recurso, KLRA201500211 fue revocado por el Tribunal Supremo mediante *Sentencia. Perez Riera v. Con. Tit. Cond. Marymar, supra*.

Atendidos detenidamente los planteamientos de ambas partes sobre la reconsideración de nuestra *Sentencia* en el presente recurso y ante la distinción que hace el Tribunal Supremo en la *Sentencia* del caso *Perez Riera v. Con. Tit. Cond. Marymar, supra*, somos del criterio que debemos revocar y devolver al DACo para que determine si la derrama de mejoras objeto del recurso ante nosotros (para la construcción de áreas recreativas que incluyen un *gazebo*, una piscina y una oficina de administración; obras contempladas en los planos de construcción las cuales no fueron construidas por el desarrollador), se trata de una obra necesaria o urgente, o si se trata simplemente de una mejora la cual requiere unanimidad por el Consejo de Titulares bajo lo resuelto en *Perez Riera v. Con. Tit. Cond. Marymar, supra*. Pesa en nuestro ánimo que tales obras estaban incluidas en los planos de construcción y

quedaron inconclusas. Además, no necesariamente responden todas las obras propuestas a la misma necesidad o urgencia, por lo que individualmente pueden estar sujetas a criterios distintos.

En cuanto al segundo señalamiento de error, las recurrentes reclaman que el DACo incidió al concluir que el acuerdo del Consejo de Titulares con respecto a la derrama era subsanable. Para fundamentar tal señalamiento, enfatizan que el artículo 39 de la Ley de Condominios dispone que todos los titulares deben aportar a los gastos comunes y que no se librarán de tal obligación ni por renuncia, abandono o arrendamiento del apartamento. Por lo tanto, concluyen que la derrama es nula en la medida en la que les impone a los titulares que están al día con el pago de mantenimiento la obligación de satisfacer lo adeudado por los titulares que han incumplido tal obligación. Así, aunque el DACo les dio la razón y ordenó al Consejo a determinar la forma en que se acreditarán dichas sumas pagadas en exceso una vez se recobrara a los titulares de los apartamentos abandonados, las recurrentes sostienen que esa determinación convierte la derrama en una fluctuante o variable, lo que exponen que fue prohibido por el Tribunal Supremo en *D.A.Co. v. Condominio Castillo del Mar*, 174 D.P.R. 967(2008).

El DACo, por su parte, compareció y alegó que la derrama no es ilegal ni nula ya que no constituye una condonación de lo adeudado por los titulares que abandonaron su obligación de aportar a los gastos comunes, sino una medida provisional para salvaguardar la integridad del régimen. La resolución recurrida declaró ha lugar la querrela de forma parcial, pues “orden[ó] a la Junta de Directores que, dentro del término de veinte días, convoque al Consejo de Titulares para que determine cómo se acreditarán a los titulares de los apartamentos que paguen la derrama la suma adicional pagada para cubrir el déficit de los

apartamentos abandonados, una vez se logre cobrar a estos últimos su proporción de la derrama.”³

En las determinaciones de hecho de la resolución recurrida se reconoce que el Consejo de Titulares circuló antes de la asamblea en la cual se aprobó la derrama un documento que indicaba la cantidad a ser pagada por cada titular de forma proporcional a la participación de su apartamento y también se detalló en otra columna aparte la cantidad adicional proporcional que pagaría cada titular para cubrir las partidas correspondientes a los apartamentos abandonados como sigue:⁴

| APARTAMENTO | % | Aportación | Aportación adicional por 9 apartamentos abandonados | Total de Aportación por Apartamento que se dividirá en 18 pagos |
|---------------------|----------|-------------------|--|--|
| A,F,G,L-101 | 0.6160% | 1,754.86 | 123.20 | 1,878.06 |
| A,F,G,L-102 | 0.6140% | 1,749.16 | 122.80 | 1,871.96 |
| A,F,G,L-103 | 0.6140% | 1,749.16 | 122.80 | 1,871.96 |
| A,F,G,L-104 | 0.6160% | 1,754.86 | 123.20 | 1,878.06 |
| A,F,G,L-301 | 0.6380% | 1,817.53 | 127.60 | 1,945.13 |
| A,F,G,L-302 | 0.5880% | 1,675.09 | 117.60 | 1,792.69 |
| A,F,G,L-303 | 0.5880% | 1,675.09 | 117.60 | 1,792.69 |
| A,F,G,L-304 | 0.6380% | 1,817.53 | 127.60 | 1,945.13 |
| A,F,G,L-501 | 0.7610% | 2,167.94 | 152.20 | 2,320.14 |
| A,F,G,L-502 | 0.7930% | 2,259.10 | 158.60 | 2,417.70 |
| A,F,G,L-503 | 0.7930% | 2,259.10 | 158.60 | 2,417.70 |
| A,F,G,L-504 | 0.7610% | 2,167.94 | 152.20 | 2,320.14 |
| B,C,D,E,H,I,J,K-101 | 0.6690% | 1,905.85 | 133.80 | 2,039.65 |
| B,C,D,E,H,I,J,K-102 | 0.6060% | 1,726.37 | 121.20 | 1,847.57 |
| B,C,D,E,H,I,J,K-103 | 0.6060% | 1,726.37 | 121.20 | 1,847.57 |
| B,C,D,E,H,I,J,K-104 | 0.6690% | 1,905.85 | 133.80 | 2,039.65 |
| B,C,D,E,H,I,J,K-301 | 0.6840% | 1,948.58 | 136.80 | 2,085.38 |
| B,C,D,E,H,I,J,K-302 | 0.6840% | 1,948.58 | 136.80 | 2,085.38 |
| B,C,D,E,H,I,J,K-401 | 0.6550% | 1,865.96 | 131.00 | 1,996.96 |
| B,C,D,E,H,I,J,K-402 | 0.6550% | 1,865.96 | 131.00 | 1,996.96 |
| B,C,D,E,H,I,J,K-501 | 0.8690% | 2,475.61 | 173.80 | 2,649.41 |
| B,C,D,E,H,I,J,K-502 | 0.7620% | 2,170.79 | 152.40 | 2,323.19 |
| B,C,D,E,H,I,J,K-503 | 0.7620% | 2,170.79 | 152.40 | 2,323.19 |
| B,C,D,E,H,I,J,K-504 | 0.8690% | 2,475.61 | 173.80 | 2,649.41 |

Surge de la resolución recurrida que el DACo determinó que procedía confirmar la derrama según aprobada por el Consejo de Titulares, que incluye la aportación adicional proporcional por los 9 apartamentos abandonados. Sin embargo, ante el hecho de que el Consejo de Titulares no determinó la forma en que acreditarían a los titulares la aportación adicional, luego de recobrar la derrama a los titulares que abandonaron sus apartamentos, el DACo

³ Apéndice del recurso, pág. 153.

⁴ Apéndice del recurso, Exhibit 7, pág. 74 y Exhibit 12, pág. 214.

dispuso la celebración de una reunión por el Consejo a los fines de establecer como se acreditara a los titulares la aportación adicional por los apartamentos abandonados.

Al examinar la forma en que se adjudicó la derrama, incluyendo la aportación adicional correspondiente a los 9 apartamentos abandonados, vemos que no contraviene la norma pautada en *D.A.Co. v. Condominio Castillo del Mar, supra*. En ese caso, el Tribunal Supremo señala lo siguiente:

[E]l Art. 38-D(b) de la Ley de Condominios, *supra*, ordena a la Junta de Directores preparar un presupuesto anual a base de los gastos *previsibles*, el cual posteriormente debe ser considerado por el Consejo de Titulares. Indudablemente, el requisito de previsibilidad aplica tanto a los costos de servicios de electricidad y de agua potable como a los demás gastos comunes del condominio.

[...].

[L]a propia Ley de Condominios contempla la imposición de una derrama o hacer retiros del fondo de reserva para toda obra urgente no prevista en el presupuesto anual de inmueble. Art. 38 (31 L.P.R.A. sec. 1293b(d)(2)). Si la ejecución de dicha obra urgente requiere el 10% o más de dicho presupuesto o la imposición de una derrama, será necesario que ésta sea aprobada por una mayoría del Consejo de Titulares debidamente convocado para ello en una asamblea extraordinaria, la cual puede convocarse en tales supuestos extraordinarios en el plazo de setenta y dos horas sin necesidad de hacer una segunda convocatoria. (Subrayado nuestro.) (Énfasis suplido.) *D.A.Co. v. Condominio Castillo del Mar, supra*, págs. 976-978.

La Junta de Directores del Condominio Colinas del Bosque notificó a los titulares sobre una asamblea extraordinaria a celebrarse el 27 de marzo de 2015 en primera convocatoria y el 30 de marzo de 2015 en segunda convocatoria, con una agenda circulada a los titulares a los fines de discutir en esa asamblea la aprobación del diseño de las áreas recreativas, así como una derrama para sufragar la construcción de tales áreas. Además, según surge de la resolución recurrida, el Consejo atendió de forma prudente y razonable el efecto en el presupuesto anual del

Condominio a base de un sistema que denominaron “mes 13”, conforme al cual a principio de cada año calculan el déficit que pueden ocasionar los apartamentos vacíos, por lo que los titulares tuvieron conocimiento sobre cuánto pagarían mensualmente tan pronto se aprueba el presupuesto a principio de año, por lo que no se considera una fluctuante.⁵

Atendidos ambos señalamientos de error, reiteramos que procede devolver al DACo para que determine si la derrama aprobada es para una obra de mejora, una obra necesaria o una obra urgente bajo lo dispuesto en el Artículo 38 de la Ley de Condominios, supra. Luego de la determinación correspondiente por el DACo, esta agencia también deberá proveer en cuanto al manejo de la determinación sobre el pago de la aportación adicional proporcional que pagaría cada titular para cubrir las partidas correspondientes a los 9 apartamentos abandonados.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, disponemos en reconsideración lo siguiente:

1. se revoca la determinación recurrida y se devuelve al DACo para que determine si la derrama fue para obras de mejoras o para obras necesarias o urgentes; y
2. una vez adjudicado por el DACo lo antes requerido, esta agencia deberá proveer en cuanto al manejo de la determinación sobre el pago de la aportación adicional proporcional que pagaría cada titular para cubrir las partidas correspondientes a los 9 apartamentos abandonados.

Notifíquese.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

⁵ Apéndice del recurso, pág. 150.