

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

TOMASA DEL C. VÁZQUEZ
CHÉVERE

Querellante-Recurrente

Vs.

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO METRO
PLAZA TOWERS, HAROLD
CRUZ SANTANA,
PRESIDENTE ATLANTIC
PROPERTIES GROUP, LLC

Querellados-Recurridos

KLRA201601019

Revisión
administrativa
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Querella Núm.:
SJ0008258

Sobre: Ley de
Condominios

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y la Juez Méndez Miró¹

Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2017.

La Lcda. Tomasa del C. Vázquez Chévere (Lcda. Vázquez) solicita que este Tribunal revoque la *Resolución* que emitió el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO)². En esta, el DACO declaró no ha lugar la *Querella* que instó la Lcda. Vázquez e impuso \$2,500.00 por concepto de honorarios de abogado. Se confirma al DACO.

I. Tracto Fáctico y Procesal

La Lcda. Vázquez solicita que este Tribunal concluya que la determinación del Consejo de Titulares del Condominio Metro Plaza Towers (Consejo) a los fines de dejar por no puesto su voto durante la Asamblea de 13 de marzo de 2012, es contraria a derecho. Con el fin de

¹ Conforme a la Orden Administrativa TA-2017-015, la Juez Méndez Miró sustituyó al Juez Candelaria Rosa.

² El TPI la emitió el 2 de agosto de 2016 y la notificó el 3 de agosto de 2016.

proveer el contexto que da pie al recurso que este Tribunal considera, a continuación se reseñan los hechos más relevantes.

El 23 de junio de 2008, *Ponce de León 1403, Inc.* (Desarrollador) otorgó la Escritura Matriz #10 (Escritura Matriz #10) para convertir el Condominio Metro Plaza Towers (Condominio) al régimen de propiedad horizontal.³ Según la Escritura Matriz #10, el Condominio consistía de 3 áreas comerciales, 174 apartamentos residenciales y 6 pisos de estacionamientos para un total de 572 estacionamientos. Mediante la Escritura Matriz #10 se asignaron 216 estacionamientos al área comercial #3 la cual, a su vez, tenía una cabida de 141.76 pies cuadrados.⁴ Este Tribunal examinó la Escritura Matriz #10 y surge que el área superficial de estos estacionamientos no se incluyó en el cómputo del porcentaje de participación en los gastos comunes de mantenimiento.

El 12 de noviembre de 2008, la Lcda. Vázquez adquirió el Apt. 610 del Condominio mediante la Escritura de Individualización y Compraventa #334.⁵ Referente a la Escritura Matriz #10⁶, objetó que no se incluyera el área superficial de los 216 estacionamientos asignados al área comercial #3 para determinar el porcentaje de responsabilidad en los gastos de mantenimiento. A los fines de dilucidar esta situación, el 17 de diciembre de 2008 el Profesor y Lcdo. Michel J. Godreau (Lcdo. Godreau), en representación de

³ Véase, págs. 140-166 del Apéndice del *Recurso de Revisión Judicial*.

⁴ Esto con el propósito de operar un estacionamiento y ofrecerles estacionamiento gratuito a los locales comerciales #1 y #2.

⁵ Véase, págs. 350-366 del Apéndice del *Recurso de Revisión Judicial*.

⁶ *Íd.*, págs. 140-185.

la Lcda. Vázquez, remitió una comunicación al Registro de la Propiedad, Sección 1 San Juan.⁷ Efectuó el mismo señalamiento e indicó que "en esencia el resto de los titulares, dentro de los que se encuentran 174 apartamentos residenciales, terminarán subvencionando el negocio de estacionamiento de los locales comerciales."⁸

El 15 de abril de 2011 el Registrador de la Propiedad emitió el Legajo 328⁹. Concluyó que la Escritura Matriz #10 tenía ciertos defectos¹⁰. En lo pertinente indicó:

(1) Número de Estacionamientos:
[...] **Favor de aclarar la diferencia en el número de estacionamientos y en la distribución de los mismos** (Énfasis en original).

(2) En la página 98 de la [Escritura Matriz #10] párrafos 41 y 42 se indica que los espacios de estacionamientos serán asignados a los apartamentos residenciales y a las áreas comerciales como ANEJOS. En particular, se indica que 348 estacionamientos se asignarán a un total de 174 apartamentos residenciales y 216 estacionamientos "al ÁREA COMERCIAL número TRES y/o área comercial número UNO y número DOS, a opción de la propietaria." Se observa que para determinar el área superficial de cada apartamento residencial y cada área comercial y computar la participación que le corresponde a cada unidad en los elementos comunes del condominio, el área superficial de los ANEJOS no se ha tomado en consideración. [...] El estado de derecho que aplica a un régimen es el existente al momento en que la [Escritura Matriz #10] es otorgada. **En este caso, la fecha de otorgación de ese documento es el 23 de**

⁷ Véase, págs. 196-199 del Apéndice del *Recurso de Revisión Judicial*.

⁸ *Íd.*, pág. 196.

⁹ *Íd.*, págs. 200-205.

¹⁰ *Íd.*, pág. 200.

(3) Las cabidas de las Áreas Comerciales 1, 2 y 3 no concuerdan con las cabidas que se expresan en el plano y en los plots plan de dicho Condominio. **Favor Aclarar** (Énfasis en original).

(4) Según la [Escritura Matriz #10] en la descripción del apartamento 1711 se expresa que contiene dos cuartos dormitorios, mientras que en el plot plan correspondiente solo existe uno. **Favor aclarar** (Énfasis en original).

junio de 2008, por lo que la medida superficial de los anejos asignados a los apartamentos residenciales y áreas comerciales tiene que ser tomada en consideración al computar la participación en los elementos comunes del condominio (Énfasis en original).

Ante ello, el Registro de la Propiedad interrumpió el despacho de las escrituras de individualización e hipoteca de los apartamentos.

El 20 de mayo de 2011 --con el propósito de corregir los defectos que señaló el Registro de la Propiedad-- el Desarrollador presentó la Escritura #215 sobre Rectificación.¹¹ Incorporó la siguiente nota:

[s]iendo responsabilidad de los futuros dueños que adquieran los Locales Comerciales Uno (1), Dos (2) y Tres (3) el mantenimiento del área donde están ubicadas las doscientos (sic.) (216) áreas de estacionamientos localizados en el Sótano (B-2), Sub-Sótano (B-1) y parte del Ground Floor. (Énfasis en original).

El 8 de septiembre de 2011, mediante el Legajo 680¹², el Registro de la Propiedad señaló que:

[l]a Escritura de Rectificación fue otorgada únicamente por el [Desarrollador]. Por las implicaciones que tiene esta enmienda, la misma deberá ser expresamente consentida por todos los titulares de los apartamentos que hasta este momento han sido comprados.

El 14 de febrero de 2012 el Desarrollador convocó al Consejo a una Asamblea Extraordinaria a celebrarse el 28 de febrero de 2012 (Asamblea de 28 de febrero). Según surge del *Acta de la Asamblea Extraordinaria del Consejo de Titulares del Condominio Metro Plaza* (Acta de Asamblea de 28 de febrero) la agenda incluyó: la elección de los miembros de la Junta de Directores, el traspaso formal de la administración provisional del Desarrollador al Consejo, la elección del Comité de

¹¹ *Íd.*, págs. 374-375.

¹² *Íd.*, págs. 206-208.

Conciliación, la consideración de un proyecto de acta de rectificación que sometió el Desarrollador y una resolución para autorizar al Presidente a comparecer al otorgamiento del acta en representación del Consejo.¹³

Entretanto, el 20, 22, 26 y 28 de febrero de 2012 la Lcda. Vázquez envió varias comunicaciones al Desarrollador y al notario Lcdo. Carlos M. García Rullán (Lcdo. García Rullán), (Notario de la Escritura Matriz #10). Remitió copia al Lcdo. Carlos I. Gorrín Peralta (Lcdo. Gorrín), entonces Presidente del Comité de Transición del Condominio. En resumen, objetó el acta de rectificación que propuso el Desarrollador, la cual se presentaría para aprobación en la Asamblea de 28 de febrero.

Las objeciones de la Lcda. Vázquez se resumen en que: 1) el acta de rectificación propuesta por el Desarrollador no corregía la totalidad de las faltas que señaló el Registro de la Propiedad; 2) de esta no surgía con claridad cuáles serían las aportaciones de los locales #1 y #2 lo cual, estimó, causaría una controversia entre los tres titulares de las áreas comerciales respecto al mantenimiento de los 216 estacionamientos; 3) ni la Escritura Matriz #10, ni el acta de rectificación propuesta explicaban el motivo por el cual los locales #1 y #2 tendrían que contribuir a su mantenimiento, ni la forma en que lo harían; y 4) el Registro de la Propiedad incluyó el área de rodaje de los 216 espacios de estacionamientos¹⁴.

¹³ *Íd.*, pág. 209-212.

¹⁴ *Íd.*, págs. 233-239. Este Tribunal estudió el Legajo 328 y no identificó expresión alguna de parte del Registro de la Propiedad que considere el área de rodaje de los 216 estacionamientos asignados al local comercial. La única expresión es en cuanto a los ANEJOS (estacionamientos). (Énfasis en original).

Surge del Acta de Asamblea de 28 de febrero que se acordó: 1) dejar pendiente el asunto del acta de rectificación propuesta por el Desarrollador para permitir que los titulares recibieran información previo a emitir su decisión; 2) gestionar la entrega a todos los titulares de las comunicaciones de la Lcda. Vázquez; 3) obtener una evaluación jurídica independiente para examinar la situación legal imperante; y 4) recesar por dos semanas hasta tanto se recibiera la información requerida. Se acordó continuar la Asamblea el 13 de marzo de 2012¹⁵.

Entre la Asamblea de 28 de febrero y la de 13 de marzo --según se acordó-- la Junta gestionó obtener una evaluación jurídica de parte de la Lcda. Margarita García Cárdenas (Lcda. García Cárdenas), profesora de derecho civil (reales, contratos, derecho registral y propiedad horizontal) durante los últimos 25 años.

El 13 de marzo de 2012¹⁶ se llevó a cabo la continuación de la Asamblea de 28 de febrero. El *Acta de la Asamblea Extraordinaria del Consejo de Titulares del Condominio Metro Plaza (2da parte)* refleja que la Lcda. García Cárdenas presentó su estudio y las conclusiones sobre la situación legal del Condominio. Surge, además, que el asunto se consideró y que los titulares tuvieron la oportunidad de expresar sus inquietudes y debatir al respecto. Se desprende además que, culminada la discusión, la Lcda. García Cárdenas aclaró las dudas que los titulares presentaron, incluyendo las que expuso la Lcda. Vázquez. Así, se presentó para la aprobación el acta de rectificación. Hubo 48 votos A FAVOR y 1 EN

¹⁵ *Íd.*, págs. 209-212.

¹⁶ *Íd.*, págs. 241-245.

CONTRA (el de la Lcda. Vázquez). La Lcda. Vázquez expuso ante la Asamblea que su oposición respondía a: 1) las mismas razones que había expuesto en las cartas que había remitido previo a la Asamblea; 2) que se le estaría dando mantenimiento, con el dinero del Consejo, a áreas privativas; y 3) que la Asamblea no sabía el asunto por el que estaba votando.

El Dr. Ishi Rodríguez, titular del Apt. 1106, presentó una moción para que la Asamblea "rechazara la objeción de la Lcda. [Vázquez] por ser arbitraria y caprichosa, por lo que se debe considerar como no hecha".¹⁷ La moción fue secundada. Se aprobó por una mayoría de 29 votos A FAVOR y 6 EN CONTRA. La validez y corrección en derecho de esta actuación del Consejo es lo que este Tribunal hoy considera.

El 9 de abril de 2012, la Lcda. Vázquez presentó una *Querrela*¹⁸ ante el DACO en contra del Consejo, el Desarrollador y el Lcdo. Gorrín, como Presidente del Consejo. Alegó que el Consejo no estaba constituido conforme a derecho. Indicó también que el Consejo se equivocó al decretar sus objeciones al acta de rectificación de la Escritura Matriz #10 como carentes de fundamento y caprichosas.

El 29 de mayo de 2012 la Lcda. Vázquez presentó una *Moción de Desistimiento Parcial*¹⁹ en cuanto al Desarrollador pero, únicamente, en cuanto a la alegación que concernía el traspaso de la administración del Condominio. Mantuvo la *Querrela* en cuanto a la impugnación del voto de los titulares que dio por no puesto su voto objetando el acta de rectificación.

¹⁷ *Íd.*, pág. 245.

¹⁸ Véase, págs. 1-14 del Apéndice del *Recurso de Revisión Judicial*.

¹⁹ Véanse págs. 32-34 del Apéndice del Alegato del Recurrido.

Luego de varios incidentes procesales y una vista administrativa, el 18 de octubre de 2012 el DACO emitió una *Resolución*²⁰. Declaró No Ha Lugar la *Querrela* y estableció las siguientes determinaciones de hecho:

1. El [Condominio] es un bien inmueble ubicado en la calle Villamil esquina Ponce de León, en San Juan, Puerto Rico.
2. El [Condominio] fue desarrollado por Ponce de León 1403, Inc.
3. Mediante la [Escritura Matriz #10], otorgada el 23 de junio de 2008 por [el Desarrollador] ante el notario [Lcdo. García Rullán], se sometió el inmueble al Régimen de la Propiedad Horizontal.
4. La [Escritura Matriz #10] se presentó el 1 de agosto de 2008 ante el Registro de la Propiedad, Sección Primera de San Juan, Asiento 772, Diario 1087.
5. El [Condominio] es una edificación mixta, pues tiene tres (3) unidades comerciales y ciento setenta y cuatro (174) apartamentos residenciales.
6. En el párrafo cuadragésimo segundo de la [Escritura Matriz #10] (sin las enmiendas inscritas posteriormente) se identificaron como anejos de la unidad comercial tres (3), doscientos dieciséis (216) espacios de estacionamientos. El mencionado párrafo añadía que, a opción de[1] [Desarrollador] todos o parte de eso doscientos dieciséis espacios de estacionamientos podrán ser asignados a la unidad comercial uno (1) o a la unidad comercial dos (2) en la escritura de individualización y compraventa de dichas tres unidades comerciales.
7. El área de estacionamiento está localizada en el sótano de la edificación.
8. La Cláusula Undécima de la [Escritura Matriz #10], incisos C y G declara que las vías de entrada y salida y el área de rodaje de los vehículos de motor de los estacionamientos residencial y comercial son elementos comunes generales del Condominio.

²⁰ Dicha *Resolución* no se incluyó en el Apéndice del *Recurso de Revisión Judicial*.

9. Según dispone la [Escritura Matriz #10], el área residencial tiene trescientos cincuenta y seis (356) espacios de estacionamientos los cuales se asignarían a los respectivos apartamentos en las escrituras de individualización y compraventas.
10. La [Lcda. Vázquez] adquirió el [Apt. 610] del [Condominio] el 12 de noviembre de 2008, mediante la escritura trescientos treinta y cuatro (334) sobre individualización y compraventa otorgada ante el notario Félix Joel Zambrana Ortiz.
11. De acuerdo con la Cláusula tercera de la aludida escritura, la [Lcda. Vázquez] "... se oblig[ó] a conocer y cumplir con todas las disposiciones de la 'ESCRITURA MATRIZ' y el Reglamento del 'CONDOMINIO METRO PLAZA TOWERS'..."
12. La [Lcda. Vázquez] inspeccionó el [Condominio] antes de adquirir su apartamento, lo cual admitió en la Cláusula Octava de la escritura de compraventa de su apartamento. También tuvo oportunidad de leer la [Escritura Matriz #10] previo a otorgar la escritura de adquisición.
13. La [Lcda. Vázquez], antes de ser propietaria de un apartamento en el [Condominio], conocía que en la unidad comercial tres (3) se operaba un estacionamiento comercial. Este uso comercial estaba contemplado en la [Escritura Matriz #10] de la edificación.
14. La [Lcda. Vázquez] no impugnó la compraventa de su apartamento por vicios en el consentimiento.
15. El 17 de diciembre de 2008, el [Lcdo. Godreau], en representación de la [Lcda. Vázquez], le escribió al entonces Registrador de la Propiedad de la Sección Primera de San Juan, Hon. Ismael Molina, para solicitarle que al calificar la [Escritura Matriz #10] del [Condominio] requiera al "desarrollador que corrija los cómputos de los por cientos de participación indicando el área de los espacios privativos de estacionamientos, adscribiéndosela a los apartamentos a los que dichos estacionamientos se asignen como anejos, al igual que debe computar la superficie de cualquier otra unidad o área... a fin de que cada titular que disfrute exclusivamente de un área dentro del condominio aporte (sic) proporcionalmente a dicho disfrute a los

gastos de conservación y mantenimiento del edificio."

16. El 5 de abril de 2011, la Registradora de la Propiedad de la sección Primera de San Juan notificó tres defectos a la [Escritura Matriz #10]. El primero se refiere a la discrepancia del número total de estacionamientos que aparecían en la [Escritura Matriz #10] y los planos. Dicha falta se corrige mediante la escritura número ciento noventa y cuatro (194) del 10 de mayo de 2011 otorgada ante el notario Rafael A. Malvé Lebrón y presentada en el Registro de la Propiedad el 13 de mayo de 2011.
17. Otra falta notificada por la Registradora de la Propiedad de la Sección Primera de San Juan, Hon. Marisol Marchand, respondiendo a la carta del [Lcdo. Godreau], fue el (sic.) que en la [Escritura Matriz #10] no se considerara la superficie de los anejos - estacionamientos asignados a los apartamentos residenciales y unidades comerciales- para el cómputo de la participación porcentual que le corresponde en los elementos comunes del Condominio. Por dicha razón expresó que "...la medida superficial de los anejos asignados a los apartamentos residenciales y áreas comerciales tiene que ser tomada en consideración al computar la participación en los elementos comunes del Condominio."
18. El 20 de mayo de 2011, con el fin de corregir el defecto aludido en el párrafo anterior, el [D]esarrollador del [Condominio] otorgó ante el notario Rafael A. Malavé Lebrón la escritura número doscientos quince (215) sobre rectificación de la [Escritura Matriz #10].
19. El 8 de septiembre de 2011 la Registradora de la Propiedad notificó fallas a la escritura doscientos quince (215) pues fue otorgada únicamente por el [Desarrollador] y "[p]or las implicaciones que tiene esta enmienda, la misma deberá ser expresamente consentida por todos los titulares de los apartamentos que hasta ese momento han sido comprados."
20. La Registradora de la Propiedad, el 9 de abril de 2012 extendió el término hasta el 30 de abril de 2012 para corregir los defectos que impedían la inscripción de la [Escritura Matriz #10].

21. El 28 de febrero de 2012, el [Consejo] de Titulares del [Condominio] celebró una asamblea extraordinaria cuya agenda incluía la elección de los miembros de la Junta de Directores, la aprobación del proyecto del Acta de Rectificación sometido por el [D]esarrollador, y una Resolución que autorizaba al presidente a comparecer en representación del [Consejo] y los titulares al otorgamiento de la mencionada Acta.
22. La [Lcda. Vázquez] no compareció a la asamblea pero se excusó mediante escrito enviado a[1] [Lcdo. Gorrín] y al [D]esarrollador.
23. La [Lcda. Vázquez] escribió varias cartas con las siguientes fechas: La primera es del 20 de febrero de 2013 dirigida al [Desarrollador] con copia al [Lcdo. Gorrín] presidente de la comunidad; la segunda del 22 de febrero del 2012 dirigida al [Desarrollador] con copia al [Lcdo. Gorrín] presidente de la comunidad y al notario [Lcdo. García Rullán]; la tercera del 26 de febrero de 2012 dirigida al [Desarrollador] y al notario [Lcdo. García Rullán] con copia al [Lcdo. Gorrín] presidente de la comunidad; la cuarta del 28 de febrero de 2012, dirigida al [Desarrollador] y al notario [Lcdo. García Rullán] con copia al [Lcdo. Gorrín] presidente de la comunidad; y la quinta es de 4 de marzo de 2012 dirigida al [Desarrollador] y al notario [Lcdo. García Rullán] con copia al [Lcdo. Gorrín] presidente de la comunidad.
24. En esas cartas la [Lcda. Vázquez] expresó objeciones al borrador del Acta de Rectificación que se envió a los titulares para su aprobación en la [Asamblea de 28 de febrero].
25. En la asamblea del [Consejo], celebrada el 28 de febrero de 2012, el asunto de la (sic.) Acta de Rectificación y la Resolución se dejó sobre la mesa al decretarse un receso.
26. Además, en esa asamblea el [Consejo] tomó los siguientes acuerdos: eligió la Junta de Directores; acordó que la Junta notificaría a los titulares las cartas enviadas por la [Lcda. Vázquez]; aprobó que se contratara a un experto para una evaluación jurídica independiente; y se recesó por dos semanas para entonces continuar la discusión de la (sic.) Acta de Rectificación.
27. La Junta de Directores cumplió con el mandato del [Consejo] de enviar las

cartas de [Lcda. Vázquez] previamente identificadas y contrató a la [Lcda. García Cárdenas] para una evaluación jurídica.

28. [El Lcdo. Gorrín], Presidente de la Junta de Directores, se reunió con la registradora de la Propiedad y consultó a la [Lcda. García Cárdenas] para identificar deficiencias en la nueva escritura de rectificación que habría de proponerse en la continuación de la asamblea del [Consejo].
29. La [Lcda. Vázquez] no impugnó las determinaciones del Consejo de Titulares acordadas el 28 de febrero de 2012.
30. El [Consejo] celebró la continuación de la asamblea extraordinaria el 13 de marzo de 2012. En la continuación de dicha asamblea se presentó una enmienda al proyecto de escritura (llamada Acta de Rectificación) discutida en la sesión del 28 de febrero de 2012.
31. El 12 de marzo de 2012 la [Lcda. Vázquez], luego de haber recibido varios documentos, incluyendo el proyecto de Escritura de Rectificación, le escribe al [Presidente de la Junta, Lcdo. Gorrín] indicando sus objeciones a la nueva acta de rectificación. Esa carta no fue enviada a los titulares del Condominio.
32. En la votación sobre la aprobación de la Escritura de Rectificación y la Resolución que autoriza al Presidente a comparecer a su otorgamiento en representación del [Consejo] y los demás titulares, llevada a cabo en la asamblea extraordinaria de 13 de marzo de 2012, solamente la [Lcda. Vázquez] se opuso a su aprobación.
33. El proyecto de Escritura de Rectificación de la [Escritura Matriz #10] del [Condominio] se realizó de conformidad con las instrucciones que impartió la Registradora de la Propiedad.
34. Además, la nueva escritura de rectificación atendió los señalamientos del [Lcdo. Godreau], pues enmendó la cabida de todas las unidades del Condominio para incluir los estacionamientos como anejos de cada apartamento o local; y asignó a cada local comercial un determinado número de estacionamiento. Al local uno (1) se le asignó (sic.) veintisiete (27) estacionamientos, al local dos (2) se le

asignó (sic.) veintinueve (29) estacionamientos y al local tres (3) se le asignan ciento sesenta (160) estacionamientos.

35. Al incluirse los estacionamientos como anejos de los apartamentos o locales comerciales aumentó la cabida de cada unidad y con ello aumentó su cuota de participación y por ende la cuota de mantenimiento. En el caso del local comercial tres (3), que se explota como un estacionamiento público, su cabida aumentó de 141.76 a 24,773.43 (sqtf); de una participación de 0.04472% subió a 8.4342%. La cuota de mantenimiento de ese local aumentó de \$33.04 a \$6,039.32.
36. La [Lcda. Vázquez], al solicitársele que fundamentara su voto por tratarse de un asunto que requería unanimidad, y por exigir la Ley de Condominios que el opositor debía explicar las razones de su objeción, indicó lo siguiente: las razones expuestas en las cartas que había enviado antes de la asamblea; que con dinero comunal se estaría dando mantenimiento a un área que según ella es privada; y que la Asamblea no sabía por lo que estaba votando.
37. La [Lcda. Vázquez] en las cartas que le escribió al [Desarrollador], y al notario [Lcdo. García Rullán], cartas fechadas el 20, 22, 26 y 28 de febrero y el 4 de marzo de 2012, esencialmente expresaba que el [a]cta de [r]ectificación circulada junto a la convocatoria para la [Asamblea de 28 de febrero de 2012] no corregía los defectos identificados por la Registradora en su Notificación de 15 de abril de 2011 y en la carta del [Lcdo. Godreau].
38. Para la fecha de las cartas aludidas en el párrafo anterior no se había preparado el borrador de la escritura de rectificación que se discutió en la asamblea de 13 de marzo de 2012, pero aun así la [Lcda. Vázquez] objetó su aprobación por los fundamentos expresado en las misivas.
39. Las objeciones expresadas por la [Lcda. Vázquez] en sus cartas 20, 22, 26 y 28 de febrero y el 4 de marzo de 2012 eran inaplicables a la escritura de [r]ectificación circulada para discusión en la asamblea celebrada el 13 de marzo de 2012. Esa escritura fue el resultado de las reuniones del presidente de la Junta de Directores, [Lcdo. Carlos Gorrín], con la Registradora de la

Propiedad y la [Lcda. García Cárdenas] celebradas con el propósito de atender las faltas notificadas por la Registradora e incorporar las recomendaciones del [Lcdo. Godreau].

40. La [Lcda. Vázquez] en la asamblea de 13 de marzo de 2012 también objetó el que no se incluyera el área de rodaje del estacionamiento de las unidades comerciales como parte de la cabida del local comercial tres (3), aunque la escritura matriz lo designaba como elemento común general del Condominio. Por eso, insistió en la asamblea que con dinero comunal se estaría dando mantenimiento a un área que es privada.
41. La Registradora de la Propiedad que calificó e inscribió la [Escritura Matriz #10], según enmendada por la escritura de rectificación, no encontró falta por haberse destinado el área de rodaje del estacionamiento de los locales comerciales como un elemento común general. Tampoco el [Lcdo. Godreau] en su carta señaló como falta esta designación.
42. Durante la asamblea, el titular del apartamento 1106 presentó una moción para que la Asamblea rechazara la objeción de la [Lcda. Vázquez] por ser arbitraria y caprichosa, y por tanto, se entendiera por no puesta. Luego de ser secundada, se aprobó la moción con veintinueve (29) votos a favor y seis (6) en contra.
43. Los titulares que se ausentaron a la asamblea extraordinaria celebrada el 13 de marzo de 2012, luego de ser notificados de los acuerdos de ese día, no objetaron la Escritura de Rectificación y la Resolución que autorizó al presidente a comparecer a su otorgamiento en representación del [Consejo] y los demás titulares.
44. Al darse por no puesta las objeciones de la [Lcda. Vázquez], se aprobó por unanimidad la Escritura de Rectificación discutida en la asamblea del 13 de marzo de 2012.
45. La [Lcda. Vázquez] es la única titular, de un edificio que tiene ciento setenta y cuatro (174) apartamentos residenciales y tres unidades comerciales, que objetó el otorgamiento de la Escritura de Rectificación según aprobada en la asamblea el 13 de marzo de 2012.

46. El 30 de abril el [Consejo] del [Condominio], representado por su presidente [Lcdo. Gorrín], y [el Desarrollador], representad[o] por la Sra. Luz Celeste Morales Cora, otorgaron la Escritura de Rectificación ante el notario [Lcdo. García Rullán] la cual corrige las fallas señaladas por la Registradora de la Propiedad.
47. El 30 de abril de 2012 la Registradora de la [P]ropiedad inscribió la [Escritura Matriz #10] del [Condominio], según rectificada.
48. El 15 de mayo de 2012 el [Consejo] del [Condominio] celebró una asamblea del [Consejo] y aprobó el acta de la asamblea celebrada el 13 de marzo de 2012.
49. La [Lcda. Vázquez] no impugnó ante e[l] [DACO] la aprobación del acta de la asamblea de 13 de marzo de 2012.

Sin embargo, la Lcda. Vázquez acudió ante este Tribunal.²¹ El 24 de junio de 2013 un Panel Hermano emitió una *Sentencia*²². Revocó al DACO por no haber evaluado los argumentos de la Lcda. Vázquez en la asamblea y determinar si, en efecto, fueron arbitrarios o caprichosos. Un Panel Hermano devolvió el caso al DACO para que atendiera el asunto en los méritos.

Estando nuevamente el caso ante el DACO, el 27 de agosto de 2015, la Lcda. Vázquez presentó una *Querella Enmendada*²³. Indicó que el propósito era conformar las alegaciones de la *Querella* a las controversias pendientes de resolver²⁴ y sustituir al Desarrollador por el actual titular de los locales comerciales *Atlantic Properties Group LLC* (APG LLC).

²¹ Caso Núm. KLRA2012-01155.

²² Véase, págs. 16-33 del Apéndice del *Recurso de Revisión Judicial*.

²³ *Íd.*, págs. 34-51.

²⁴ Surge de la *Querella Enmendada* que la Lcda. Vázquez incluyó alegaciones nuevas y solicitó al DACO que hiciera determinaciones adicionales sobre asuntos que no fueron parte de la *Querella* inicial.

El 2 de diciembre de 2015, el Consejo presentó una *Contestación a Querrela Enmendada*²⁵. Expresó que las alegaciones nuevas de la Lcda. Vázquez son improcedentes, pues el DACO solo autorizó enmendar la *Querrela* a los fines de sustituir al Desarrollador por AGP LLC. El 8 de diciembre de 2015, el DACO no admitió la *Querrela Enmendada*, salvo por la sustitución del Desarrollador por AGP LLC.

El DACO llevó a cabo vistas administrativas los días 8 y 9 de diciembre de 2015; y 11, 13 y 14 de abril de 2016. La Lcda. Vázquez testificó a su favor. Testificaron, además, el Lcdo. Gorrín, el Sr. Harold Cruz (Sr. Cruz), el Sr. Carlos Claudio Andaluz (Sr. Claudio) y la Lcda. García Cárdenas.

Testimonio del Lcdo. Carlos Gorrín Peralta, Presidente de la Junta de Directores del Condominio en el 2012

El Lcdo. Gorrín testificó que desde el 2011 funge como miembro del Comité de Transición y luego, cuando se constituyó el Consejo, fue electo como su primer Presidente.²⁶ Narró que en una asamblea anterior a la del 28 de febrero, en la cual se había nombrado al Comité de Transición, el Desarrollador había presentado un acta de rectificación al Consejo. Indicó que el Consejo la rechazó.²⁷ Explicó que el Comité de Transición se dio a la tarea de atender el problema jurídico con la [Escritura Matriz #10] y el 28 de febrero de 2012, presentaron al Consejo un acta de rectificación.²⁸ Según relató, el acta buscaba resolver el problema de los estacionamientos. En la medida en que el Consejo no

²⁵ *Íd.*, págs. 57-76.

²⁶ Véase, pág. 11 de la transcripción de la prueba oral del 11 de abril de 2016.

²⁷ *Íd.*, pág. 19.

²⁸ *Íd.*, pág. 26.

estuvo conforme, solicitaron ver los documentos de la Lcda. Vázquez y posponer la aprobación del acta para un momento posterior.²⁹

El Lcdo. Gorrín continuó indicando que, en síntesis, la Lcda. Vázquez argumentó que los estacionamientos no estaban computados en las cabidas de los locales comerciales. Indicó que conversó en la sala de su casa con la Lcda. Vázquez, como parte del proceso del Comité de Transición, para identificar qué cosas se podían incluir o cuales cambios se podían efectuar en el acta de rectificación para resolver el problema.³⁰

Adujo que, al añadir los 216 estacionamientos a la cabida del local comercial, los pies cuadrados del local comercial aumentaron radicalmente. Ante ello --con la rectificación-- el cómputo de la cuota de mantenimiento [que tendría que pagar los locales comerciales] aumentó de \$31.00 a alrededor de \$4,000.00 [mensual].³¹ Mientras, la cuota de mantenimiento de los residentes se redujo.³² Mencionó, además, que en el área de los estacionamientos asignados al local comercial se encuentran unas cisternas y máquinas que solo se pueden acceder por la entrada de dichos estacionamientos.³³

En cuanto a la asignación de los estacionamientos a los locales comerciales, el Lcdo. Gorrín mencionó que la asignación de los 216 estacionamientos se distribuyó entre los tres locales comerciales. A saber, alrededor de 160 para el local #3 y el restante entre los locales #1 y #2.³⁴

²⁹ *Íd.*, pág. 28.

³⁰ *Íd.*, pág. 30.

³¹ *Íd.*, pág. 31.

³² *Íd.*, pág. 76.

³³ *Íd.*, pág. 33.

³⁴ *Íd.*, pág. 36.

Expresó que entre el 28 de febrero y el 13 de marzo la Junta se reunió en varias ocasiones para circular los documentos de la Lcda. Vázquez, contratar a un perito externo y dialogar con las personas que presentaron oposición inicial. Ello con el propósito de producir un acta que satisficiera a todos los titulares y poder conseguir el voto unánime de los titulares.³⁵ Añadió que, en cuanto al acta de rectificación que se sometió para la consideración de los titulares en la asamblea del 13 de marzo de 2012, ninguno [salvo la Lcda. Vázquez] expresó oposición, incluyendo aquellos titulares que no asistieron.³⁶

En cuanto a la Asamblea de 13 de marzo de 2012, el Lcdo. Gorrín mencionó que se abrió la discusión del acta de rectificación, se enmendó la propuesta original y se llevó a votación. Se obtuvieron todos los votos, con excepción del voto en contra de la Lcda. Vázquez. Recordó que los argumentos fueron aquellos que se habían incluido en las comunicaciones que envió la Lcda. Vázquez que, a su vez, se circularon al Consejo.³⁷

En el contrainterrogatorio, el Lcdo. Gorrín indicó que votó a favor de eliminar el voto de la Lcda. Vázquez, porque entendía que el acta de rectificación había atendido --en su totalidad-- los señalamientos de la Lcda. Vázquez. Adicionalmente, mencionó que el área de rodaje no podía asignarse a una unidad debido a que los locales comerciales #1 y #2 la necesitan para llegar a sus estacionamientos. Igualmente, el Consejo también la necesita para acceder a ciertos elementos comunes que

³⁵ *Íd.*, pág. 47.

³⁶ *Íd.*, pág. 42.

³⁷ *Íd.*, pág. 68.

necesitan mantenimiento.³⁸ El Lcdo. Gorrín mencionó que durante la Asamblea muchas otras personas expresaron la preocupación de que la oposición de Lcda. Vázquez no estaba fundamentada adecuadamente y que afectaba la inscripción de la [Escritura Matriz #10] del Condominio.³⁹

Finalmente, indicó que a los titulares que no se encontraban se les circuló una comunicación con un formulario para que expresaran su acuerdo o desacuerdo. Ninguno expresó desacuerdo.⁴⁰

Testimonio del Sr. Harold Cruz, Residente y Actual Presidente de la Junta de Directores

El Sr. Cruz narró que no se encontraba presente en la Asamblea del 13 de marzo de 2012, pero tiene conocimiento que ese día la Lcda. Vázquez presentó un voto en oposición [a la inscripción del acta de rectificación de la Escritura Matriz #10]. Recordó haber escuchado que fue declarado arbitrario y caprichoso.⁴¹

Mencionó que el Consejo paga por la pintura de las líneas de los estacionamientos y el mantenimiento del portón que da acceso al local comercial #3.⁴² Añadió que el local comercial tiene su propio contador de agua y luz.⁴³ Asimismo, el Consejo mantiene la planta y la cisterna que alimentan el Condominio.⁴⁴

El Sr. Cruz expresó en el contrainterrogatorio que ninguno de los titulares había presentado queja alguna sobre la falta de entrega del estacionamiento que les correspondía.⁴⁵ Finalmente, indicó que el dinero que

³⁸ *Íd.*, pág. 74.

³⁹ *Íd.*, pág. 75.

⁴⁰ *Íd.*, pág. 78.

⁴¹ Véase, págs. 9-10 de la transcripción de la prueba oral del 13 de abril de 2016.

⁴² *Íd.*, pág. 19, 23.

⁴³ *Íd.*, pág. 32.

⁴⁴ *Íd.*, pág. 36.

⁴⁵ *Íd.*, pág. 42.

pagan los residentes y los locales comerciales por concepto de mantenimiento es depositado en una misma cuenta.⁴⁶

Testimonio del Sr. Carlos Claudio Andaluz (señor Claudio), presidente de Atlantic Properties Group LLC., dueño de los locales comerciales del Condominio y Atlantic Master Parking, Administrador del estacionamiento del local comercial

El señor Claudio testificó que APG LLC es dueña de los locales comerciales desde el 2014.⁴⁷ Indicó que tanto el público en general, como los visitantes de los residentes, utilizan el estacionamiento del local comercial.⁴⁸ Expresó que tiene una licencia para operar el estacionamiento público que incluye 216 estacionamientos.⁴⁹

Con relación a la administración del local, el señor Claudio mencionó que él paga el mantenimiento y cambia las bombillas del local y del área de rodaje.⁵⁰ Mencionó que le ha requerido al Consejo que precise qué cubre el pago de su cuota mantenimiento y a qué tiene derecho. Indicó que las áreas comunes del condominio son transitables por los titulares del condominio y sus visitantes. Expresó, además, que mantiene la maquinaria para la administración del estacionamiento, los brazos mecánicos y el dispensador de boletos.⁵¹

En su conainterrogatorio, el señor Claudio mencionó que dentro del área del local comercial #3 se encuentran las cisternas de las áreas residenciales y comerciales. Se encuentra, además, el almacén de "diesel" de las plantas eléctricas y los sistemas de

⁴⁶ *Íd.*, pág. 43.

⁴⁷ *Íd.*, pág. 46.

⁴⁸ *Íd.*, pág. 47.

⁴⁹ *Íd.*, pág. 54.

⁵⁰ *Íd.*, pág. 78.

⁵¹ *Íd.*, pág. 82.

telecomunicación del Condominio. Las personas que dan mantenimiento a esos equipos transitan por el local comercial #3.⁵² Finalmente, en el redirecto, expresó que no cobra estacionamiento a las personas que ofrecen mantenimiento a las áreas y al equipo común.⁵³

Testimonio de la Lcda. Margarita García Cárdenas,
Profesora y Evaluadora Independiente

Testificó que estudió las cartas que emitió la Lcda. Vázquez en preparación de su presentación ante la asamblea.⁵⁴ Allí presentó su carta de opinión y estuvo presente para contestar preguntas.⁵⁵ Indicó que durante la asamblea, la Lcda. Vázquez cuestionó su carta de opinión debido a que ella [la Lcda. Cárdenas] no había estudiado los permisos del local o los planos. La Lcda. Cárdenas entendió que eso no era pertinente para resolver la controversia de derecho en cuestión.⁵⁶ Expresó que bien puede haber enmiendas a la [Escritura Matriz #10] que no afectan los planos.⁵⁷

Con relación a la oposición de Lcda. Vázquez, expresó que esta consistía en la falta de proporción de la aportación de los gastos de mantenimiento de los locales comerciales y la identificación de las áreas que utilizan. Opinó que eso constituye autonomía de la voluntad, que no violaba la Ley de Condominios y era válido.⁵⁸ Con relación a las razones que ofreció la Lcda. Vázquez para oponerse al acta de rectificación, está el que el área de rodaje no estaba asignada como privativa [a un local comercial]. Reiteró, además, las objeciones

⁵² *Íd.*, pág. 84.

⁵³ *Íd.*, pág. 89.

⁵⁴ *Íd.*, pág. 98.

⁵⁵ *Íd.*, pág. 101.

⁵⁶ *Íd.*, pág. 123.

⁵⁷ *Íd.*, pág. 124.

⁵⁸ *Íd.*, pág. 126.

que la Lcda. Vázquez plasmó en las cartas, además de la contención de la Lcda. Vázquez a los fines de que los titulares no sabían por lo que estaban votando.⁵⁹

La Lcda. Cárdenas expresó que el día de la asamblea le indicó a la Lcda. Vázquez que el área de rodaje residencial se encuentra como elemento común y el local comercial no utiliza esas áreas.⁶⁰ Mencionó, además, que indicar que los titulares no sabían por lo que estaban votando, así como otros planteamientos sin fundamento jurídico, era ofensivo.⁶¹

En el contrainterrogatorio, la Lcda. García Cárdenas testificó que, al momento de su contratación por el Consejo, ya la Registradora había notificado los defectos de la [Escritura Matriz #10]⁶². A su mejor entender, el acta de rectificación, y su inscripción posterior, apuntaban a la corrección de todos los defectos. Mencionó, además, que muchas personas le expresaron su preocupación de que no se pudiera lograr inscribir el acta de rectificación, si no se obtenía el voto unánime.⁶³

Con relación al área de rodaje del área comercial que está designado como una común general, no encontró problema con tal designación.⁶⁴ Asimismo, indicó que el local comercial paga en proporción por el área de rodaje residencial que no usa. Además, indicó que con relación a la insistencia de la Lcda. Vázquez de que se pagaría algo privativo con dinero comunal, varios titulares dijeron "Eso no es cierto y a mí no me molesta en

⁵⁹ *Íd.*, pág. 127.

⁶⁰ *Íd.*, pág. 128.

⁶¹ *Íd.*, pág. 148.

⁶² *Íd.*, pág. 136.

⁶³ *Íd.*, pág. 138.

⁶⁴ *Íd.*, pág. 144.

absoluto".⁶⁵ La Lcda. García Cárdenas indicó que la expresión de que se está usando dinero comunal para pagar algo privativo no es correcta. Aclaró que lo que existe es un área común general en ambas partes del edificio con acceso a otras partes y se distribuye el mantenimiento.⁶⁶ Finalmente, la Lcda. García Cárdenas testificó en el redirecto que dentro de un área común puede haber cosas que, a su vez, requieran pago por su uso.⁶⁷

Testimonio de la Lcda. Tomasa del C. Vázquez Chévere, Apelante

Indicó que, al momento de adquirir su apartamento, le señaló al Desarrollador que estaba constituyendo un régimen ilegal debido a que la [Escritura Matriz #10] no incluyó en su cabida 216 espacios de estacionamientos de la unidad comercial #3.⁶⁸ Mencionó que emitió varias comunicaciones y solicitó al notario [de la Escritura Matriz #10] que las refiriera al Registro de la Propiedad. Al este no hacerlo, contrató al Lcdo. Godreau, quien informó --mediante carta-- al Registrador.⁶⁹

La Lcda. Vázquez expresó que luego de recibir la notificación del Registro sobre los defectos [de la Escritura Matriz #10], el Desarrollador convocó a una asamblea extraordinaria a celebrarse el 11 de octubre de 2011. Declaró que, en esta, el Consejo rechazó la primera acta de rectificación que había presentado el Desarrollador.⁷⁰ Posteriormente, el Desarrollador

⁶⁵ *Íd.*, pág. 145.

⁶⁶ *Íd.*, pág. 147.

⁶⁷ *Íd.*, pág. 151.

⁶⁸ Véase, pág. 6 de la transcripción de la prueba oral del 14 de abril de 2016.

⁶⁹ *Íd.*, pág. 10

⁷⁰ *Íd.*, pág. 15.

convocó a una segunda Asamblea Extraordinaria para el 28 de febrero [de 2012].⁷¹ Aceptó que la asamblea se convocó para procurar la aprobación del Consejo a una enmienda a la [Escritura Matriz #10] para corregir las faltas que señaló el Registro de la Propiedad.⁷²

La Lcda. Vázquez testificó que, durante las reuniones entre algunos titulares, y previo a la Asamblea de 28 de febrero, les expresó que la primera acta de rectificación que presentó el Desarrollador --y rechazó el Consejo-- no corregía los defectos que había señalado. Esto debido a que los 216 estacionamientos no estaban asignados a las unidades a las cuales correspondían.⁷³

Mencionó, además, que previo a la Asamblea de 28 de febrero, envió cartas en las cuales se opuso a la escritura que se presentaría en dicha Asamblea. En específico, envió cartas el 20, 22, 26 y 28 de febrero.⁷⁴ Indicó que, mediante la carta de 28 de febrero, se excusó por no poder asistir a la asamblea pautada para esa misma fecha.⁷⁵ Aceptó que el Lcdo. García Rullán respondió a sus cartas de 20 y 22 de febrero.⁷⁶

La Lcda. Vázquez testificó que, luego de la Asamblea de 28 de febrero, ciertos titulares le solicitaron una copia de la carta en la cual había consignado sus objeciones a la [Escritura Matriz #10].⁷⁷ Mencionó que, previo a la asamblea de 13 de marzo de 2012, recibió un correo electrónico. En este, el Lcdo.

⁷¹ *Íd.*, pág. 18.

⁷² *Íd.*, pág. 24.

⁷³ *Íd.*, pág. 26.

⁷⁴ *Íd.*, pág. 37.

⁷⁵ *Íd.*, pág. 38.

⁷⁶ Según el DACO, las admitió para efectos de considerar el trato que se les dio a las reclamaciones de la Lcda. Vázquez previo a la Asamblea. Véase, pág. 40 de la transcripción de la prueba oral de 14 de abril de 2016.

⁷⁷ *Íd.*, pág. 49.

Gorrín incluyó un nuevo proyecto de escritura de rectificación para discusión, la opinión de la Lcda. García Cárdenas, el Acta de Asamblea de 28 de febrero y un memorando del Lcdo. Gorrín explicando lo que estaba sucediendo.⁷⁸

La Lcda. Vázquez contestó este correo electrónico mediante una carta de 12 de marzo. En esta, reiteró su oposición a la enmienda propuesta y reiteró las inquietudes que había presentado en las cartas anteriores.⁷⁹ Indicó que reiteró que los estacionamientos no podían catalogarse como anejos, porque son parte integral de la unidad comercial #3. Expresó que la [Escritura Matriz #10] no provee para una distribución. También dijo que llevaba alertando al respecto desde su comunicación inicial allá para cuando se celebró la primera asamblea.⁸⁰ Le envió copia de su carta al Lcdo. García Rullán.⁸¹

Según la Lcda. Vázquez, el 13 de marzo el Lcdo. García Rullán contestó su carta del 12 de marzo. Expuso que el proyecto de escritura de rectificación que se discutiría en la asamblea del 13 de marzo cumplía con el requerimiento del Registro de la Propiedad. La Lcda. Vázquez contestó en la negativa. Según entendía, solo se asignaban los espacios de estacionamientos en la cabida y no el área de rodaje que está asignada como anejo.⁸²

La Lcda. Vázquez indicó que, en la asamblea del 13 de marzo, luego de que un miembro del Consejo leyó la resolución que se interesaba aprobar, el Lcdo. Gorrín preguntó si había alguna oposición. Indicó que levantó

⁷⁸ *Íd.*, pág. 60.

⁷⁹ *Íd.*, pág. 62.

⁸⁰ *Íd.*, pág. 64.

⁸¹ *Íd.*, pág. 69.

⁸² *Íd.*, pág. 72.

la mano. Mencionó que le reconocieron un turno. Expresó que insistió ante la Asamblea en que la [Escritura Matriz #10], desde su origen, no proveía sobre la distribución de los 216 estacionamientos. Indicó que había que añadir la cabida del área de rodaje al local comercial #3 para luego fijar la cuota de mantenimiento.⁸³

La Lcda. Vázquez mencionó que un titular solicitó un turno. Pidió que su voto fuera declarado arbitrario y caprichoso bajo el fundamento de que la objeción al proyecto de escritura de rectificación no estaba debidamente fundamentada. Se llevó a votación y la mayoría decidió.⁸⁴

En el conainterrogatorio, la Lcda. Vázquez admitió que, al ella aspirar a comprar su apartamento, conocía que el edificio era mixto (contenía un área comercial y una residencial).⁸⁵ Admitió también que la Lcda. García Cárdenas no identificó un problema con que se incluyera el área de rodaje como un elemento común.⁸⁶

Testificó que las cartas que envió el 20, 22, 26, 28 de febrero y el 4 de marzo aluden a un acta de rectificación que no se llevó votación el 13 de marzo del 2012 ya que se sustituyó.⁸⁷ Posteriormente, lo reafirmó.⁸⁸ Indicó, además, que la carta de 12 de marzo, mediante la cual presentó sus objeciones al acta de rectificación a presentarse el 13 de marzo no se envió a los titulares.⁸⁹

⁸³ *Íd.*, pág. 87. Luego de varias objeciones de parte del Consejo, el DACO indicó que cotejaría las cartas y el acta.

⁸⁴ *Íd.*, pág. 91.

⁸⁵ *Íd.*, pág. 116.

⁸⁶ *Íd.*, pág. 170.

⁸⁷ *Íd.*, pág. 177.

⁸⁸ *Íd.*, pág. 182.

⁸⁹ *Íd.*, pág. 183.

Luego del desfile de prueba descrito arriba, el 2 de agosto de 2016 el DACO emitió una *Resolución*⁹⁰. Declaró no ha lugar la *Querrela* de la Lcda. Vázquez. Determinó que la decisión del Consejo de declarar arbitrario y caprichoso el razonamiento y fundamento que expresó la Lcda. Vázquez en la asamblea del 13 de marzo de 2012, fue conforme a derecho. Ordenó el cierre y archivo del caso e impuso a la Lcda. Vázquez el pago de \$2,500.00 por concepto de honorarios de abogados y temeridad.

El 22 de agosto de 2016 la Lcda. Vázquez presentó una *Moción de Reconsideración* ante el DACO ⁹¹. El DACO no la reconsideró. Inconforme, el 3 de octubre de 2016 la Lcda. Vázquez presentó un *Recurso de Revisión Judicial* ante este Tribunal. Formuló los señalamientos de error siguientes:

Primer Error: Erró el DACO al denegar la *Querrela Enmendada* a pesar de que previamente la había admitido y notificado y ordenado su contestación.

Segundo Error: Erró el DACO en la evaluación de la amplia prueba documental y testifical admitida en evidencia, la mayor parte de la cual fue estipulada y se explica por sí misma para declarar arbitrario y caprichoso y en abuso del derecho y contrario a lo dispuesto en la [Escritura Matriz #10], el voto opositor de la [Lcda. Vázquez] objetando el proyecto de escritura de rectificación.

Tercer Error: Erró el DACO al concluir que el testimonio de la [Lcda. Vázquez] fue uno carente de confiabilidad y credibilidad a pesar de que dicho testimonio está incontrovertido y completamente corroborado por la amplia prueba documental y testifical admitida en evidencia, incluyendo la prueba ofrecida y no admitida (PONA) presentada por la recurrente.

Cuarto Error: Erró el DACO al no admitir cierta evidencia ofrecida por la

⁹⁰ Véase, pág. 77-89 del Apéndice del *Recurso de Revisión Judicial*.

⁹¹ *Íd.*, págs. 91-137.

[Lcda. Vázquez] la cual quedó marcada como Prueba Ofrecida y No Admitida (PONA).

Quinto Error: Erró el DACO al determinar que la [Lcda. Vázquez] actuó con temeridad y al condenarla al pago de \$2,500.00 por concepto de honorarios de abogado por temeridad.

El 2 de noviembre de 2016 el Consejo presentó su *Alegato del Recurrido Consejo de Titulares del Condominio Metro Plaza Towers*. En esencia, indicó que: (a) la evidencia sustancial apoya las determinaciones de hechos del DACO; (b) que la Lcda. Vázquez no fundamentó su planteamiento de que DACO erró al no admitir evidencia ofrecida; y (c) que la Lcda. Vázquez ha sido contumaz y temeraria desde que surgieron los hechos. El 20 de diciembre de 2016 la Lcda. Vázquez presentó un *Alegato Suplementario de la Recurrente*.

Este Tribunal examinó todas las comparecencias, así como la evidencia que se presentó ante el DACO. Estudió minuciosamente, además, la transcripción de las vistas administrativas y resuelve según sigue.

II. Marco Legal

A. DACO

La Ley de Condominios, Ley 103-2003, 31 LPRA 1291, establece mecanismos para la tramitación de los conflictos inevitables dimanantes del *modus vivendi* de un condominio. Además, detalla el marco organizacional del gobierno interno, cuyo organismo rector y deliberativo lo es el Consejo de Titulares. Este, a su vez, rige la escritura matriz y el reglamento según la Ley de Propiedad Horizontal. *Srio. D.A.C.O. v. Condóminos C. Martí*, 121 DPR 807 (1988). En armonía con ello, esta legislación dispone en lo pertinente que:

[e]l Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador del condominio, tienen como deber primordial

orientar sus acciones salvaguardando el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento y que la administración de las áreas y haberes comunes del edificio se realiza para lograr el pleno disfrute de este derecho. Correlativamente cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el régimen de propiedad horizontal está limitado por los derechos de los demás condóminos y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.⁹²

Por consiguiente, la Asamblea Legislativa entendió que era necesario delegar ciertos deberes y facultades a la Junta de Directores como órgano ejecutivo de la comunidad de titulares. Entre éstos se encuentra:

(a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

[...]

(g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo.

(i) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de este Capítulo, del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares. (Énfasis nuestro) *31 LPRA sec. 1293-4b*

Sobre las impugnaciones de acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del director o de la Junta de Directores, el Artículo 42 de la Ley de Condominios, *supra* es el que rige. En cuanto al foro adecuado y con jurisdicción para presentar las distintas acciones de impugnación bajo el régimen de propiedad horizontal indica en lo pertinente:

[l]as impugnaciones por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se

⁹² Artículo 1-A, Ley Núm. 103-2003.

presentarán ante el Departamento de Asuntos al Consumidor. 31 LPRA sec. 1293(f).

Así pues, conforme con los poderes que la Ley de Condominios otorgó al DACO, este promulgó el Reglamento sobre Condominios, Reglamento Núm. 6728 del Departamento de Asuntos del Consumidor de 2 de diciembre de 2003. En cuanto a la jurisdicción del DACO, indica:

[c]ualquier titular o grupo de titulares de condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, podrá impugnar ante este Departamento cualquier acuerdo, determinación, omisión o actuación del Consejo de Titulares, del Director o de la Junta de Directores, presidente o del secretario de la Junta de Directores o de la persona que someta el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, mientras éste sea a su vez, el administrador interino del condominio y del Síndico; siempre y cuando el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión sea gravemente perjudicial para el titular o grupo de titulares que impugna o para la comunidad de titulares o cuando dicho acuerdo, determinación, omisión o actuación sea contraria a la Ley, a la escritura de constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, al Reglamento del Condominio y a este Reglamento.

Cabe señalar que, durante el proceso de aprobación de la Ley de Condominios de 2003, se resaltó que el DACO era la agencia con el peritaje para atender las controversias presentadas por los titulares de apartamentos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal, pues había manejado esos asuntos hace décadas.⁹³ *First Fed. Savs. v. Asoc. De Condómines*, 114 DPR 426 (1983).

B. Revisión Judicial-Determinaciones Administrativas

La Sección 4.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), 3 LPRA sec. 2171, permite que se solicite a este Tribunal la revisión

⁹³ Véase, Informe Conjunto de las Comisiones de Vivienda, de Banca y Asuntos del Consumidor, y de lo Jurídico sobre el P. del S. 1425 de 12 de noviembre de 2002, 14ta Asamblea Legislativa, 4ta Sesión Ordinaria.

judicial de las decisiones de las agencias administrativas. La revisión judicial permite asegurarnos que los organismos administrativos actúen de acuerdo con las facultades que legalmente les fueron concedidas. *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property*, 173 DPR 998, 1015 (2008). Particularmente, la revisión judicial permite que este Tribunal evalúe si los foros administrativos han cumplido con los mandatos constitucionales que gobiernan su función como, por ejemplo, que respeten y garanticen los requerimientos del debido proceso de ley que le asisten a las partes. *Íd.*, pág. 1015. Así, “[l]a revisión judicial garantiza a los ciudadanos un foro al que recurrir para vindicar sus derechos y obtener un remedio frente a las actuaciones arbitrarias de las agencias”. *Íd.*, pág. 1015.

Respecto al estándar que se debe utilizar al revisar las determinaciones administrativas, se ha resuelto que se debe conceder deferencia a las determinaciones administrativas, y no se debe reemplazar el criterio especializado característico de las agencias por el nuestro. *López Borges v. Adm. Corrección*, 185 DPR 603, 626-627 (2012). Las determinaciones administrativas gozan de una presunción de legalidad y corrección, la cual subsistirá mientras no se produzca suficiente prueba como para derrotarla. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 215 (2012).

El criterio rector al momento de pasar juicio sobre una decisión de un foro administrativo es la razonabilidad de la actuación de la agencia. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005). La revisión judicial se limita a evaluar si la agencia actuó de manera

arbitraria, ilegal o irrazonable, constituyendo sus acciones un abuso de discreción. *Torres v. Junta de Ingenieros*, 161 DPR 696, 708 (2004); *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 152 DPR 673, 746 (2000). Al desempeñar su función revisora, el tribunal está obligado a considerar la especialización y experiencia de la agencia, diferenciando entre las cuestiones de interpretación estatutaria, área de especialidad de los tribunales y las cuestiones propias de la discreción o pericia administrativa. *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 78 (2004). Ahora bien, el alcance de revisión de las determinaciones administrativas se ciñe a determinar: 1) si el remedio concedido por la agencia fue el apropiado; 2) si las determinaciones de hecho de la agencia están basadas en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo; y 3) si las conclusiones de derecho fueron las correctas. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003); 3 LPPRA sec. 2175.

La LPAU, en su sección 4.6, define el alcance de la revisión judicial de las decisiones adjudicativas de las agencias administrativas de la siguiente manera:

[...]

El tribunal podrá conceder el remedio solicitado o cualquier otro remedio que considere apropiado, incluyendo recursos extraordinarios aunque no haya sido solicitado. No obstante, en casos en rebeldía, el tribunal no podrá conceder más de lo peticionado. Además el tribunal podrá conceder honorarios razonables de abogados, costas y gastos a cualquier parte que haya prevalecido en la revisión judicial.

[...] 3 LPPRA sec. 2176.

De ordinario, al revisar las decisiones de las agencias, los tribunales brindan mucha deferencia y respeto a las interpretaciones del estatuto efectuadas

por el organismo facultado por ley para velar por su administración y cumplimiento. Sin embargo, aunque en el pasado se ha reiterado esta doctrina, la misma no constituye un dogma inflexible que impide la revisión judicial si no existen las condiciones que sostienen la deferencia. Cuando la interpretación que hace la agencia del estatuto produce resultados inconsistentes o contrarios al propósito de la ley, o afecta sustancialmente derechos fundamentales, el criterio administrativo claramente no puede prevalecer. *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, 144 DPR 425, 436 (1997). Tal incumplimiento justifica la intervención judicial porque pone de manifiesto que hay una falta de entendimiento del objetivo y de la política pública a ser alcanzada y desarrollada por el organismo administrativo. Demetrio Fernández Quiñones, *Derecho Administrativo y Ley Uniforme de Procedimientos Administrativos*, 505 (Ed. Forum, 1993). En cuanto a la determinación de sustancialidad, hemos señalado que es aquella evidencia "que una mente razonable pueda aceptar como adecuada para sostener una conclusión". *Hilton Hotel Internationals v. Junta de Salario Mínimo*, 74 DPR 670, 687 (1953).

C. Admisión de Evidencia y Enmiendas a Querella

La sección 3.13, incisos (b), (c) y (e), de la LPAU establece:

(b) El funcionario que presida la vista, dentro de un marco de relativa informalidad, ofrecerá a todas las partes la extensión necesaria para una divulgación completa de todos los hechos y cuestiones en discusión, la oportunidad de responder, presentar evidencia y argumentar, conducir contrainterrogatorio y someter evidencia en refutación, excepto según haya sido restringida o limitada por las estipulaciones en la conferencia con antelación a la vista. Como regla general,

toda evidencia relevante es admisible, incluyendo prueba de referencia, si es de naturaleza generalmente considerada como confiable, sujeto a lo dispuesto en esta sección.

(c) El funcionario que presida la vista podrá excluir aquella evidencia que sea irrelevante, impertinente, inmaterial, repetitiva o inadmisibles por fundamentos constitucionales o legales basados en privilegios evidenciarios reconocidos por las Reglas de Evidencia sin que medie objeción de parte. El funcionario que preside la vista excluirá dicha evidencia si mediara objeción oportuna y fundamentada de algunas de las partes.

[...]

(e) La persona a cargo de presidir los procedimientos podrá comunicarse con otros empleados o funcionarios de la agencia en busca de asistencia o asesoramiento sobre las controversias presentadas en un caso. Sin embargo, no podrá comunicarse con relación a la controversia bajo su consideración con los empleados o funcionarios de la agencia que hayan sido parte de la investigación, la fiscalización o de alguna otra forma hayan tenido relación con el caso, o que serán testigos o participantes del proceso adjudicativo con excepción de los funcionarios cuya delegación ostenta. Para propósitos de esta sección las solicitudes de licencia se considerarán como procedimientos ex parte, siempre y cuando no se hayan tornado en procesos adjudicativos formales. 3 LPRA sec. 2163.

La no-aplicación de las Reglas de Evidencia a los procesos administrativos persigue "evitar las trabas procesales de los tribunales de justicia" y propiciar que éstos sean de carácter ágil y sencillo. *Martínez v. Tribunal Superior*, 83 DPR 717, 720 (1961). El hecho de que los procesos administrativos sean ágiles y sencillos persigue, además de cumplir con el fin de una "solución rápida, justa y económica del procedimiento", que las personas legas participen y les den un uso eficiente a tales procesos. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716 (2005).

En lo pertinente a las enmiendas a las querellas, la Regla 16 del Reglamento 8034 del DACO dispone que un

querellante puede enmendar la querella en cualquier momento después de radicada y no más tarde de veinte (20) días previo a la celebración de la vista administrativa. Asimismo, aceptar o no la enmienda quedará a discreción del Juez Administrativo, Oficial Examinador, Secretario o Panel de Jueces que atienda la controversia. Si se enmienda la querella, el DACO notificará la querella enmendada a la parte querellada quien tiene, a su vez, veinte (20) días para contestarla. Además, la querella podrá entenderse enmendada durante la vista administrativa para ajustarla a la prueba presentada; excepto en casos celebrados en rebeldía. Véase, Regla 16.1 y 16.2 del Reglamento Núm. 8034.

Para fines de atender este asunto desde la perspectiva administrativa, los tribunales han aplicado las Reglas de Procedimiento Civil, cuando las mismas no sean incompatibles con tales procesos y cuando propicien una solución justa, rápida y económica. *Hospital Dr. Domínguez, Inc. v. Ryder Memorial Hospital, Inc.*, 161 DPR 341 (2004). Para demarcar el ámbito de discreción de los tribunales, al momento de decidir si se autoriza una enmienda deben tomarse en consideración: "(1) el impacto del tiempo transcurrido previo a la enmienda, (2) la razón de la demora, (3) el perjuicio a la otra parte, y (4) la procedencia de la enmienda solicitada". *Colón Rivera v. Wyeth Pharm.*, 184 DPR 184 (2012). Siendo el perjuicio que puede causarse a la parte contraria el factor de mayor relevancia al momento de evaluar una solicitud de autorización para enmendar las alegaciones. *S.L.G. Font Bardón v. Mini-Warehouse*, 179 DPR 322 (2010). No constituye perjuicio indebido un mero cambio de teoría en las alegaciones; o el tiempo transcurrido

entre la presentación de la alegación original y su propuesta enmienda.

D. Temeridad

La sección 3.21, inciso (c), de la LPAU establece:

[l]a agencia podrá imponer sanciones, en su función cuasi judicial, en los siguientes casos:

[...]

(c) Imponer costas y honorarios de abogados, en los mismos casos que dispone la Regla 44 de Procedimiento Civil, según enmendada. 3 LPRA sec. 2170(a).

El inciso (d) de la Regla 44 de Procedimiento Civil dispone que en caso de que cualquier parte o su abogado haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a la conducta. 32 LPRA Ap. V, R. 44.

No todos los gastos de litigio son recobrables. *Andino Nieves v. A.A.A.*, 123 DPR 712, 716 (1989). “[L]as costas procesales no cubren la totalidad de los gastos que ocasiona el proceso; ya que no son sinónimos de los gastos del litigio y tienen una interpretación restrictiva que se justifica tradicionalmente en el interés de garantizar el mayor acceso a los litigantes de manera económica”. J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, 2da ed., San Juan, Pubs. J.T.S., 2011, T. IV, pág. 1266.

En *Fernández v. San Juan Cement Co. Inc.*, 118 DPR 713, 718 (1987), nuestra Curia más Alta citó la siguiente definición del entonces Juez de este Tribunal, Lcdo. Hiram Sánchez Martínez:

La temeridad es una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen

funcionamiento y administración de la justicia. También sujeta al litigante inocente a la ordalía del proceso judicial y lo expone a gastos innecesarios y a la contratación de servicios profesionales, incluyendo abogados, con el gravamen a veces exorbitante para su peculio. H. Sánchez, *Rebelde sin Costas*, 4(2) Boletín Judicial 14 (1982).

Se entiende que un litigante actúa con temeridad cuando "por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito". *Andamios de P.R. v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 520 (2010); *S.L.G. Flores- Jiménez v. Colberg*, 173 DPR 843, 866 (2008).

La evaluación de si ha mediado o no temeridad recae sobre la sana discreción del tribunal sentenciador y solo se intervendrá con ella en casos en que ese foro haya abusado de tal facultad. *S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg*, 173 DPR 843, 866 (2008). Los tribunales apelativos no deben intervenir con el ejercicio de esa discreción, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción; que el foro recurrido actuó con prejuicio o parcialidad; que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, o cuando la cuantía impuesta sea excesiva. *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486, 511 (2005). Sin embargo, una vez fijada la existencia de temeridad, la imposición del pago de honorarios de abogado es mandatorio.

III. Discusión

La Lcda. Vázquez acudió ante este Tribunal para que determine que el DACO erró al: 1) denegar las enmiendas a la *Querella*; 2) evaluar y admitir inadecuadamente la

prueba documental y testifical que desfiló ante el DACO; 3) concluir que el testimonio de la Lcda. Vázquez careció de confiabilidad y credibilidad; 4) no admitir cierta evidencia que ofreció la Lcda. Vázquez; y 5) determinar que la Lcda. Vázquez actuó con temeridad e imponerle el pago de \$2,500.00 por concepto de honorarios de abogados. No tiene razón.

En cuanto al señalamiento de error primero, la Lcda. Vázquez mantiene que el DACO debió acoger la *Querella Enmendada* puesto que ya la había admitido, notificado y ordenado su contestación. Arguye que la *Querella Enmendada* solo procuró conformar las alegaciones de la *Querella* original a las controversias que el DACO debió resolver según el mandato de un Panel Hermano de este Tribunal. No tiene razón.

Cuando la Lcda. Vázquez acudió ante este Tribunal, por primera vez, este Tribunal dictaminó --el 24 de junio de 2013-- lo siguiente:

[...] el DACO no explicó ni evaluó cuáles fueron los fundamentos que la [Lcda. Vázquez] expresó para oponerse a la aprobación de la escritura de rectificación en la asamblea celebrada el 13 de marzo de 2012, ni en las cartas anteriores dirigidas al desarrollador y al presidente del Comité de Transición. Tampoco determinó si tales fundamentos eran arbitrarios o caprichosos...

[...] le correspondía al DACO evaluar los argumentos expresados por la [Lcda. Vázquez] en la asamblea para determinar si en efecto tales fundamentos era unos arbitrarios o caprichosos que se pudieran entender como infundados y se diera su voto en oposición por no puesto.

[...]

Por los fundamentos antes expuestos, se REVOCA la determinación del DACO. Se devuelve el caso al foro administrativo para que resuelva conforme a lo aquí expuesto y atienda la

controversia planteada ante su consideración.⁹⁴

Un estudio comparativo entra la *Querella* original y la *Querella Enmendada*⁹⁵ establece que en la *Querella Original* la Lcda. Vázquez impugnó, únicamente, el rechazo del Consejo a su voto en la Asamblea de 13 de marzo de 2012. Mientras, la *Querella Enmendada* impugnó el acta de la Asamblea y solicitó al DACO determinaciones adicionales cuyo efecto sería modificar la Escritura Matriz #10.

Este Tribunal estima que la actuación de la Lcda. Vázquez no estuvo acorde con el propósito que adujo de enmendar la *Querella* original a los únicos fines de hacerla conformar al mandato de un Panel Hermano de este Tribunal. Lo cierto es que el Panel Hermano emitió una directriz específica al DACO para que determinara los fundamentos --si algunos-- por los cuales el Consejo concluyó que la oposición de la Lcda. Vázquez fue arbitraria y caprichosa. Una lectura de las enmiendas que solicitó la Lcda. Vázquez refleja que estas, como mínimo, trascienden la determinación de fundamentos que instruyó el Panel Hermano y como más, no guardan relación con la misma. El DACO tenía ante sí, como único asunto pendiente de resolución, la procedencia de la impugnación a un voto que se efectuó en una asamblea de un consejo de titulares. Sin embargo, las enmiendas que propuso la Lcda. Vázquez requerían que el DACO valorara y dispusiera sobre la Escritura Matriz #10 y las rectificaciones subsiguientes. Este asunto, como quedó constatado y se discute a continuación, se atendió

⁹⁴ KLRA 2012 01155.

⁹⁵ Véase, págs. 34-53 del Apéndice del *Recurso de Revisión Judicial*.

cabalmente, a satisfacción de todos y cada uno de los titulares, salvo la Lcda. Vázquez. Por ende, las enmiendas propuestas estaban fuera del alcance de la instrucción de un Panel Hermano de este Tribunal.

Asimismo, tal y como se indicó, aceptar o no la enmienda a la *Querella* era un asunto puramente discrecional del Juez Administrativo (Lcdo. Pedro Juan González Rodríguez) que atendió la controversia. Este Tribunal no identificó fundamento que exija descartar la discreción que posee el DACO para disponer en torno a las enmiendas a las querellas. La notificación del DACO sobre la presentación de la enmienda⁹⁶ y el recibo de la *Contestación a la Querella Enmendada*⁹⁷, no implicó, ni obligó, al DACO en cuanto a su admisión automática.

Así, se concluye que el DACO actuó dentro de sus prerrogativas. Determinó que transcurridos 3 años de instada la *Querella* original, y luego de un dictamen de este Tribunal precisando el asunto pendiente de resolver y devolviendo el caso al DACO, no procedían las enmiendas que procuró la Lcda. Vázquez. Se reitera, un Panel Hermano de este Tribunal instruyó al DACO a que evaluara si los fundamentos que expresó la Lcda. Vázquez eran arbitrarios, caprichosos o infundados. Ello como elemento fundamental para determinar la razonabilidad de la actuación del Consejo de dar el voto de la Lcda. Vázquez por no puesto. Esto, precisamente, fue lo que el DACO hizo. Efectuó un tracto procesal detallado en el cual consignó, mediante casi cincuenta (50) determinaciones de hechos, todas las objeciones que llevaba levantando la Lcda. Vázquez desde incluso, antes

⁹⁶ Íd., pág. 54.

⁹⁷ Véase, pág. 56-76 del Apéndice del *Recurso de Revisión Judicial*.

de comprar su apartamento. Igualmente, el DACO describió todas las actuaciones que efectuó el Desarrollador, así como las que realizó el entonces Presidente del Comité de Transición del Condominio y posterior Presidente de la Junta, Lcdo. Gorrín, en pro de resolver la situación y atender cualquier inquietud. El DACO también reseñó --y este Tribunal comprobó-- el trabajo y las gestiones de la evaluadora independiente, Lcda. García Cárdenas, y el diálogo franco y abierto que se dio entre los titulares tanto formalmente (en las asambleas que se celebraron), como informalmente (en las conversaciones entre la Lcda. Vázquez y el Lcdo. Gorrín, una de estas en la sala del apartamento de este último). Ello, sumado a la intervención del Registro de la Propiedad y su aceptación de la Escritura Matriz #10, según enmendada, y la correspondencia abundante entre las partes, nos da margen para acreditar que el DACO hizo lo que este Tribunal le instruyó. La actuación del DACO respecto a su negativa a aceptar la *Querrela Enmendada* no fue arbitraria, ni irrazonable. No se cometió el primer error señalado.

Como señalamiento de error segundo, la Lcda. Vázquez cuestionó la apreciación que hizo el DACO de la prueba documental y testifical. En específico, mantuvo su posición en cuanto a: 1) la descripción de las áreas comunes en la Escritura Matriz #10; 2) la descripción del área de los estacionamientos la cual mantuvo, debía considerarse como privativa; y 3) su posición en cuanto a cómo debieron asignarse los estacionamientos a los locales comerciales, incluyendo los 216 espacios, entre otros.

A pesar de que la Lcda. Vázquez efectuó todos estos señalamientos ante el DACO y que este, a su vez, permitió que se presentara prueba testifical y documental al respecto, lo cierto es que ninguno de estos asuntos estaba sobre la mesa. Se reitera, el DACO no tenía ante su consideración un pleito sobre la impugnación de la Escritura Matriz #10. Tampoco se encontraba en un ejercicio revisor de las cláusulas que allí se incluyen, ni en un proceso adjudicativo sobre las escrituras de rectificación subsiguientes.

Este caso trata sobre la impugnación de la Lcda. Vázquez a la actuación del Consejo quien rechazó, mayoritariamente, su voto [el de la Lcda. Vázquez] en oposición al proyecto de escritura de rectificación. Tal y como se indicó, para efectuar el análisis correspondiente, y determinar la procedencia de la determinación del Consejo, el DACO tenía que examinar los fundamentos que presentó la Lcda. Vázquez para emitir su objeción. Así, este Tribunal atiende la controversia que se dilucidó ante el DACO y la que, consiguientemente, está pendiente de resolución por este Tribunal.

La Lcda. Vázquez argumentó que la conclusión del DACO a los fines de que esta pretendía imponer su criterio personalísimo, sin base en la Ley de Condominios o en la Escritura Matriz #10, quedó derrotada con sus cartas. Mencionó que, si algo demostró la prueba documental y testifical, fue que ni el Consejo --ni el DACO-- atendieron su oposición durante la Asamblea de 13 de marzo de 2012. No tiene razón.

El DACO --y este Tribunal-- examinaron la Escritura Matriz #10, el Reglamento del Condominio y las actas de

rectificación que se presentaron al Consejo para aprobación. También consideraron la escritura de rectificación que eventualmente aprobó el Consejo, la carta del Lcdo. García Rullán al Registro de la Propiedad y ambos legajos que emitió el Registro de la Propiedad estipulando los defectos de la Escritura Matriz #10. Finalmente, se examinaron, en detalle, las actas de las asambleas, así como las cartas y los correos electrónicos entre la Lcda. Vázquez y miembros de la Junta y otros titulares antes de la Asamblea del 13 de marzo de 2012.

De otra parte, el DACO llevó a cabo 5 vistas administrativas. Este Tribunal examinó la transcripción de las vistas del 11, 13 y 14 de abril de 2016. Estudió los testimonios de la Lcda. Vázquez, el Presidente de la Junta [Lcdo. Gorrín] y la Lcda. García Cárdenas, quien efectuó una consulta legal independiente a solicitud del Consejo y quien acudió a la Asamblea. Identificó, además, que declaró también el titular actual de los locales comerciales. El DACO pudo escuchar, sin restricción, el relato de la Lcda. Vázquez y pasar juicio sobre los fundamentos para su negativa a avalar la escritura propuesta.

A pesar de la contención de la Lcda. Vázquez a los fines de que el Consejo, y el DACO, no atendieron su oposición durante la asamblea del 13 de marzo de 2012, la prueba documental y testifical estableció lo contrario. Quedó claro que la Junta estuvo dispuesta y abierta para atender las inquietudes de todos los titulares, sin distinción, así como para escuchar sus argumentos y conseguir una resolución que pudiera ser aprobada en la asamblea. A esos fines, basta con examinar

el acta de la asamblea del 13 de marzo, así como la de 28 de febrero. Estas reflejan los procedimientos que llevó el Consejo en la dilucidación de la controversia, entre estos, la atención que brindó a la solicitud de tiempo de los titulares para recibir y estudiar la oposición de la Lcda. Vázquez. Surge, además, que la Lcda. Vázquez tuvo la oportunidad de expresarse en la asamblea del 13 de marzo y exponer, nuevamente, los fundamentos por los cuales se oponía al acta de rectificación que presentó la Junta ante el Consejo. De hecho, la Lcda. Vázquez pudo reiterar su oposición y sus fundamentos ante el DACO⁹⁸. Esto demuestra que el Consejo y el DACO sí consideraron todos los fundamentos para su oposición.

A su vez, este Tribunal nota que el DACO aplicó la Ley de Condominios en lo pertinente para resolver la controversia en sus conclusiones de derecho y estas -- así como las determinaciones de hechos-- se basan en evidencia sustancial que estuvo a la disposición del DACO. Ante estas circunstancias, queda establecido que el DACO no actuó ilegal, arbitraria o caprichosamente. La evidencia, particularmente la documental, sostiene de manera decidida la decisión que emitió el DACO. No se cometió el segundo error señalado.

El error tercero y cuarto se discuten conjuntamente por su relación y en atención a que la Lcda. Vázquez hizo lo propio. La Lcda. Vázquez estima que el DACO se equivocó al calificar su testimonio como uno carente de confiabilidad y credibilidad; y objetó la determinación

⁹⁸ Véase transcripción oral de 14 de abril de 2016.

del DACO de marcar cierta evidencia como prueba ofrecida y no admitida.

En cuanto al error tercero (lo relativo a su testimonio), la Lcda. Vázquez parece argumentar que el DACO emitió esta expresión como una especie de táctica para obstaculizar la revisión judicial. Planteó que tal determinación del DACO deber verse con sospecha ya que nada en su testimonio, está en controversia. Tampoco tiene razón. El DACO tuvo a la Lcda. Vázquez ante sí. Expresó que identificó contradicciones en su testimonio las cuales calificó como "significativas y relevantes"⁹⁹. A manera de ejemplo, sobre las objeciones que Lcda. Vázquez expresó ante la Junta, el Consejo y otros, al DACO y a este Tribunal le llamó la atención que esta admitió que las cartas a las que hizo referencia no versan sobre el acta de rectificación que se presentó para la consideración de los titulares durante la asamblea de 13 de marzo.¹⁰⁰ Tal y como concluyó el DACO, para las fechas en las que emitió sus cartas, aun no se había preparado el borrador de la escritura de rectificación que se discutió en la asamblea de 13 de marzo de 2012. Sin embargo, inexplicablemente, la Lcda. Vázquez objetó la aprobación del borrador de escritura de rectificación por los fundamentos expresado en las misivas.

Más aun, las determinaciones de hechos del DACO no se circunscribieron a una apreciación del testimonio de la Lcda. Vázquez. Quedó establecido que el DACO se valió de la prueba documental amplia que tuvo ante su consideración. Esta reveló con amplitud y a cabalidad,

⁹⁹ Véase, pág. 88 del Apéndice del *Recurso de Revisión Judicial*.

¹⁰⁰ Véase, transcripción de la prueba oral de 14 de abril de 2016, pág. 177.

el razonamiento de la Lcda. Vázquez para objetar el acta de rectificación que propuso el Consejo durante la Asamblea del 13 de marzo de 2012. Un análisis de los fundamentos que expresó la Lcda. Vázquez desde el día uno, cuando alertó sobre los problemas que identificó en la Escritura Matriz #10, y múltiples comunicaciones subsiguientes, establece que sus inquietudes fueron atendidas con diligencia y buena fe al punto de retener peritaje independiente para aclarar la situación. Como cuestión de hecho, lo relacionado a los 216 estacionamientos tuvo el resultado neto de que el local comercial #3 pasó de pagar aproximadamente \$33.00 a alrededor de \$4,000.

En lo único en lo que la Lcda. Vázquez no prevaleció fue en su contención de que el área de rodaje --por el cual transitan los visitantes de los residentes y los servidores de mantenimiento de áreas comunes-- debía ser asignada como privativa (a un local comercial). Este Tribunal examinó el plano que remitió la propia Lcda. Vázquez. Este revela que hay que atravesar el aérea en cuestión para acceder las cisternas de las áreas residenciales y al almacén de "diesel" de las plantas eléctricas que también suplen energía a los residentes. A esto se le añade que, para acceder a los sistemas de telecomunicaciones del Condominio, hay que transitar por el área referida. Ahora bien, más allá de lo que reflejó el plano, cabe examinar el testimonio de la Lcda. García Cárdenas. Esta acreditó la improcedencia jurídica y cualidad obstinada de los argumentos de la Lcda. Vázquez. El DACO alcanzó la única conclusión a la que podía llegar, a saber: que la objeción de la Lcda.

Vázquez a que se revocara el voto del Consejo dando por no hecho su voto opositor fue un acto basado en capricho.

Como sabemos, la función del foro judicial al revisar las decisiones de las agencias, se debe limitar a determinar si esta actuó arbitraria o ilegalmente, o de una forma tan irrazonable que constituye un abuso de discreción. El foro primario está en mejor posición para evaluar la prueba presentada debido a que tienen la oportunidad de observar y escuchar los testigos, aquilatar el testimonio de éstos y adjudicar la credibilidad que el mismo le haya merecido. El DACO fue quien tuvo a su presencia la Lcda. Vázquez y pudo estudiar abarcadamente sus testimonios al igual que sus expresiones relatando los hechos.

Con relación a la prueba ofrecida y no admitida, el error cuarto, la Lcda. Vázquez argumentó que el DACO erró al admitir los siguientes documentos: 1) correo electrónico de 7 de marzo de 2012¹⁰¹ de un titular hacia el Lcdo. Gorrín; 2) correo electrónico de 8 de marzo de 2012¹⁰² de la Lcda. Vázquez contestando la invitación del Lcdo. Gorrín a la reunión de la Junta de 10 de marzo de 2012; 3) correo electrónico de 24 de febrero de 2012¹⁰³ de un titular al Comité de Transición; 4) correo electrónico con fecha de 5 marzo de 2012¹⁰⁴ de un titular a la Lcda. Vázquez; 5) cadena de correos electrónicos de 24 a [29] de febrero de 2012¹⁰⁵ entre titulares y la Lcda. Vázquez; 6) carta de 28 de marzo de 2012¹⁰⁶ de la Lcda. Vázquez al Lcdo. Gorrín; 7) correo electrónico de

¹⁰¹ Véase, pág. 523 del Apéndice del *Recurso de Revisión Judicial*.

¹⁰² *Íd.*, pág. 524.

¹⁰³ *Íd.*, pág. 525.

¹⁰⁴ *Íd.*, pág. 526.

¹⁰⁵ *Íd.*, págs. 527-528.

¹⁰⁶ *Íd.*, págs. 529-532.

15 de marzo de 2012¹⁰⁷ de un titular al Lcdo. Gorrín; y 8) carta de 25 de marzo de 2012¹⁰⁸ de la Lcda. Vázquez al Lcdo. Gorrín.

Como se ha indicado reiteradamente: este caso trata sobre la impugnación de la Lcda. Vázquez al voto mayoritario que emitió la mayoría del Consejo. En este, se dejó por no puesto el voto opositor de la Lcda. Vázquez al considerarse como arbitrario y caprichoso.

El DACO admitió en evidencia y consideró las cartas y las comunicaciones que la Lcda. Vázquez remitió a múltiples personas, previo a la asamblea del 13 de marzo de 2012. En estas, expuso sus objeciones de manera cabal. Como se indicó, el DACO también aceptó varios documentos que establecen el contexto de la controversia y los procesos anteriores a la presentación de la *Querrela*. Como surge de las conclusiones de derecho de la *Resolución*, el DACO hizo un análisis abarcador de los fundamentos que presentó la Lcda. Vázquez para la resolución de este caso.

Tal y como se indicó en la Sección II(C), las Reglas de Evidencia no rigen las vistas administrativas. De hecho, en aquellas ocasiones en que se utilizan, estas se interpretarán con mayor liberalidad que en el escenario de un trámite judicial. *Oficina de Ética Gubernamental vs. Nydia E. Rodríguez Martínez, et al.*, 159 DPR 98 (2003). El Juez Administrador tiene facultad y discreción para excluir aquella evidencia que sea impertinente, inmaterial, repetitiva o inadmisibles. En la vista administrativa el DACO tuvo ante su consideración la prueba ofrecida. Contó con las

¹⁰⁷ *Íd.*, págs. 533-534.

¹⁰⁸ *Íd.*, págs. 535-538.

posiciones de las partes quienes argumentaron a favor de la admisión o no admisión de los documentos. No obstante, el DACO determinó no admitirlos. Esta actuación estaba dentro de las prerrogativas del DACO. No se cometieron los errores 3 y 4 que señaló la Lcda. Vázquez.

Como último y quinto señalamiento de error, la Lcda. Vázquez indicó que el DACO erró al determinar que actuó con temeridad y condenarle al pago de \$2,500.00. La Lcda. Vázquez argumentó que la impugnación al acuerdo y el volumen de sus cartas no permitían que el DACO concluyera que actuó temerariamente. No tiene razón.

A juicio del DACO, la Lcda. Vázquez actuó con temeridad toda vez que su impugnación carece de fundamento alguno, fue contumaz y obligó a las partes querelladas a incurrir en gastos innecesarios. Lo cierto es que esta evaluación recae sobre la discreción sana del DACO y no se intervendrá con ella. Ahora bien, es preciso indicar que lo que empezó como una preocupación *bona fide* de una titular, se convirtió en una historia interminable marcada, a juicio de este Tribunal, por la testarudez e insatisfacción infinita de la Lcda. Vázquez hacia todas las opciones que se le presentaron. Todos y cada uno de los titulares de los ciento setenta y cuatro (174) apartamentos residenciales y de las tres unidades comerciales sintieron satisfacción con la aclaración de sus dudas e inquietudes al punto de que no hubo un solo objetor. La prueba no reflejó otra cosa que la atención rigurosa, proactiva y diligente de parte del Condominio y sus representantes.

Bajo este escenario, la imposición del DACO de \$2,500.00 no constituye un abuso de su discreción. El trámite procesal que este Tribunal consideró reflejó

que, desde la presentación de la *Querrela*, han transcurridos más de 5 años en los cuales el Condominio ha estado sumergido en un litigio que culminó con una vista en su fondo con múltiples señalamientos. Como determinó el DACO, el Consejo ha incurrido en gastos innecesarios. No se cometió el quinto error.

En fin, bajo el estándar aplicable a la revisión de la determinación del DACO, este Tribunal no debe reemplazar el criterio de la agencia por el suyo. Las determinaciones de hechos a la luz de la evidencia sustancial que tuvo ante sí, y la aplicación del derecho por parte del DACO, se sostiene sólidamente. Se reitera que este Tribunal examinó tal evidencia, así como las transcripciones de las vistas orales a la luz del derecho aplicable. Bajo el estándar de revisión judicial que gobierna este caso, es nuestra obligación confirmar la *Resolución* que emitió el DACO.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos se confirma al DACO.

Notifíquese.

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

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