

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS
PANEL IV

WANDA I. BLANCO
MÉNDEZ
MICHELLE M. BLANCO
MÉNDEZ
ALEJANDRO BUDEGEN
RODRÍGUEZ

Recurrente

v.

JUNTA DE DIRECTORES Y
CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO MONT
BLANC

Recurrida

DEPARTAMENTO DE
ASUNTOS DEL
CONSUMIDOR

Agencia Recurrída

KLRA201700200

REVISIÓN JUDICIAL
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Querellas Núm.:
SJ0014798
SJ0014799
SJ0014800

Sobre:
Ley de Condominios.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Cintrón Cintrón y la Jueza Rivera Marchand.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de agosto de 2017.

Comparecen ante este Tribunal Wanda Ivette Blanco Méndez, Michelle Marie Blanco Méndez y Alejandro Budegén Rodríguez (recurrentes) mediante recurso de revisión administrativa y nos solicitan la revocación de la *Resolución* emitida el 10 de enero de 2017, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). En virtud del referido dictamen, el DACo desestimó las tres querellas¹ presentadas por los recurrentes contra la Junta de Directores y el Consejo de Titulares del Condominio Mont Blanc (Consejo de Titulares) y, en su consecuencia, ordenó el cierre y archivo de estas. Asimismo, el DACo les impuso a los recurrentes el pago de cierta cuantía en concepto de honorarios de abogado por temeridad. Tras

¹ Según surge del recurso, los recurrentes instaron tres querellas en el DACo, las cuales se identificaron con los números SJ0014798, SJ0014799 y SJ0014800, respectivamente. Véase, Apéndice del recurso, pág. 252.

examinar los escritos de las partes comparecientes y la transcripción de las vistas celebradas, se confirma la aludida *Resolución*. A continuación, reseñamos el trámite administrativo que culminó con la determinación recurrida. Veamos.

I

Según surge del expediente, el 30 de abril de 2015², los recurrentes, quienes son titulares de los apartamentos 104, 402 y 502 en el Condominio Mont Blanc, presentaron tres querellas contra el Consejo de Titulares y la Junta de Directores de dicho condominio ante el DACo. Mediante las mencionadas querellas, los recurrentes impugnaron la asamblea extraordinaria celebrada el 8 de abril de 2015, por el Consejo de Titulares, en la cual se aprobaron ciertas medidas propuestas en la convocatoria³ remitida por el presidente de la Junta de Directores el 25 de marzo de 2015, las cuales, a su vez, conllevaron la aprobación de una derrama de \$1,317,312.73.

En lo pertinente, los recurrentes alegaron lo siguiente:

11. La Asamblea extraordinaria se celebró el día 8 de abril de 2015. Las medidas propuestas fueron aprobadas con el voto de apenas 14 titulares que no alcanzan el mínimo de votos necesarios para que se aprueben las medidas propuestas conforme requiere la Ley de Condominios.
12. Los querellantes comparecieron a dicha asamblea extraordinaria personalmente y/o

² Posteriormente, los recurrentes enmendaron las querellas para traer como parte querellada al Consejo de Titulares. Véase, Apéndice del recurso, págs. 84 y 93.

³ Según surge del recurso, la *Convocatoria a asamblea extraordinaria* de 25 de marzo de 2015 detallaba que los puntos a discutirse durante la asamblea serían los siguientes:

1. Apertura de la reunión.
2. Prueba de la convocatoria y de su notificación.
3. Constatación del quórum.
4. Presentación, discusión y aprobación del proyecto de reparaciones indispensables (ver anejo A).
5. Presentación, discusión y aprobación de derrama de \$1,317,312.73 (ver anejo B). Esta partida pudiera variar si se convierte en ley el proyecto del IVA, en cuyo caso se convocaría nuevamente al Consejo de Titulares para presentar el impacto en la derrama aprobada.
6. Presentación, discusión y aprobación para integrar la derrama propuesta en esta agenda a la cuota mensual de mantenimiento por apartamento.
7. Presentación, discusión y aprobación de mejoras propuestas en el acceso de entrada al condominio (ver anejo C), utilizando posible sobrante de la derrama propuesta en esta agenda.
8. Clausura de la reunión.

- representados mediante proxys y votaron en contra de las medidas propuestas en la convocatoria.
13. Al presente la Junta de Directores del Condominio no ha circulado la minuta de la asamblea antes referida, ni la misma ha sido producida, por lo que no se acompaña copia de la misma con esta querella.
 14. Los querellantes sostienen que las propuestas afectan sus intereses, constituyen cambios de fachada y/o diseño y seguridad del edificio, los cambios o alteraciones resulten innecesarios y le afecten adversamente al valor tasable de sus apartamentos, menoscaban la seguridad o solidez del edificio o su diseño arquitectónico. Algunas son mejoras arquitectónicas y no reparaciones necesarias. Sostienen, además, que las propuestas constituyen una alteración sustancial del diseño original del condominio y que afecta la seguridad del acceso al condominio, así como trastocaría adversamente áreas verdes y afecta el destino de uso de cierta área cercanas a la entrada del edificio al pretender colocar el contenedor de basura de forma contigua a las vías de acceso del condominio y añadir carriles a dicha entrada.
 15. [...]
 16. [...]
 17. Ciertamente en la Asamblea del 8 de abril de 2015, no se obtuvieron los votos necesarios para la aprobación de la derrama en cuestión, que implican, entre otras cosas, alteraciones de fachada, alteración de áreas comunes, mejoras arquitectónicas y altos riesgos de seguridad del edificio.

Por tal razón, los recurrentes le requirieron al DACo dejar sin efecto la derrama aprobada en la asamblea extraordinaria y la imposición de honorarios de abogado a su favor.

Luego de varios incidentes procesales⁴ relacionados con las querellas, los cuales incluyen la presentación de recursos ante el

⁴ Según surge del recurso, el 9 de julio de 2015, el DACo dictó una *Resolución sumaria* mediante la cual, a solicitud de la Junta de Directores del Condominio Mont Blanc, desestimó sumariamente las querellas instadas por los aquí recurrentes. Según razonó el DACo, los recurrentes omitieron incluir en las querellas al Consejo de Titulares, quien además de tener personalidad jurídica propia, fue quien aprobó la derrama impugnada. Así pues, el DACo coligió que, si bien las querellas se enmendaron posteriormente para traer como parte al Consejo de Titulares, tal proceder se realizó fuera del término de 30 días dispuesto en la Ley de Condominios. Por consiguiente, ordenó el cierre y archivo de las querellas. Tras intentar sin éxito que el DACo reconsiderara su determinación, los recurrentes acudieron ante este Tribunal mediante el recurso KLRA201500998. Así, mediante *Sentencia* dictada el 17 de noviembre de 2015, un panel hermano de este Tribunal revocó al DACo y, en su consecuencia, ordenó la continuación de los procedimientos ante la agencia. Oportunamente, el DACo presentó el recurso de *Certiorari* CC-2015-1028 ante el Tribunal Supremo, el cual fue declarado *No Ha Lugar* mediante *Resolución* dictada el 19 de febrero de 2016.

Tribunal Supremo⁵ y el Tribunal de Apelaciones⁶, el DACo celebró vistas administrativas el 27 de septiembre de 2016 y el 6 de diciembre de 2016. Así, después de escuchar el testimonio de los testigos presentados por ambas partes, el DACo emitió la *Resolución* impugnada en la que formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. Las partes querellantes Wanda Ivette Blanco Méndez, Michelle Marie Blanco Méndez y Alejandro Budegen Rodríguez son titulares respectivamente de los apartamentos 402, 502 y 104 del Condominio Mont Blanc localizado en San Juan, Puerto Rico.
2. El condominio Mont Blanc se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal y es uno residencial que consta de 58 unidades de vivienda.
3. Mediante convocatoria con fecha de 25 de marzo de 2015, el presidente de la Junta de Directores del Condominio Mont Blanc citó al Consejo de Titulares del condominio a una asamblea extraordinaria a celebrarse el 8 de abril de 2015, a las 7:00 de la noche en primera convocatoria, y de no haber quorum se convocaba para el 9 de abril de 2015, a la misma hora en segunda convocatoria.
4. Entre los asuntos contenidos en la agenda de la convocatoria se encontraban:
 - a. Presentación, discusión y aprobación de proyecto de reparaciones indispensables (ver anejo A).
 - b. Presentación, discusión y aprobación de derrama de \$1,317,312.73 (ver anejo B). Esta partida pudiera variar si se convierte en ley el proyecto de IVA, en cuyo caso se convocaría nuevamente al Consejo de Titulares para presentar el impacto en la derrama aprobada.
 - c. Presentación, discusión y aprobación para integrar la derrama propuesta en esta agenda a la cuota mensual de mantenimiento por apartamento.
 - d. Presentación, discusión y aprobación de mejoras propuestas en el acceso de entrada al condominio (ver anejo C), utilizando posible sobrante de la derrama propuesta en esta agenda.
5. La asamblea convocada fue celebrada el 8 de abril de 2015. Las partes querellantes comparecieron a la asamblea personalmente y/o representados mediante proxys y votaron en contra de las medidas propuestas en la convocatoria.

⁵ Véase, Apéndice del recurso, págs. 1-17.

⁶ Véase, Apéndice del recurso, págs. 41-59.

6. El 30 de abril de 2015, las partes querellantes radicaron Querella ante este Departamento, en la cual alegaron que en una asamblea, efectuada el 8 de abril de 2015, se aprobaron Obras de Mejoras sin contar con la mayoría requerida por ley, incluyendo cambios de fachadas, diseño y seguridad, resultando dichos cambios innecesarios afectando el adversamente el valor tasable de sus apartamentos y menoscabando la seguridad o solidez del edificio o su diseño arquitectónico.
7. Las partes querellantes enmendaron su Querella el 30 de junio de 2015, a los únicos efectos de traer al caso, como parte querellada, al Consejo de Titulares del Condominio Mont Blanc.
8. La querellante, Wanda Ivette Blanco Méndez, no compareció a ninguna de las vistas administrativas efectuadas.
9. La querellante, Michelle Marie Blanco Méndez, compareció a las dos vistas administrativas efectuadas, pero no prestó testimonio alguno.
10. El querellante, Alejandro Budegén Rodríguez, compareció a la vista de 6 de diciembre de 2016, pero no prestó testimonio alguno.
11. A la vista de 27 de septiembre de 2016, compareció, como testigo de los querellantes, Alejandro Budegén Menes, quien declaró que las obras aprobadas el 8 de abril de 2015, en asamblea, eran necesarias para el Condominio Mont Blanc.
12. El arquitecto Luis Torres Menéndez no aportó prueba a base de informe pericial alguno durante la vista de 27 de septiembre de 2016, a la vez que declaró que no revisó los informes periciales de las partes querelladas.
13. Durante la vista de 6 de diciembre de 2016, el arquitecto Luis Torres Menéndez no declaró.
14. El 27 de septiembre, prestaron testimonios por las partes querelladas, los arquitectos Román Vélez Climent y Fernando Pagán Pantoja, durante los cuales ilustraron respectivamente el proceso de subasta que se siguió para seleccionar los contratistas proyectados para reparar los vicios de construcción en el Condominio Mont Blanc, así como el problema consistente en la falta de captación, canalización y pendientes adecuadas de las aguas en la azotea del Condominio Mont Blanc.
15. El testimonio del ingeniero Luis Torregrosa, corroboró los datos y el análisis del arquitecto Fernando Pagán Pantoja, en torno a problemas de pendientes inadecuadas, problemas de captación, y de flujo

adecuado de las aguas en la azotea del Condominio Mont Blanc.

16. Conforme al testimonio del arquitecto Pagán Pantoja, es altamente recomendable canalizar las aguas desde la azotea del Condominio Mont Blanc, por medio de unas tuberías exteriores que no representan un problema invasivo de fachada, a la vez que va a permitir el flujo adecuado de las aguas sin que se sigan empozando y afectando las áreas privadas y comunes del mencionado condominio.
17. Conforme al testimonio del perito plomero Francisco Britto, las tuberías comunales del Condominio Mont Blanc exhiben residuos de materiales de construcción, diámetros inadecuados, ausencia de conexiones, y conexiones ilegales entre tuberías sanitarias y pluviales.
18. Conforme al testimonio del ingeniero Roberto Marte, el Condominio Mont Blanc exhibe problemas con el hormigón, lo que ha causado grietas estructurales y deflexiones considerables en paredes y losas del edificio, las cuales están afectando las varillas y cables de refuerzo, provocando pérdidas de capacidad con el tiempo, siendo la zona de mayo deficiencia estructural, que requiere acción inmediata, una zona en el lado Oeste en el techo del estacionamiento soterrado, donde para lograr estabilizar y proveer seguridad se tuvieron que poner soportes temporeros tratando de evitar una falla quebradiza.
19. El 25 de marzo de 2015, el Presidente de la Junta de Directores del Condominio Mont Blanc convocó adecuadamente al Consejo de Titulares de dicho condominio, a los fines de proponer la aprobación de todas las correcciones de los vicios de construcción sugeridas por los peritos que declararon durante la vista administrativa a favor de las partes querelladas, aprobándose válidamente las obras de corrección de vicios de construcción, luego de obtenerse Quórum conforme a la Ley de Condominios y al Reglamento del Condominio Mont Blanc.
20. Todas las obras contempladas en los informes periciales de los peritos de las partes querelladas contemplan la corrección de vicios de construcción, lo que incluye una obra propuesta para mejorar el acceso en la entrada del Condominio Mont Blanc, la cual fue debidamente aprobada y notificada a los titulares, según surge de la Notificación de Acuerdos de Asamblea Extraordinaria de 9 de abril de 2015.
21. Todos los querellantes estuvieron presentes o representados por Proxy, durante la Asamblea Extraordinaria de 8 de abril de 2015, siendo Michelle Marie Blanco Méndez y Wanda Ivette Blanco Méndez hijas de Julio Blanco D'arcy, quien estuvo a cargo del desarrollo y la construcción del Condominio Mont Blanc, y quien no ha reparado los vicios de

construcción a pesar de haber sido requerido para ello.

22. Las partes querelladas han invertido cuatrocientos treinta y dos mil dólares con cinco centavos (\$432,000.05) en trabajos correctivos, estimados de profesionales, informes de profesionales, pagos de patentes municipales, seguros, movilización de equipos y otros gastos para atender los vicios de construcción que imperan en el Condominio Mont Blanc.

Así pues, el DACo concluyó, en lo pertinente, lo siguiente:

Las partes querellantes **no presentaron prueba** ante este Departamento en apoyo a sus alegaciones consistentes en que las obras aprobadas, durante la asamblea de 8 de abril de 2015, eran Mejoras. **Ninguno de los querellantes prestó testimonio durante las dos fechas de vistas administrativas**, y el breve testimonio de Alejandro Budegén Menes consistió en que las obras aprobadas en asamblea de 8 de abril de 2015, eran **necesarias**. El testimonio, también breve, del arquitecto Luis Torres Menéndez **no aportó prueba** que colocara a este Departamento en posición de poder concluir que las referidas obras eran Mejoras, ya que el mismo consistió en **suposiciones y especulaciones**, habiendo admitido dicho profesional que **no revisó** los informes periciales de las partes querelladas como parte de su preparación para la vista de 27 de septiembre de 2016. Las partes querellantes **no probaron** sus alegaciones consistentes en que las obras aprobadas eran Mejoras. (Énfasis en el original).

Por consiguiente, el DACo desestimó las querellas incoadas por los recurrentes y, en su consecuencia, ordenó el cierre y archivo de estas. Del mismo modo, le impuso a cada uno de los recurrentes el pago de \$1,500.00 en concepto de honorarios de abogado por temeridad, para un total de \$4,500.00.

En el ínterin, los recurrentes presentaron una *Moción sobre defecto de notificaciones* ante el DACo. Adujeron que la *Resolución* emitida el 10 de enero de 2017, no era ejecutable, dado que esta no se notificó a todas las partes. En atención a ello, el 24 de enero de 2016, el DACo notificó nuevamente la *Resolución* impugnada. Subsiguientemente, los recurrentes presentaron una *Urgente solicitud de remedios* ante el DACo, a la cual se opuso la Junta de Directores. Así, requirieron la celebración de una vista administrativa ante la agencia, ya que, a pesar de que el dictamen

emitido por el DACo no había adquirido finalidad y firmeza, la Junta de Directores estaba llevando a cabo gestiones de cobro en cuanto a la derrama impugnada en las querellas. Asimismo, aludieron al caso *Pérez Riera v. Consj. Tit. Cond. Marymar*, 197 DPR ____ (2017), 2017 TSPR 3, resuelto el 10 de enero de 2017, el cual incidía en la determinación del DACo. Según surge del recurso, dicha solicitud fue declarada *No Ha Lugar* mediante *Notificación y Orden* emitida por el DACo el 3 de febrero de 2017. Subsiguientemente, los recurrentes presentaron una *Segunda urgente solicitud de remedios*, a la cual se opuso la Junta de Directores.

Así las cosas, los recurrentes solicitaron la reconsideración de la *Resolución* impugnada. Sin embargo, dicha solicitud fue rechazada de plano por el DACo.

Por estar en desacuerdo con la *Resolución* emitida por el DACo, los recurrentes comparecieron ante nosotros y le imputaron a dicha agencia administrativa la comisión de los siguientes errores:

1. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR EN CUANTO A LA DETERMINACIÓN DE HECHOS NÚMERO 4 DE LA RESOLUCIÓN RECURRIDA, PUES OMITIÓ EXPRESAR LO SIGUIENTE EN CUANTO A LA CONVOCATORIA: QUE AUNQUE EN EL PUNTO 4 DE LA AGENDA DE LA CONVOCATORIA LA ASAMBLEA DE 8 DE ABRIL DE 2015 SE MENCIONAN “REPARACIONES INDISPENSABLES”, EN EL ANEJO A AL QUE SE HACE REFERENCIA EN DICHO PUNTO 4 DE LA AGENDA, ENTRE OTRAS COSAS, A MEJORAS ARQUITECTÓNICAS ENTRE LAS QUE DESTACAMOS: CONSTRUCCIÓN DE PETRILES EN LA AZOTEA, FABRICACIÓN E INSTALACIÓN DE PUERTAS Y CELOSÍA REMOCIÓN DE LOSETAS E INSTALACIÓN DE LOSETAS Y ZÓCALOS NUEVOS INSTALACIÓN DE UN NUEVO SISTEMA PLUVIAL DESDE LA AZOTEA HASTA LA MEDIA CAÑA DEL SITIO. CONFORME SE EXPLICÓ EN LA ASAMBLEA CELEBRADA EL DÍA 8 DE ABRIL DE 2015, ESTE NUEVO SISTEMA SE INSTALARÍA BAJANDO POR PAREDES EXTERNAS DEL EDIFICIO.
2. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR EN CUANTO A LA DETERMINACIÓN DE HECHOS NÚMERO 6, ESTE FORO OMITIÓ EXPRESAR LO SIGUIENTE EN CUANTO A LO ALEGADO EN LA QUERELLA ENMENDADA: LOS QUERELLANTES SOSTIENEN QUE LAS PROPUESTAS AFECTAN SUS

INTERESES, CONSTITUYEN CAMBIOS DE FACHADA Y/O DISEÑO Y SEGURIDAD DEL EDIFICIO, LOS CAMBIOS O ALTERACIONES RESULTEN INNECESARIOS Y LE AFECTEN ADVERSAMENTE EL VALOR TASABLE DE SUS APARTAMIENTOS, MENOSCABAN LA SEGURIDAD O SOLIDEZ DEL EDIFICIO O SU DISEÑO ARQUITECTÓNICO. ALGUNAS SON MEJORAS ARQUITECTÓNICAS Y NO REPARACIONES NECESARIAS. SOSTIENEN, ADEMÁS, QUE LAS PROPUESTAS CONSTITUYEN UNA ALTERACIÓN SUSTANCIAL AL DISEÑO ORIGINAL DEL CONDOMINIO Y QUE AFECTA LA SEGURIDAD DEL ACCESO AL CONDOMINIO, ASÍ COMO TRASTOCARÍA ADVERSAMENTE ÁREAS VERDES Y AFECTA EL DESTINO DE USO DE CIERTAS ÁREAS CERCANAS LA ENTRADA DEL EDIFICIO AL PRETENDER COLOCAR EL CONTENEDOR DE BASURA DE FORMA CONTIGUA A LAS VÍAS DE ACCESO DEL CONDOMINIO Y AÑADIRLE CARRILES A DICHA ENTRADA. (ALEGACIÓN 14 DE LA QUERRELLA ENMENDADA). CIERTAMENTE EN LA ASAMBLEA DE 8 DE ABRIL DE 2015 NO SE OBTUVIERON LOS VOTOS NECESARIOS PARA LA APROBACIÓN DE LA DERRAMA EN CUESTIÓN, QUE IMPLICAN, ENTRE OTRAS COSAS, ALTERACIONES DE FACHADA, ALTERACIÓN DE ÁREAS COMUNES, MEJORAS ARQUITECTÓNICAS Y ALTOS RIESGOS DE SEGURIDAD DEL EDIFICIO. (ALEGACIÓN 16 DE LA QUERRELLA ENMENDADA).

3. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR EN CUANTO A LA DETERMINACIÓN DE HECHOS NÚMERO 7, PUES ERRÓNEAMENTE DETERMINÓ QUE EL ARQUITECTO LUIS TORRES MENÉNDEZ NO APORTÓ PRUEBA PERICIAL A BASE DE INFORME PERICIAL ALGUNO: PRIMERO LA CAPACIDAD COMO PERITO DEL ARQUITECTO LUIS TORRES MENÉNDEZ FUE ESTIPULADA POR LAS PARTES, LA PARTE QUERELLADA NO SE OPUSO A QUE TESTIFICASE EN TAL CALIDAD PERICIAL Y SU TESTIMONIO FUE CLARO EN CUANTO A SU CONOCIMIENTO DEL EDIFICIO Y CÓMO LAS PROPUESTAS CONTENIDAS EN LA CONVOCATORIA CONSTITUÍA UNA ALTERACIÓN A LA FACHADA DEL CONDOMINIO, MEJORAS ARQUITECTÓNICAS Y OBRAS DE MEJORAS.
4. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR EN CUANTO A LA DETERMINACIÓN DE HECHOS NÚMERO 14, PUES CONFORME LAS PROPIAS EXPRESIONES DEL JUEZ ADMINISTRATIVO DURANTE LAS VISTAS, LOS TESTIMONIOS DEL TESTIGO VÉLEZ CLIMENTS EN CUANTO AL PROCESO DE SUBASTA Y EL DE FERNANDO PAGÁN SON IRRELEVANTES EN CUANTO A ATENDER LA CONTROVERSIA SOBRE MEJORAS ARQUITECTÓNICAS Y CAMBIOS DE FACHADAS CONTENIDAS EN LA CONVOCATORIA DE MARRAS. DE HECHO, TESTIFICARON QUE SUS ENCOMIENDAS NO IBAN DIRIGIDAS A ATENDER EL ASUNTO DE SI LAS OBRAS CONTINÚAN CAMBIOS DE FACHADA.

5. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR EN CUANTO A LA DETERMINACIÓN DE HECHOS NÚMERO 15, PUES RESULTA INCONSECUENTE E IRRELEVANTE, CONFORME A LAS PROPIAS EXPRESIONES DEL JUEZ ADMINISTRATIVO DURANTE LAS VISTAS, EL TESTIMONIO DEL TESTIGO LUIS TORRESGROSA (sic) EN CUANTO A QUE CORROBORÓ DATOS DE FERNANDO PAGÁN SON IRRELEVANTES EN CUANTO A ATENDER LA CONTROVERSI SOBRE MEJORAS ARQUITECTÓNICAS Y CAMBIOS DE FACHADAS CONTENIDAS EN LA CONVOCATORIA DE MARRAS.
6. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR EN CUANTO A LA DETERMINACIÓN DE HECHOS NÚMERO 16 PUES RESULTA QUE EN EL INFORME DE FERNANDO PAGÁN PANTOJAS NO SE EXPRESA NADA EN CUANTO A SI SE AFECTA O NO LA FACHADA DEL EDIFICIO CON LAS OBRAS PROPUESTAS, ESTE TESTIGO TAMBIÉN RECONOCIÓ QUE LAS TUBERÍAS EXTERIORES CONSTRUCCIÓN DE PETRILES EN LA AZOTEA ERAN PERCEPTIBLES A LA VISTA Y QUE EL QUE HIZO EL DISEÑO DE LOS CAMBIOS A LAS ENTRADAS SIN CONTAR CON NINGÚN ESTUDIO O INFORME PARA ELLO.
7. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR EN CUANTO A LA DETERMINACIÓN DE HECHOS NÚMERO 17, PUES RESULTA INCONSECUENTE E IRRELEVANTE, CONFORME A LAS PROPIAS EXPRESIONES DEL JUEZ ADMINISTRATIVO DURANTE LAS VISTAS, EL TESTIMONIO DEL TESTIGO FRANCISCO BRITTO EN CUANTO A SUS HALLAZGOS, PUES LOS MISMOS ERAN SOLAMENTE DIRIGIDOS CIERTOS ASUNTOS DE PLOMERÍA.
8. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR EN CUANTO A LA DETERMINACIÓN DE HECHOS NÚMERO 18, PUES RESULTA INCONSECUENTE E IRRELEVANTE, CONFORME A LAS PROPIAS EXPRESIONES DEL JUEZ ADMINISTRATIVO DURANTE LAS VISTAS, EL TESTIMONIO DEL TESTIGO ROBERTO MARTE EN CUANTO A SUS HALLAZGOS SON IRRELEVANTES EN CUANTO A ATENDER LA CONTROVERSI SOBRE LAS MEJORAS ARQUITECTÓNICAS Y CAMBIOS DE FACHADAS CONTENIDAS EN LA CONVOCATORIA DE MARRAS.
9. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR EN CUANTO A LA DETERMINACIÓN DE HECHOS NÚMERO 19, PUES RESULTA QUE LA CONVOCATORIA NO EXPRESA QUE LA ASAMBLEA FUE CONVOCADA PARA CORREGIR VICIOS DE CONSTRUCCIÓN, SINO QUE SE HABLA EN LA MISMA DE REPARACIONES SOBRE MEJORAS ARQUITECTÓNICAS Y CAMBIOS DE FACHADAS CONTENIDAS EN LA CONVOCATORIA DE MARRAS.
10. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR EN CUANTO A LA DETERMINACIÓN DE HECHOS NÚMERO 20, PUES RESULTA DE LA PROPIA CONVOCATORIA QUE LA ASAMBLEA NO FUE CONVOCADA PARA CORREGIR VICIOS DE CONSTRUCCIÓN SINO QUE SE HABLA EN LA MISMA DE REPARACIONES, MEJORAS ARQUITECTÓNICAS Y CAMBIOS DE FACHADAS CONTENIDAS EN LA

CONVOCATORIA DE MARRAS; LOS INFORMES DE LOS PERITOS NO ATIENDEN EL ASUNTO DE LAS OBRAS DE MEJORA DE LA ENTRADA, NI DEL PROPUESTO CAMBIO DE FACHADA QUE IMPLICAN LA CONSTRUCCIÓN DE LAS TUBERÍAS EXTERIORES Y LA CONSTRUCCIÓN DE PETRILES EN LA AZOTEA.

11. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR EN CUANTO A LA DETERMINACIÓN DE HECHOS NÚMERO 21, PUES NO SE PASÓ Y/O PRESENTÓ PRUEBA ALGUNA DE QUE JULIO BLANCO D'ARCY, ESTUVO A CARGO DEL DESARROLLO Y LA CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO MONT BLANC, Y QUE NO HA REPARADO LOS VICIOS DE CONSTRUCCIÓN A PESAR DE HABER SIDO REQUERIDO PARA ELLO. ESA PRUEBA ESTÁ TOTALMENTE AUSENTE Y ES IRRELEVANTE E IMPERTINENTE A LAS ALEGACIONES DE LA QUERELLA.
12. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR EN CUANTO A LA DETERMINACIÓN DE HECHOS NÚMERO 22 ESTE FORO ERRÓ PUES NO SE PASÓ Y/O PRESENTÓ PRUEBA QUE PERMITA LLEGAR A LA DETERMINACIÓN DE QUE LAS PARTES QUERELLADAS HAN INVERTIDO CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL DÓLARES CON CINCO CENTAVOS (\$432,000.05) EN TRABAJOS CORRECTIVOS, ESTIMADOS DE PROFESIONALES, INFORMES DE PROFESIONALES, PAGOS DE PATENTES MUNICIPALES, SEGUROS, MOVILIZACIÓN DE EQUIPOS Y OTROS GASTOS PARA ATENDER LOS VICIOS DE CONSTRUCCIÓN QUE IMPERAN EN EL CONDOMINIO MONT BLANC. LA PARTE QUERELLADA SOLAMENTE SOMETIÓ COPIA DE CHEQUES Y UN RESUMEN PREPARADO POR LA PARTE, PERO ESOS DOCUMENTOS POR SI SOLOS NO SON SUFICIENTES PARA SOSTENER TAL DETERMINACIÓN.
13. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL CONCLUIR QUE LAS PARTES QUERELLANTES NO PRESENTARON PRUEBA ANTE ESTE DEPARTAMENTO EN APOYO A SUS ALEGACIONES CONSISTENTES EN QUE LAS OBRAS APROBADAS, DURANTE LA ASAMBLEA DE 8 DE ABRIL DE 2015, ERAN MEJORAS. LAS ALEGACIONES DE LAS QUERELLANTES VAN MÁS ALLÁ DE ELLO, LAS QUERELLANTES ALEGARON QUE LA CONVOCATORIA SE REFERÍA, ADEMÁS, A OBRAS DE MEJORA, MEJORAS ARQUITECTÓNICAS Y CAMBIOS DE FACHADA, PARA ELLO PRESENTÓ EL TESTIMONIO DEL ARQUITECTO LUIS TORRES MENÉNDEZ QUIEN AMPLIAMENTE TESTIFICÓ SU CONOCIMIENTO DEL EDIFICIO Y COMO LAS OBRAS PROPUESTAS ALTERARÍAN Y AFECTABAN LA FACHADA DEL EDIFICIO Y SU ENTRADA.
14. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL EXPRESAR QUE “CABE DESTACAR QUE TODOS LOS INFORMES PERICIALES DE LAS PARTES QUERELLADAS, ASÍ COMO LA CONVOCATORIA CON SUS ANEJOS, NOTIFICACIÓN DE ACUERDOS DE ASAMBLEA Y ACTA FUERON ESTIPULADOS POR LAS PARTES QUERELLANTES SIN OBJECCIÓN ALGUNA. SOSTENEMOS QUE NO ES CIERTO QUE LOS INFORMES DE LOS PERITOS DE LA

QUERELLADA FUERON ESTIPULADOS, LOS ÚNICOS DOCUMENTOS QUE FUERON ESTIPULADOS FUERON LA CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA DE 8 DE ABRIL DE 2015 Y SUS ANEJOS Y EN LOS QUE CLARAMENTE SE REFIERE ADEMÁS A MEJORAS ARQUITECTÓNICAS Y LOS CAMBIOS A LA ENTRADA DEL EDIFICIO Y SUS ANEJOS (APÉNDICE PÁGINAS 391-498) Y EL REGLAMENTO DE CONDOMINIO APÉNDICE PÁGINAS 351-390). EL ACTA DE LA ASAMBLEA SE ESTIPULÓ SOLAMENTE EN CUANTO A SU AUTENTICIDAD Y NO SU CONTENIDO. EL ACTA DE NOTIFICACIÓN DE ACUERDOS NO FUE ESTIPULADA.

15. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL CONCLUIR QUE LAS PARTES QUERELLADAS PRESENTARON PRUEBA PERICIAL, CONSISTENTE EN LOS TESTIMONIOS E INFORMES PERICIALES Y QUE TODA ESA PRUEBA APOYA LA CONTENCIÓN DE LAS PARTES QUERELLADAS, CONSISTENTES EN QUE LAS OBRAS APROBADAS DURANTE LA DE 8 DE ABRIL DE 2015 SON OBRAS EXTRAORDINARIAS Y URGENTES, NO MEJORAS, Y QUE PUEDEN APROBARSE POR MAYORÍA MATEMÁTICA DE CINCUENTA Y UN PORCIENTO (51%) DE TITULARES. DICHA DETERMINACIÓN ES INCONSISTENTE CON LA CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA DE 8 DE ABRIL DE 2015 Y SUS ANEJOS Y EN LOS QUE CLARAMENTE SE REFIERE, ADEMÁS, A MEJORAS ARQUITECTÓNICAS Y LOS CAMBIOS A LA ENTRADA DEL EDIFICIO (APÉNDICE PÁGINA 222-239). POR OTRO LADO, Y COMO DISCUTIREMOS MÁS ADELANTE, TRATÁNDOSE DE CAMBIOS DE FACHADA Y OBRAS DE MEJORA, LA VOTACIÓN REQUERIDA NO ERA LA DE MAYORÍA MATEMÁTICA.

16. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL CONCLUIR QUE TODAS LAS OBRAS APROBADAS EN ASAMBLEA SON OBRAS EXTRAORDINARIAS Y URGENTES, SIENDO MEJORA, ÚNICAMENTE, LOS PROPUESTOS CAMBIOS A LA ENTRADA DEL CONDOMINIO MONT BLANC, LA CUAL TAMBIÉN FUE APROBADA EN ASAMBLEA DE 8 DE ABRIL DE 2015, Y NOTIFICADA A LOS TITULARES AUSENTES CON APERCIBIMIENTO DE APROBACIÓN DE LA MISMA, SI NO HABÍA OPOSICIÓN FUNDAMENTADA EN TREINTA (30) DÍAS. ESTE ACUERDO SOBRE LAS MEJORAS APROBADAS FUE LOGRADO CONFORME A DERECHO, TODA VEZ QUE FUE AVALADO POR MÁS DE DOS TERCERAS PARTES EN UNA VOTACIÓN INDIVIDUAL CON 14 VOTOS A FAVOR Y TRES EN CONTRA, SEGÚN EL ACTA” (sic). INCIDE EN ERROR, PRIMERO DEL ACTA LO QUE SE DESPRENDE ES QUE HUBO 14 VOTOS A FAVOR Y 6 EN CONTRA. (APÉNDICE PÁGINAS 567-569). LA PARTE QUERELLADA NO PRESENTÓ PRUEBA DE QUE LOS ACUERDOS APROBADOS EN LA ASAMBLEA DE 8 DE ABRIL DE 2015, HAYAN SIDO NOTIFICADOS EN FORMA FEHACIENTE CONFORME REQUIERE LA LEY DE CONDOMINIOS EN SU ARTÍCULO 38, SEGÚN SE DISCUTE MÁS ADELANTE. ES MERITORIO SEÑALAR QUE CON POSTERIORIDAD A LA CELEBRACIÓN DE LAS VISTAS ADMINISTRATIVAS SE LLEVÓ A LA ATENCIÓN DEL DACO QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LOS QUERELLADOS LES HABÍA RECOMENDADO QUE PODÍAN CONTINUAR, ENTRE OTRAS, LAS OBRAS DE MEJORA DE INMEDIATO. (VER

EL ANEJO 1 DE DICHA MOCIÓN CARTA DEL LCDO. LUIS R. VIVAS DE 13 DE ENERO DE 2017 (APÉNDICE PÁGINAS 296). QUEDÓ EVIDENCIADO QUE LA INTENCIÓN DE LA PARTE QUERELLADA SIEMPRE HA SIDO LLEVAR A CABO OBRAS DE MEJORA Y TAN ES ASÍ QUE SU PROPIO ABOGADO LO RECONOCE EN UN ESCRITO DIRIGIDO AL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE DIRECTORES.

17. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL CONCLUIR QUE “LAS PARTES QUERELLANTES NO PROBARON QUE HUBIESE HABIDO OPOSICIÓN FUNDAMENTADA ALGUNA, DENTRO DEL REFERIDO PLAZO, TENIENDO DICHAS PARTES EL PESO DE LA PRUEBA. CABE DESTACAR QUE TODOS LOS INFORMES PERICIALES DE LAS PARTES QUERELLADAS, ASÍ COMO LA CONVOCATORIA CON SUS ANEJOS, NOTIFICACIÓN DE ACUERDOS DE ASAMBLEA Y ACTA FUERON ESTIPULADOS POR LAS PARTES QUERELLANTES SIN OBJECIÓN ALGUNA”. EL DACO INCIDE EN ERROR, YA QUE LA PARTE QUERELLADA NO PROBÓ QUE HUBIESE HECHO LA NOTIFICACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE 8 DE ABRIL DE 2015 REQUERIDA POR LEY, DE HECHO EN LA QUERELLA SE ALEGÓ QUE A LA PRESENTACIÓN DE LA MISMA, LA JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO NO HABÍA CIRCULADO LA MINUTA DE LA ASAMBLEA ANTES REFERIDA, NI LA MISMA HABÍA SIDO PRODUCIDA. ANTE LA AUSENCIA DE FALTA DE NOTIFICACIÓN DE LOS ACUERDOS, LAS QUERELLADAS NO TENÍAN QUE PROBAR ESE PUNTO, PUES EL ACTA DE LA ASAMBLEA SE ESTIPULÓ SOLAMENTE EN CUANTO A SU AUTENTICIDAD Y NO SU CONTENIDO; LA NOTIFICACIÓN DE ACUERDOS DE ASAMBLEA NO FUE ESTIPULADA. POR OTRO LADO, QUEDÓ PROBADO QUE LAS QUERELLANTES VOTARON EN CONTRA DE LAS OBRAS OBJETO DE LA CONVOCATORIA DE MARRAS Y SE EXPRESARON SOBRE ELLO; Y COMO EXPUSIMOS ANTERIORMENTE, LAS QUERELLADAS NO PRESENTARON PRUEBA DE QUE LOS ACUERDOS APROBADOS EN LA ASAMBLEA DE 8 DE ABRIL DE 2015 HAYAN SIDO NOTIFICADOS DE FORMA FEHACIENTE CONFORME REQUIERE LA LEY DE CONDOMINIOS EN SU ARTÍCULO 38, SEGÚN SE DISCUTE MÁS ADELANTE, NI PRESENTÓ PRUEBA A ESOS EFECTOS.

18. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL CONCLUIR QUE “LA JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO MONT BLANC, ANTE LA NEGATIVA DEL DESARROLLADOR Y EL CONTRATISTA DE CORREGIR LOS VICIOS DE CONSTRUCCIÓN, TRATÓ DE MITIGAR SUS DAÑOS, AL PROPONER AL CONSEJO DE TITULARES LA REPARACIÓN DE TODOS LOS VICIOS DE CONSTRUCCIÓN, DESCARGANDO A LA VEZ LA OBLIGACIÓN QUE EMANA DEL ARTÍCULO 38 D DE LA LEY DE CONDOMINIOS, SUPRA. 31 LPRA §1293 B-4, QUE CONSISTE EN VELAR POR EL BUEN GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN, VIGILANCIA Y FUNCIONAMIENTO

DEL RÉGIMEN, EN ESPECIAL LO RELATIVO A COSA, Y ELEMENTOS DE USO COMÚN”. ESTA CONCLUSIÓN, ES TOTALMENTE IMPERTINENTE A LAS ALEGACIONES DE LOS QUERELLANTES Y A LAS CONTROVERSIAS DE ESTE CASO, PARA NADA SUBSANA EL HECHO DE QUE NO SE OBTUVIERON LOS VOTOS NECESARIOS PARA APROBAR LAS OBRAS DE MEJORA Y CAMBIOS DE FACHADA, ADEMÁS DE, DE QUE ES INCONSISTENTE CON LA CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA DE 8 DE ABRIL DE 2015 Y SUS ANEJOS; EN LOS QUE CLARAMENTE SE REFIERE A MEJORAS ARQUITECTÓNICAS Y LOS CAMBIOS A LA ENTRADA DEL EDIFICIO.

19. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL CONCLUIR QUE “EN EL PRESENTE CASO, LA PRUEBA DE LAS PARTES QUERELLADAS CLARAMENTE DEMUESTRA QUE SE CONVOCÓ AL CONSEJO DE TITULARES CONFORME AL ARTÍCULO 38a, 1 LPRA § 1293 B1, DE LA LEY DE CONDOMINIOS, SUPRA. CABE DESTACAR QUE EL ACTA, ESTIPULADA POR LAS PARTES, SURGE QUE TODOS LOS QUERELLANTES ESTUVIERON PRESENTES DURANTE LA ASAMBLEA DE 8 DE ABRIL DE 2015, LO QUE CLARAMENTE SURGE DE LAS QUERELLAS RADICADAS, POR CORROBORANDO EL HECHO DE QUE NO EXISTE PROBLEMA ALGUNO DE NOTIFICACIÓN DE ACUERDOS A DICHAS PARTES. DE LA MENCIONADA ACTA SURGE QUE EL SESENTA Y UN POR CIENTO (61%) DE TITULARES CON PARTICIPACIÓN EN LOS ELEMENTOS COMUNES CONSTITUYERON QUÓRUM, CUANDO SOLAMENTE ERA NECESARIO UN TREINTA POR CIENTO (30%) DE PARTICIPACIÓN. NO OBSTANTE, SI QUISIERA INTERPRETARSE LA CONSTITUCIÓN DEL QUÓRUM DE OTRA FORMA, POR CANTIDAD DE TITULARES, AL ACTA ESTIPULADA REFLEJA QUE COMPARECIERON VEINTE (20) TITULARES CON DERECHO AL VOTO DE UN TOTAL DE CINCUENTA Y OCHO (58) APARTAMENTOS, PARA UN TOTAL DE TREINTA Y CUATRO POR CIENTO (34%) DE TITULARES, LO QUE TAMBIÉN ES VÁLIDO EN LEY”. DEBEMOS SEÑALAR EN PRIMERA INSTANCIA QUE, QUE NO SE ESTIPULÓ EL ACTA DE LA ASAMBLEA CONFORME EXPONE SE EXPONE EN LA RESOLUCIÓN ANTES RELATADA, SOLO SE ESTIPULÓ SU AUTENTICIDAD, SIN EMBARGO[,] NO SE ESTÁ CUESTIONANDO EL QUÓRUM DE LA ASAMBLEA, SINO QUE NO SE OBTUVIERON LOS VOTOS REQUERIDOS POR LEY PARA APROBAR LAS OBRAS DE MEJORA Y CAMBIO DE FACHADA.

20. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL CONCLUIR QUE “A NUESTRO JUICIO, LAS PARTES QUERELLANTES ACTUARON CON TEMERIDAD, YA QUE DETUVIERON INNECESARIAMENTE HACE APROXIMADAMENTE VEINTE (20) MESES, CASI DOS AÑOS, UNAS OBRAS QUE TIENEN QUE SER EJECUTADAS CON PREMURA, INDUCIENDO A ERROR AL TRIBUNAL DE APELACIONES, ADUCIENDO QUE LAS REFERIDAS OBRAS APROBADAS TENÍAN PROBLEMAS DE LEGALIDAD. “LA CONTROVERSIA PLANTEADA PREVIAMENTE ANTE EL TRIBUNAL DE APELACIONES VERSABA SOBRE LA DESESTIMACIÓN SUMARIA DE LA QUERRELLA DE EPÍGRAFE Y CONCLUIR QUE SE INDUJO A ERROR A DICHO FORO APELATIVO ES

TOTALMENTE IMPROCEDENTE COMO CUESTIÓN DE HECHO Y DE DERECHO.

21. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL CONCLUIR QUE “LAS PARTES ESTUVIERON PRESENTES DURANTE LA ASAMBLEA DE 8 DE ABRIL DE 2015, ESCUCHARON Y VIERON LA PRESENTACIÓN DEL GERENTE DE PROYECTO ROMÁN VÉLEZ CLIMENT, Y AUN ASÍ DETUVIERON INNECESARIAMENTE TODAS LAS OBRAS”. PRECISAMENTE PORQUE ESTUVIERON PRESENTES, POR SI O REPRESENTACIÓN, DURANTE LA PRESENTACIÓN DEL GERENTE DEL PROYECTO, ES QUE LOS QUERELLANTES SOSTIENEN QUE SE TRATABAN TAMBIÉN DE OBRAS DE MEJORAS ARQUITECTÓNICAS, OBRAS DE MEJORAS Y CAMBIOS A LA FACHADA DEL EDIFICIO. POR LO CUAL INCIDE EN ERROR ESTE FORO.

22. ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL CONCLUIR QUE “LAS PARTES QUERELLADAS YA HABÍAN INVERTIDO UNA SUMA ALTAMENTE COSTOSA DE \$432,000.05, Y LA DETENCIÓN DEL PROYECTO PUSO EN PELIGRO LA CONTINUACIÓN DEL MISMO, Y HA CAUSADO DAÑOS ADICIONALES POR EL TIEMPO TRANSCURRIDO Y EL INCREMENTO EN COSTOS QUE ELLO PUEDE CONLLEVAR. DICHS ACTOS SON FRÍVOLOS, CONTUMACES Y TEMERARIOS, Y CONLLEVAN EL PAGO DE MIL QUINIENTOS DÓLARES \$1,500.00, POR CONCEPTO DE HONORARIOS DE ABOGADOS, POR CADA UNO DE LOS QUERELLANTES, PARA UN TOTAL DE CUATRO MIL QUINIENTOS DÓLARES, \$4,500.00, ASÍ COMO TODOS LOS GASTOS INCURRIDOS POR LAS PARTES QUERELLADAS PARA PODER DEFENDERSE ADECUADAMENTE”. INCIDE EN ERROR EL DACO, PUES QUEDÓ DEMOSTRADO QUE LAS QUERELLANTES HAN EJERCIDO SU DERECHO A IMPUGNAR LOS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE 8 DE ABRIL DE 2015 DENTRO DEL MARCO DE LA LEY Y ANTE LOS FOROS ADMINISTRATIVOS Y JUDICIALES CORRESPONDIENTES; SI LAS QUERELLADAS HAN GASTADO ALGUNA CANTIDAD DE DINERO ANTES O DURANTE EL PROCESO DE LA IMPUGNACIÓN DE LAS OBRAS DE MARRAS DICHA TEMERIDAD NO SE PUEDE ADJUDICAR A LOS QUERELLANTES, QUIENES HAN ACTUADO DENTRO DEL MARCO DE LA LEY Y DE BUENA FE. AMEN DE QUE LAS QUERELLADAS NO CUMPLIERON CON EL TÉRMINO DISPUESTO EN EL ART. 38C DE LA LEY DE CONDOMINIOS (31 LPRA SEC. 1293B-3) NI CON LOS REQUISITOS DE DICHO ARTÍCULO, PREVIO A INICIAR LAS OBRAS EN CONTROVERSA. POR LO QUE NO PROCEDE LA IMPOSICIÓN DE HONORARIOS Y GASTOS POR TEMERIDAD.

Por su parte, el 5 de abril de 2017, la Junta de Directores presentó su alegato en oposición, por lo que, con el beneficio de la comparecencia de las partes procedemos a continuación.

II

En nuestra jurisdicción, el régimen de propiedad horizontal está regulado por la Ley Núm. 103-2003, conocida como la *Ley de Condominios*, 31 LPRÁ sec. 1291 *et seq.* (Ley Núm. 103).⁷ Véase, *Cestero Aguilar v. Jta. Dir. Condominio*, 184 DPR 1, 10 (2011). Así, la Ley Núm. 103, *supra*, se aprobó para hacer viable el derecho a la propiedad individual sobre un apartamento dentro de un edificio o estructura arquitectónica, de modo que se pueda aprovechar al máximo la escasez de terreno que existe en el país. Véase, Exposición de Motivos de la Ley Núm. 103, *supra*. Una de las características fundamentales del régimen de propiedad horizontal es “el disfrute del apartamento como núcleo del régimen y de ahí la preservación del requisito de consentimiento unánime para toda obra o acción que afecte directamente su disfrute”. *Íd.* Véase, además, *Pérez Riera v. Consj. Tit. Cond. Marymar*, *supra*.

Entre las reglas que gobiernan el uso y disfrute de los apartamentos, el Art. 15 de la Ley Núm. 103, 31 LPRÁ sec. 1291m, menciona, en lo pertinente, lo siguiente:

Todo titular deberá contribuir con arreglo al porcentaje de participación fijado a su apartamento en la escritura de constitución, y a lo especialmente establecido, conforme al inciso (f) de la sec. 1293b de este título, a los gastos comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, **incluidas las derramas, primas de seguros, el fondo de reserva, o cualquier otro gasto debidamente aprobado por el Consejo de Titulares.** (Énfasis suplido).

De otra parte, uno de los aspectos principales que discute la Ley Núm. 103, *supra*, es la figura del consejo de titulares. Así, según establece el Art. 38 de la Ley Núm. 103, 31 LPRÁ sec. 1293b, el consejo de titulares, el cual se compone de todos los titulares, tiene personalidad jurídica propia y constituye la autoridad suprema

⁷ Precisa destacar que la Ley Núm. 103, *supra*, enmendó sustancialmente varias de las disposiciones de la Ley Núm. 104 del 23 de junio de 1958, conocida como la *Ley de Propiedad Horizontal*.

sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Así, según la jurisprudencia, el consejo de titulares es una de las figuras principales del régimen de propiedad horizontal. *Pérez Riera v. Consj. Tit. Cond. Marymar*, supra. Por consiguiente, las resoluciones y los acuerdos adoptados en las asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por los titulares del condominio. Íd. Véase, además, *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311, 326 (2012).

Como parte de sus funciones, el consejo de titulares tiene que aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos para su realización. Art. 38 de la Ley Núm. 103, supra.

En cuanto a las obras extraordinarias, el Art. 38(d)(1) de la Ley Núm. 103, supra, las define como “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”.

Por su parte, las obras urgentes, son aquellas cuya ejecución no puede posponerse por razones apremiantes de seguridad o porque son necesarias para la restitución de los servicios esenciales. Art. 38(d)(2) de la Ley Núm. 103, supra. De hecho, según el Art. 38(d)(1)(2) de la Ley Núm. 103, supra, las obras extraordinarias y las urgentes pueden ser aprobadas por la mayoría de los titulares presentes en una asamblea extraordinaria convocada para atender dicho asunto. Véase, además, *Pérez Riera v. Consj. Tit. Cond. Marymar*, supra.

Por otro lado, una obra de mejora es “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”. Art. 38(d)(3) de la Ley Núm. 103, supra. Así, en los

condominios donde exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, se podrán realizar obras de mejora “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”. Íd. Es decir, que la aprobación de obras de mejora en los condominios que tengan al menos un apartamento residencial requiere “(1) el voto de una mayoría cualificada, esto es de dos terceras (2/3) partes de todos los titulares, y (2) que existan fondos suficientes para costearlas sin necesidad de imponer una derrama”. *Pérez Riera v. Consj. Tit. Cond. Marymar*, supra.

Recientemente, el Art. 38(d)(3) de la Ley Núm. 103, *supra*, fue objeto de interpretación por el Tribunal Supremo. A esos efectos, el alto foro judicial puntualizó lo siguiente:

En atención a lo anterior, el Artículo 38(d)(3) de la Ley de Condominios, *supra*, si bien no lo dispone de forma expresa en su texto, claramente mantuvo el requisito de unanimidad para la aprobación de obras de mejora cuando no existen fondos suficientes para costearlas o cuando, según ocurre en el caso de autos, aun habiendo fondos suficientes se determina costearlas mediante la imposición de una derrama. Esta interpretación es cónsona con el historial legislativo que hemos discutido y que demuestra indubitadamente que el legislador pretendió hacer un balance entre, por un lado, el interés de fomentar la realización de mejoras dirigidas a aumentar el valor y la productividad del condominio y, por otro, la protección de los titulares frente a gastos a los que no consintieron. *Pérez Riera v. Consj. Tit. Cond. Marymar*, supra.

Por último, es norma reiterada que las decisiones de los organismos administrativos gozan de la mayor deferencia por los tribunales, al igual que las conclusiones e interpretaciones de dichos foros. Esta deferencia se debe a que la agencia cuenta con el conocimiento experto y la experiencia especializada en los asuntos que le son encomendados. Es por ello que la revisión judicial ha de limitarse a determinar si la agencia actuó de manera arbitraria,

ilegal o irrazonable. *DACo v. AFSCME*, 185 DPR 1 (2012); *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property*, 173 DPR 998 (2008); *Empresas Ferrer v. A.R.Pe.*, 172 DPR 254, 264 (2007); *Mun. San Juan v. Plaza Las Américas*, 169 DPR 310, 324 (2006); *Camacho Torres v. AAFET*, 168 DPR 66, 91 (2006); *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005); *García Oyola v. J.C.A.*, 142 DPR 532, 540 (1997).

La sección 4.5 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, mejor conocida como la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme de Puerto Rico* (LPAU)⁸ dispone que “[l]as determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo. Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal”. 3 LPRA sec. 2175. Así pues, la intervención judicial en estos casos ha de centrarse en tres aspectos principales: (1) si el remedio concedido fue apropiado; (2) si las determinaciones de hechos están razonablemente sostenidas por la prueba; y (3) si las conclusiones de derecho del organismo administrativo son correctas. Sección 4.5 de LPAU, Íd; *Gutiérrez Vázquez v. Hernández y otros*, 172 DPR 232, 244 (2007); *P.R.T.Co. v. J. Reg. Tel. de P. R.*, 151 DPR 269, 281 (2000).

La deferencia reconocida a la decisión de una agencia administrativa cede cuando el organismo administrativo ha errado en la aplicación o interpretación de leyes o reglamentos; o cuando ha mediado una actuación irrazonable, arbitraria o ilegal. *Mun. San Juan v. Plaza Las Américas*, supra, pág. 359; *T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited*, 148 DPR 70, 80 (1999). Si un tribunal no se encuentra ante alguna de las situaciones anteriormente

⁸ Esta Ley fue derogada por la Ley Núm. 38-2017, conocida como la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*, la cual entró en vigor el 1 de julio de 2017.

mencionadas, aunque exista más de una interpretación razonable de los hechos, debe sostenerse la seleccionada por la agencia. Véase, *Otero v. Toyota*, supra, pág. 729. Quien impugne las determinaciones de hecho de una agencia administrativa tiene el deber de presentar ante el foro judicial la evidencia necesaria que permita, como cuestión de derecho, descartar la presunción de corrección de la determinación administrativa. *Gutiérrez Vázquez v. Hernández y otros*, supra; *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003).

El foro judicial podrá sustituir el criterio del organismo administrativo por el propio únicamente cuando no encuentre una base racional que fundamente o apoye la actuación administrativa. La deferencia judicial en la revisión de determinaciones administrativas no conlleva la renuncia de este tribunal a su función revisora. Simplemente, define el carácter limitado de dicha función a casos apropiados. La deferencia reconocida no equivale a la abdicación de la función revisora del tribunal, en aquellas instancias adecuadas y meritorias, como resulta ser cuando la agencia ha errado en la aplicación de la ley. *Reyes Salcedo v. Policía de P.R.*, 143 DPR 85, 94 (1997).

III

En este caso, los recurrentes cuestionaron las determinaciones de hechos núm. 4, 6, 7, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 formuladas por el DACo en la *Resolución* impugnada. Luego de examinar la *Resolución* impugnada, los documentos que forman parte del recurso, así como la transcripción de la prueba oral de las dos vistas celebradas ante el DACo, estamos convencidos de que los errores imputados no se cometieron.

En el primer señalamiento de error, los recurrentes adujeron que el DACo incidió al omitir expresar cierta información sobre la

convocatoria a la asamblea extraordinaria en la determinación de hechos núm. 4 de la *Resolución*. No les asiste la razón. Tras una lectura de la referida determinación de hechos, advertimos que esta es una reproducción exacta de los asuntos incluidos en la convocatoria⁹ a la asamblea extraordinaria celebrada en el Condominio Mont Blanc. Nótese que, si bien la convocatoria incluía un total de ocho asuntos a discutirse, el DACo solo hizo referencia a los últimos cuatro, por lo que omitió los primeros cuatro asuntos. Así, el hecho de que en el asunto núm. 4 de la convocatoria, el cual corresponde al inciso (a) de la determinación de hechos núm. 4, se mencionara el término *reparaciones indispensables* y, que en el Anejo A¹⁰ de la convocatoria se expresara el concepto *mejoras*

⁹ Véase, Apéndice del recurso, pág. 222.

¹⁰ Según se depende del referido Anejo A, preparado por el arquitecto Román Vélez Climent e incluido junto a la convocatoria a la asamblea extraordinaria celebrada en el Condominio Mont Blanc, este detallaba el alcance de los trabajos a realizarse, los cuales transcribimos a continuación:

1. Mejoras arquitectónicas y estructurales

- Construcción de pretilas en la azotea
- Fabricación e instalación de puertas y celosías
- Rectificación y reubicación de ventilaciones sanitarias en la azotea
- “Toppings” de cemento y limatesas/limahoyas (incluye cuarto en el área de la piscina y caseta de seguridad)
- Remoción de losetas en todas las terrazas en la azotea (comunales y privadas) e instalación de losetas y zócalos nuevos (hasta 18” x 18” similar a la existente).
- Reparación de defectos estructurales en el estacionamiento soterrado
- Reparación de metales en los balcones, terrazas y áreas comunales
- Reemplazo de la malla eslabonada en la cancha de baloncesto y tenis (la estructura existente NO será reemplazada, esta será restaurada y pintada.)
- Lavado a máquina de presión de todas las aceras del condominio y la escalera hacia la piscina (incluir resane).

2. Mejoras de plomería pluvial de azoteas

- Instalación del nuevo sistema pluvial desde la azotea hasta la media caña en el sitio.

3. Mejoras de plomería pluvial del sitio y el estacionamiento soterrado

- Instalación del nuevo sistema superficial pluvial hasta la media caña en el sitio
- Reparación del sistema pluvial en el estacionamiento soterrado y restauración del área

4. Impermeabilización, restauración y pintura del edificio

arquitectónicas, en forma alguna constituye un error atribuible al DACo. Esto, puesto que, independientemente de que se utilizaran distintos vocablos en la convocatoria y en el Anejo A, lo cierto es que, mediante la prueba testifical y documental que la agencia administrativa tuvo ante sí, pudo ponderar si los asuntos propuestos en la convocatoria constituían reparaciones indispensables u obras de mejora.

En el segundo señalamiento de error, los recurrentes cuestionaron la determinación de hechos núm. 6 de la *Resolución*, en la cual el DACo sintetizó parte de las alegaciones formuladas en las querellas instadas ante dicha agencia. No les asiste la razón. El hecho de que el DACo haya resumido las 17 alegaciones esbozadas en las querellas no afecta en forma alguna a los recurrentes, toda vez que estos tuvieron su día ante la agencia para probar cada una de sus alegaciones.

Del mismo modo, en el tercer señalamiento de error, los recurrentes refutaron la determinación de hechos núm. 7 de la *Resolución*. Sin embargo, advertimos que la discusión del tercer

--Restauración y reparación de empañetados y grietas (exterior, interior y estacionamiento)

--Aparejo y pintura exterior (incluye además encintado, estacionamientos, verjas, barandas, puertas en la caseta de seguridad y área de la piscina, 13 postes de alumbrado y 18 faroles con sus bases)

--Aparejo y pintura interior (incluye además barandas y 44 puertas de metal/4 por piso)

--Aparejo y pintura en el interior del estacionamiento soterrado (incluye además encintado, estacionamientos, barandas y todos los metales, puertas, celosías, etc.)

--Impermeabilización de los techos, espacios remanentes, cuarto en el área de la piscina y caseta de seguridad

--Impermeabilización de las terrazas (comunal y privadas)

--Reparación de la membrana asfática en el tope del muro de contención y borde del estacionamiento

--Calafateo de las ventanas, puertas y otros

--Acondicionamiento y reparación de las canchas existentes de tenis (2) y baloncesto (1).

error no coincide con lo expresado por el DACo en la referida determinación.¹¹ Por tanto, estamos imposibilitados de pasar juicio sobre el tercer error.

En el cuarto señalamiento de error, los recurrentes impugnaron la determinación de hechos núm. 14 de la *Resolución*, la cual está relacionada con los testimonios de los arquitectos Román Vélez Climent y Fernando Pagán Pantoja. No les asiste la razón. De un análisis de la transcripción de los testimonios de los referidos peritos presentados por la Junta de Directores durante la vista celebrada el 27 de septiembre de 2016, se desprende que, como bien expresó el DACo en la determinación de hechos impugnada, estos explicaron, en detalle, tanto aspectos relacionados con el proceso de subasta¹² para la reparación de las deficiencias de construcción¹³ del Condominio Mont Blanc, como los problemas de falta de captación¹⁴, canalización¹⁵ y pendientes¹⁶ adecuadas de las aguas en la azotea del Condominio Mont Blanc.

En el quinto señalamiento de error, los recurrentes cuestionaron la determinación de hechos núm. 15 de la *Resolución*. No les asiste la razón. La aludida determinación encuentra apoyo en la transcripción del testimonio del ingeniero Luis Torregrosa durante la vista del 6 de diciembre de 2016. Así, como bien formuló el DACo, el ingeniero Torregrosa confirmó lo declarado y explicado por el arquitecto Fernando Pagán Pantoja en relación con los problemas de las pendientes inadecuadas, los problemas de captación y el flujo

¹¹ Según se desprende de la *Resolución* impugnada, la determinación de hechos núm. 7 lee como sigue:

Las partes querellantes enmendaron su Querrela el 30 de junio de 2015, a los únicos efectos de traer al caso, como parte querellada, al Consejo de Titulares del Condominio Mont Blanc.

¹² A esos efectos, véase la transcripción de la vista a las págs. 121-126.

¹³ Véase la transcripción de la vista a la pág. 94.

¹⁴ Íd., págs. 86 y 87.

¹⁵ Íd., pág. 100.

¹⁶ Íd., pág. 99.

inadecuado de las aguas en el área de la azotea del Condominio Mont Blanc.¹⁷

En el sexto señalamiento de error, los recurrentes impugnaron la determinación de hechos núm. 16 de la *Resolución*. No les asiste la razón. Tras examinar la transcripción del testimonio del arquitecto Fernando Pagán Pantojas durante la vista celebrada el 27 de septiembre de 2016, ante el DACo, estamos convencidos de que, en efecto, lo sintetizado por el DACo en la determinación impugnada fue lo expresamente declarado por el arquitecto Pagán Pantojas.¹⁸ Así pues, resolvemos que la determinación impugnada está firmemente apoyada por la prueba testifical que tuvo ante sí el DACo, por lo que el error no fue cometido.

En el séptimo señalamiento de error, los recurrentes refutaron la determinación de hechos núm. 17 de la *Resolución* emitida por el DACo relacionada con los hallazgos realizados por el plomero Francisco Britto. Tras examinar lo declarado por el plomero Francisco Britto durante la vista celebrada el 6 de diciembre de 2016, ante el DACo, coincidimos con la apreciación de la agencia en cuanto a lo manifestado y detallado por el perito plomero sobre sus hallazgos durante la inspección que realizó en el Condominio Mont Blanc. En síntesis, el plomero Fernando Britto indicó, en lo pertinente, lo siguiente: “Determinamos entonces que había mucho drenaje que estaba conectado ... eran ventilaciones y lo habían convertido a drenajes pluviales, eran tuberías sanitarias convertido a drenajes pluviales”.¹⁹ Del mismo modo, más adelante añadió: “se encontraron botellas dentro de los desagües, se encontró basura, se encontraron matas, se encontraron tubos dentro de las conexiones,

¹⁷ Íd., pág. 191

¹⁸ Íd., págs. 151-152, 164, 168-177.

¹⁹ Íd., pág. 200.

según el sistema de cámaras”.²⁰ Por consiguiente, el error imputado no fue cometido.

El octavo señalamiento de error versa sobre la determinación de hechos núm. 18 de la *Resolución* impugnada, la cual se relaciona con el testimonio brindado por el ingeniero Roberto Marte. Hemos examinado la transcripción del testimonio del ingeniero Marte²¹ y coincidimos con la apreciación realizada por el DACo sobre lo declarado por el ingeniero Marte durante la vista del 6 de diciembre de 2016. El ingeniero Marte explicó en detalle el asunto sobre las grietas estructurales que presentan las paredes y las losas del Condominio Mont Blanc y el techo del estacionamiento soterrado. De hecho, este describió que encontró “que había una deflexión enorme en la parte oeste del estacionamiento, indicando unas fallas inminentes de esa zona, con grietas y deflexiones que exceden cualquier código de construcción [...]”.²² Más adelante, agregó lo siguiente: “yo les pedí que pusieran soportes temporeros de seguridad para evitar que eso siguiera bajando y que se convirtiera ya en un problema de seguridad para el que viviera en el condominio”.²³ Por tanto, el error señalado no se cometió.

El noveno y el décimo señalamiento de error tratan sobre las determinaciones de hechos núm. 19 y 20 de la *Resolución*, las cuales a su vez hacen referencia a la asamblea extraordinaria y a la aprobación de las correcciones de vicios de construcción. En particular, los recurrentes impugnaron el lenguaje utilizado por el DACo en ambas determinaciones de hechos al referirse al vocablo *vicios de construcción*.²⁴ Si bien es cierto que el DACo mencionó en

²⁰ Íd., pág. 201.

²¹ Íd., págs. 259-261.

²² Íd., pág. 260.

²³ Íd., pág. 261.

²⁴ Así, al leer la determinación de hechos núm. 19, notamos que, ciertamente, el DACo indicó lo siguiente:

El 25 de marzo de 2015, el Presidente de la Junta de Directores del Condominio Mont Blanc convocó adecuadamente al Consejo de Titulares de dicho condominio, a los fines de proponer la aprobación de todas las correcciones de los *vicios de construcción*

varias ocasiones la palabra *vicios de construcción* y que de la convocatoria a la asamblea extraordinaria no surge referencia expresa a dicho vocablo, lo cierto es que, la prueba testifical y los informes periciales que la agencia tuvo ante sí demostraron que las medidas propuestas en la convocatoria a la asamblea extraordinaria estaban dirigidas a la corrección de defectos de construcción existentes en diversas áreas del Condominio Mont Blanc. Así pues, el noveno y el décimo error no fueron cometidos.

En cuanto al undécimo señalamiento de error, los recurrentes objetaron la determinación de hechos núm. 21 de la *Resolución*, la cual indica que los querellantes estuvieron presentes o representados durante la asamblea extraordinaria celebrada en el Condominio Mont Blanc. Asimismo, en la mencionada determinación de hechos, el DACo formuló que dos de las querellantes son hijas del desarrollador del Condominio Mont Blanc, quien no ha reparado los vicios de construcción, a pesar de haber sido requerido para ello. No les asiste la razón. La determinación de hechos núm. 21 encuentra apoyo en el testimonio del señor Roberto Rivera Padilla, presidente de la Junta de Directores del Condominio Mont Blanc, el cual no fue impugnado por los recurrentes.²⁵ En específico, este declaró como sigue: “Se está corrigiendo el edificio porque se intentó con el desarrollador varios años y no se tuvo

sugeridas por los peritos que declararon durante la vista administrativa a favor de las partes querelladas, aprobándose válidamente las obras de construcción de *vicios de construcción*, luego de obtenerse Quórum conforme a la Ley de Condominios y al Reglamento del Condominio Mont Blanc. (Énfasis nuestro).

Por su parte, en la determinación de hechos núm. 20, el DACo señaló lo siguiente:

Todas las obras contempladas en los informes periciales de los peritos de las partes querelladas contemplan la corrección de vicios de construcción, lo que incluye una obra propuesta para mejorar el acceso a la entrada del Condominio Mont Blanc, la cual fue debidamente aprobada y notificada a los titulares, según surge de la Notificación de Acuerdos de Asamblea Extraordinaria de 9 de abril de 2015.

²⁵ Véase, transcripción de la vista a las págs. 228 y 233.

mucho éxito porque los arreglos eran temporeros”.²⁶ Por tanto, el error no se cometió.

En el duodécimo señalamiento de error, los recurrentes refutaron la determinación de hechos núm. 22 de la *Resolución*. A esos efectos, argumentaron que no se pasó prueba que permitiera concluir que la Junta de Directores del Condominio Mont Blanc invirtió \$432,000.05 en trabajos correctivos, estimados de profesionales, informes de profesionales, pagos de patentes municipales, seguros, movilización de equipos y otros gastos para atender los vicios de construcción del Condominio. No les asiste la razón. Del testimonio del señor Roberto Rivera Padilla, el cual no fue refutado por los recurrentes, así como del resumen y las copias de los cheques cancelados, los cuales se presentaron y admitieron durante la vista del 6 de diciembre de 2016, surge el detalle de los gastos en los que ha incurrido la Junta de Directores del Condominio Mont Blanc. Además, los recurrentes no presentaron ninguna prueba para rebatir lo declarado por el señor Roberto Rivera Padilla y la documentación que este presentó en apoyo a su testimonio. Por tanto, el error no se cometió.

Por estar relacionados entre sí, discutiremos en conjunto el décimo tercer y el décimo quinto señalamiento de error. En estos, los recurrentes cuestionaron la conclusión del DACo a los efectos de que la prueba demostró que las obras aprobadas en la asamblea celebrada en el Condominio Mont Blanc eran extraordinarias y urgentes y no mejoras. No tienen razón. Si bien es cierto que los recurrentes presentaron los testimonios del señor Alejandro Budegén Menes y del arquitecto Luis Torres, lo cierto es que ninguno de estos aportó prueba que permitiera concluir que las obras aprobadas durante la asamblea extraordinaria celebrada en el

²⁶ Íd., pág. 233.

Condominio Mont Blanc eran mejoras. Nótese que el señor Alejandro Budegén Menes declaró en más de una ocasión que estaba de acuerdo con las reparaciones del Condominio Mont Blanc, pero no con la derrama aprobada.²⁷ Por su parte, el arquitecto Luis Torres, perito de los recurrentes, declaró que no estudió la documentación preparada por los peritos de la Junta de Directores del Condominio Mont Blanc. Asimismo, enunció que no los entrevistó, que no visitó el Condominio ni realizó ningún análisis técnico.²⁸ Por el contrario, la prueba pericial y los informes presentados por la Junta de Directores demostró indubitadamente que las obras aprobadas en la asamblea del Condominio Mont Blanc eran extraordinarias y urgentes. Así pues, al tratarse de obras extraordinarias, estas podían ser aprobadas por mayoría matemática de 51% de titulares. Nótese que, según establece la Sección 3.9 del Reglamento del Condominio Mont Blanc²⁹, "constituirá una mayoría de los Titulares por lo menos la mitad más uno de los Titulares cuyas unidades, a su vez, representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de participación en los elementos comunes generales, de conformidad con los porcentajes asignados a las unidades en la escritura matriz". Por consiguiente, los errores señalados no fueron cometidos.

En el décimo cuarto señalamiento de error, los recurrentes plantearon que el DACo incidió al dictaminar que todos los informes periciales, la convocatoria con sus anejos, la notificación de acuerdos de asamblea y acta fueron estipulados por estos sin objeción alguna. Al examinar la totalidad de la transcripción de las dos vistas celebradas ante el DACo, surge que los informes periciales presentados por la Junta de Directores del Condominio Mont Blanc

²⁷ Véase, transcripción de la vista, a las págs. 31, 33, 36 y 40.

²⁸ Íd., págs. 69-73.

²⁹ Véase, Apéndice del recurso, pág. 366.

se admitieron sin objeción de los recurrentes a medida que cada uno de los peritos declaraba sobre dichos informes, por lo que estos no pueden cuestionar la admisibilidad de dichos documentos. En cuanto los demás documentos, estos también se admitieron como prueba, según se desprende de la totalidad de la transcripción de las vistas celebradas ante el DACo.

En el décimo sexto señalamiento de error, los recurrentes aseveraron que el DACo incidió al concluir que todas las obras aprobadas durante la asamblea eran obras extraordinarias y urgentes, siendo mejora únicamente los cambios propuestos en la entrada del condominio, la cual también fue aprobada por más de dos terceras partes con 14 votos a favor y 3 en contra. Si bien es cierto que el DACo concluyó que la única obra de mejora aprobada en la asamblea extraordinaria era el cambio en la entrada el condominio y que dicha obra se aprobó conforme a derecho por más de dos terceras partes con 14 votos a favor y 3 en contra, lo cierto es que, hasta ese momento, el estado de derecho validaba tal conclusión. Sin embargo, como expusimos, el 10 de enero de 2017, en el citado caso *Pérez Riera v. Consj. Tit. Cond. Marymar*, supra, el Tribunal Supremo aclaró que el Consejo de Titulares solo puede aprobar obras de mejora que impliquen la imposición de una derrama mediante el acuerdo unánime de los titulares. A raíz de lo anterior, la Junta de Directores del Condominio Mont Blanc presentó ante la consideración del DACo la *Oposición a urgente solicitud de remedios*, en la cual informó que, conforme a los pronunciamientos más recientes del Tribunal Supremo, no ejecutarían las obras de mejora que contravinieran el estado de derecho actual. Posteriormente, la Junta de Directores reiteró dicha información en la *Oposición a segunda urgente solicitud de remedios y en auxilio de jurisdicción*. Por tanto, durante el trámite administrativo ante el DACo, ya la Junta de Directores había

informado su intención de no ejecutar las obras de mejora, el error imputado resulta un planteamiento académico.

En el décimo séptimo señalamiento de error, los recurrentes manifestaron que el DACo incidió al concluir que la Junta de Directores del Condominio Mont Blanc notificó los acuerdos de la asamblea extraordinaria. No les asiste la razón. Del testimonio del señor Roberto Rivera Padilla se desprende que, a preguntas del representante legal de los recurrentes, este declaró que la notificación de los acuerdos se efectuó como de costumbre. Esto, a pesar de que, dicha línea de preguntas fue objetada en repetidas ocasiones por el representante legal de la Junta de Directores del Condominio Mont Blanc, fundado en que, mediante dichas preguntas, se pretendía enmendar las alegaciones de la querrela. Así, del testimonio del señor Roberto Rivera Padilla surge que, tanto los acuerdos de la asamblea como el acta de dicha asamblea fueron admitidos como prueba.³⁰ Por tanto, el error no fue cometido.

En el décimo octavo señalamiento de error, los recurrentes aseveraron que el DACo incidió al concluir que, ante la negativa del desarrollador y el contratista de corregir los vicios de construcción, la Junta de Directores trató de mitigar sus daños al proponerle al Consejo de Titulares la reparación de todos los vicios de construcción, cumpliendo así con la obligación que surge del Art. 38D de la *Ley de Condominios*, 31 LPRa sec. 1293b-4³¹. No les asiste la razón. Luego de estudiar los documentos que forman parte del recurso, así como la prueba testifical y los informes periciales, estamos de acuerdo con la conclusión formulada por el DACo.

³⁰ A esos efectos, véase, transcripción de la vista, a las págs. 239, 240 y 253.

³¹ La citada disposición lee, en lo pertinente:

El Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y tendrá los siguientes deberes y facultades:

- 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.

Adviértase que los recurrentes no presentaron ninguna prueba que controvirtiera lo declarado por el presidente de la Junta de Directores ni los hallazgos de todos los peritos que testificaron sobre el estado y las condiciones del Condominio Mont Blanc. Así, quedó probado, a satisfacción del DACo y de este Tribunal, que las obras aprobadas en la asamblea eran extraordinarias y urgentes, por lo que, en efecto, mediante su proceder, la Junta de Directores dio cumplimiento a los deberes y facultades establecidos en la *Ley de Condominios*, supra. Así pues, estamos imposibilitados de descartar la presunción de corrección de la conclusión del DACo.

En el décimo noveno señalamiento de error, los recurrentes impugnaron la conclusión formulada por el DACo a los efectos de que la prueba demostró que el Consejo de Titulares fue convocado conforme establece la Ley de Condominios, *supra*. No les asiste la razón. Según mencionamos, el acta de la asamblea extraordinaria fue admitida en evidencia sin objeción de parte los recurrentes, por lo que estos están imposibilitados de cuestionar la admisibilidad de dicho documento.

En el vigésimo señalamiento de error, los recurrentes afirmaron que el DACo incidió al concluir que estos actuaron con temeridad al detener innecesariamente unas obras que tienen que ser ejecutadas con premura, por lo que indujeron a error al Tribunal de Apelaciones al aducir que las obras aprobadas tenían problemas de legalidad. Si bien diferimos con las expresiones del DACo en lo que a este foro judicial se refiere³², lo cierto es que sí coincidimos con la agencia en cuanto a la determinación de temeridad por parte de los recurrentes. Esto, debido a que, la prueba admitida e

³² Del recurso KLRA201500998 se desprende que la controversia que estuvo ante la consideración de un panel hermano de este tribunal fue si el DACo erró al desestimar por falta de jurisdicción la querrela incoada por los recurrentes en contra de la Junta de Directores y del Consejo de Titulares del Condominio Mont Blanc, fundamentado en que esta se presentó fuera del término de treinta días dispuesto en la *Ley de Condominios*, supra.

incontrovertida demostró sin duda que las obras aprobadas por el Consejo de Titulares en la asamblea extraordinaria celebrada en el Condominio Mont Blanc precisan ser efectuadas con premura en vista de las condiciones descritas por los peritos que declararon durante las dos vistas celebradas ante el DACo.

En el vigésimo primer señalamiento de error, los recurrentes argumentaron que el DACo incidió al concluir que, a pesar de que estos estuvieron presentes durante la asamblea extraordinaria y vieron la presentación del arquitecto Román Vélez Climent, aun así, detuvieron innecesariamente todas las obras. No les asiste la razón. La prueba que tuvo ante sí el DACo demostró que las obras aprobadas en la asamblea extraordinaria, en la cual los recurrentes estuvieron presentes o representados, eran extraordinarias y urgentes, por lo que ameritan ser ejecutadas con premura. Por tanto, el error imputado no fue cometido.

Por último, en el vigésimo segundo señalamiento de error, los recurrentes esbozaron que el DACo incidió al concluir que la detención del proyecto puso en peligro la continuación de este y causó daños adicionales por el tiempo transcurrido y el incremento en costos, lo cual constituyen actos frívolos, contumaces y temerarios que conllevan el pago de \$1,500.00 en concepto de honorarios de abogado por cada uno de los recurrentes, para un total de \$4,500.00. No les asiste la razón. No encontramos que en su proceder al imponerle a cada uno de los recurridos el pago de \$1,500.00 en concepto de honorarios de abogado por temeridad el DACo haya abusado de su discreción. Así pues, no intervendremos con tal determinación.

En suma, resulta forzoso concluir que los 22 errores señalados por los recurrentes no fueron cometidos por el DACo. En otras palabras, la *Resolución* impugnada no es arbitraria, caprichosa ni ilegal, por lo que procede confirmarla. Así, no

albergamos dudas de que el dictamen emitido por el DACo se fundamenta en la prueba documental y pericial admitida e incontrovertida que tuvo ante sí la agencia, la cual fue objeto de un análisis minucioso por parte de este Tribunal, por lo que no estamos en posición de descartar la presunción de corrección de la determinación administrativa del DACo.

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la *Resolución* emitida el 10 de enero de 2017, por el Departamento de Asuntos del Consumidor.

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