

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
PANEL I

LUISA ÁLVAREZ
ANDINO
RECURRIDO

v.

JUNTA DE DIRECTORES
COND. JARDINES DE
GUAYAMA
RECORRENTE

KLRA201700426

*Revisión
Administrativa*

Caso Núm.:
SJ0017024

Sobre: Condominios,
Ley Propiedad
Horizontal

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, la Jueza Colom García y el Juez Candelaria Rosa

Colom García, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de agosto de 2017.

La Junta de Directores del Condominio Jardines de Guayama acude ante nosotros, solicita la revocación de una Resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor [DACO] el 14 de marzo de 2017. En la misma se determinó que la Asamblea donde se aprobó una derrama fue nula, por lo que ordenó que los miembros de la Junta de Directores devolverían la cantidad de \$5,000.00 por haber actuado crasamente negligente.

ANTECEDENTES

El 13 de octubre de 2016, Pablo Colón presidente de la Junta de Directores del Condominio Jardines de Guayama convocó a una "Reunión Informativa" para la discusión de una resolución emitida por DACO en el caso SJ0015948, a celebrarse esa misma noche. Conforme la convocatoria, se discutirían alternativas y tomarían decisiones sobre la resolución, más nada se informó relacionado a la aprobación de una derrama. Tampoco

se presentó una segunda fecha para la convocatoria de no establecerse el *quórum* necesario esa noche. La Sra. Luisa Álvarez, titular del apartamento C-403 acudió a la "reunión informativa" donde se discutió la determinación de DACO en el caso SJ0015948. Además, la opción de recurrir de esa determinación con la imposición de una derrama para el pago de los gastos legales o la de acatar la determinación. Se llevó el asunto a votación, sin permitir que votaran los titulares de la Torre C. La votación se realizó a viva voz. La Junta de Directores entendió que fue favorecida la opción de recurrir junto con la imposición de una derrama, así se notificó a todos los titulares. Sin embargo, la derrama era efectiva para residentes o condómines de las Torres A, B, D, E y F. En desacuerdo, la Sra. Álvarez impugnó la "reunión informativa" por entender que fue una asamblea extraordinaria ilegal, en la cual no se le permitió votar a ningún titular de la Torre C y en ella se aprobó una derrama para gastos ya contemplados en el presupuesto operacional.

Trabada la controversia, se celebró la vista el 7 de marzo de 2017 y en Resolución de 14 de marzo de 2017 el DACO declaró *Ha Lugar* la impugnación presentada, nula la asamblea realizada y por consiguiente, todas las decisiones en ella tomada. Como fundamento a esa decisión, se expuso que la convocatoria el mismo día de la asamblea no contenía los asuntos a tratarse, es decir, cuáles eran las alternativas y que una de ellas conllevaba la imposición de una derrama. También, aunque no se tratara de una asamblea ordinaria que requería la citación con al menos diez (10) días de anticipación, la aprobación de una derrama para gastos legales no es un asunto de tal urgencia que amerite una

citación a titulares en menos tiempo que cuando se trata de una situación por una obra urgente.

Además, DACO determinó que al momento de la celebración de la asamblea no se constituyó el *quórum* requerido, por lo que la misma fue nula.

Por otro lado, el hecho de no permitir votar a los titulares que la Junta de Directores entendía que sus intereses no estaban alineados con los de la Junta constituyó el acto culposo que les hace responder personalmente al incurrir en negligencia crasa. Toda vez que se incurrió en el gasto, pues se le pagó al abogado quien cobró sus honorarios al presentar el recurso, DACO ordenó a los miembros de la Junta restituir de su propio peculio lo cobrado a cada titular para la derrama y suspender el cobro a los que todavía no lo habían hecho.

El 5 de abril de 2017 la Junta de Directores solicitó reconsideración, más DACO no actuó sobre ella.

Aún inconforme el 22 de mayo de 2017 la Junta de Directores comparece ante nosotros, argumenta que incidió el DACO

AL DETERMINAR QUE LA ASAMBLEA CELEBRADA Y LA DERRAMA APROBADA EN ÉSTA ERAN NULAS E ILEGALES AL EXCLUIR DEL VOTO A LOS TITULARES TORRE C. TODA VEZ QUE A LOS TITULARES DE LA TORRE C NO SE LES IMPUSO NINGÚN PAGO POR LA DERRAMA APROBADA AL SER LA PARTE APELADA EN EL RECURSO LEGAL QUE SE APROBÓ. ESTE PROCEDER POR PARTE DE LA JUNTA ESTÁ DENTRO DE LOS PODERES DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA CONFORME AL ARTÍCULO 38 (E) DE LA LEY DE CONDOMINIOS DE 2003.

Procedemos a evaluar.

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS

Es norma reiterada "que los dictámenes de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial". Pereira Suárez v. Jta. Dir Cond., 182 DPR 485 (2011); Calderón Otero v. C.F.S.E., 181 DPR 386 (2011). Véanse, además, Asoc. Fcias. v.

Caribe Specialty et al. II, 179 DPR 923 (2010); Otero v. Toyota, 163 DPR 716 (2005). Esto es así pues “son ellas las que cuentan con el conocimiento experto y con la experiencia especializada de los asuntos que les son encomendados”. Pereira Suárez v. Jta. Dir Cond., *supra*, Otero v. Toyota, *supra*, pág. 727; Rebollo v. Yiyi Motors, 161 DPR 69, 78 (2004); Pachecho v. Estancias, 160 DPR 409, 431 (2003). Por ello, “[l]os tribunales no deben intervenir con las determinaciones de hecho de un organismo administrativo si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad”. Pereira Suárez v. Jta. Dir Cond., *supra*; Domínguez v. Caguas Expressway Motors, 148 DPR 387, 397 (1999). Véanse, además, Calderón Otero v. C.F.S.E., *supra*. La evidencia sustancial es “aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. Pereira Suárez v. Jta. Dir Cond., *supra*; Misión Ind. P.R. v. J.P., 146 DPR 64, 131 (1998). Si en la solicitud de revisión la parte afectada no demuestra la existencia de esa otra prueba en el record que razonablemente reduzca o menoscabe el peso de tal evidencia, hasta el punto que se demuestre claramente que la decisión no está justificada por una evaluación justa del peso de la prueba que tuvo ante su consideración, las determinaciones de hecho de la agencia deben ser sostenidas por el tribunal revisor. Véase, Pereira Suárez v. Jta. Dir Cond., *supra*.

Respecto a las conclusiones de derecho, la LPAU, *supra*, señala que estas pueden ser revisadas en todos sus aspectos. Otero v. Toyota, *supra*, pág. 729. Lo anterior “no implica que los tribunales revisores tienen la libertad absoluta de descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia”. *Íd.* De manera, que cuando un tribunal llega a un

resultado distinto al de la agencia, este debe determinar si la divergencia es a consecuencia de un ejercicio razonable y fundamentado de la discreción administrativa, ya sea por la pericia, por consideraciones de política pública o en la apreciación de la prueba. *Íd.*, pág. 729. En otras palabras, “[e]l tribunal podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio solo cuando no pueda hallar una base racional para explicar la decisión administrativa”. *Íd.*

Una de las figuras principales del régimen de propiedad horizontal es el Consejo de Titulares, organismo que tiene personalidad jurídica propia, está integrado por **todos los titulares** y “constituye la **autoridad suprema** sobre la administración del inmueble”. Artículo 38, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, enmendada por la Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*; Pérez Riera v. Consj. Tit. Cond. Marymar, 197 DPR____ (2017), 2017 TSPR 03; Consejo Titulares v. Ramos Vázquez, 186 DPR 311, 326 (2012). (énfasis nuestro). Las resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas **debidamente convocadas** y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio. Artículo 38, 31 LPRA 1293b.

El Consejo de Titulares se creó como órgano directivo de todo el condominio y le invistió de “la prerrogativa de tomar decisiones sobre todos los asuntos de interés para la comunidad y adoptar aquellas medidas necesarias para la mejor consecución de los objetivos comunes de los condóminos”. Residentes Pórticos v. Compad, 163 DPR 510 (2004). Su responsabilidad fundamental consiste en velar por el buen funcionamiento del condominio para lograr que se cumplan con las disposiciones de

su ley especial, la escritura matriz, el reglamento y los acuerdos debidamente aprobados. Bravman, González v. Consejo Titulares, 183 DPR 827 (2011); M. J. Godreau, *Personalidad Jurídica, Legitimación Activa y Propiedad Horizontal: Capacidad Legal de la Junta de Directores y del Presidente para Llevar Acciones a Nombre del Condominio*, 64 Rev. Jur. UPR 481 (1995). No obstante, en vista de que es el Consejo de Titulares el cuerpo deliberativo y normativo encargado de tomar las decisiones de trascendencia para los condóminos, es éste el que posee la facultad de tomar las decisiones sobre el curso que ha de seguir un caso. D.A.Co. v. Junta Cond. Sandy Hills, 169 DPR 586 (2006).

El Consejo de Titulares, a su vez, elige una Junta de Directores. Ésta compone el órgano ejecutivo de la comunidad de condóminos con el deber de atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen. Ley de Condominios, Art. 38-D(a), 31 LPRA Sec. 1293 b-4 (a). Además, debe cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la Ley de Condominios, del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares. Art. 38-D(i), 31 LPRA sec. 1293b-4(i).

El Art. 38-E establece los poderes y deberes del presidente del Consejo de Titulares.

El Presidente representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten y presidirá las reuniones del Consejo. Comparecerá a nombre del condominio para otorgar las escrituras y demás documentos en los que el Consejo de Titulares sea parte.

Cuando se trate de acciones para hacer cumplir ésta o cualquier otra ley aplicable, el Reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares, o cuando el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, en representación de éste, deba comparecer en pleito como demandado o querellado, el Presidente podrá comparecer a nombre de dichos órganos y presentar las acciones y defensas que estime procedentes, seleccionando la representación legal que estime conveniente, previa consulta a la Junta. De las acciones

tomadas, deberá notificar a los titulares a la brevedad posible, convocando al Consejo para adoptar los acuerdos que se estimen convenientes.

Toda transacción judicial o extrajudicial que exceda de cinco mil (5,000) dólares deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. En los condominios comerciales o profesionales, el Reglamento podrá fijar otra suma.

En todo caso, se presumirá que el Presidente del condominio cuenta con la autorización el Consejo de Titulares para comparecer a nombre de éste en los foros pertinentes.

31 LPRA sec. 1293b-4a

Los directores responderán personalmente por sus acciones mientras actúen como tales, sólo cuando incurran en delito, fraude o negligencia crasa. En cualquier otro caso en que se le imponga responsabilidad pecuniaria a un titular por sus gestiones como director, el Consejo de Titulares cubrirá dichos gastos. El Consejo podrá adquirir pólizas de seguros que cubran estos riesgos. Art. 38, 31 LPRA sec. 1293b.

Respecto a las reuniones, notificaciones y procedimientos que se lleven a cabo, el Artículo 38 A indica que,

El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas, y en las demás ocasiones que convoque el Presidente, una mayoría de los miembros de la Junta de Directores, o la quinta parte de los titulares o un número de éstos cuyos apartamentos representen al menos el veinte por ciento de los porcentajes de participación en los elementos comunes.

La convocatoria estará firmada por la persona o personas que convoquen e **indicará los asuntos a tratar y hora, día y lugar de la reunión**. Las citaciones se harán por escrito, entregándose en el apartamento perteneciente a cada titular o por medio de carta certificada dirigida a la dirección que a esos fines haya designado el titular que no resida en su apartamento.

La citación para la reunión ordinaria anual, cuya fecha se fijará en el Reglamento, se hará cuando menos con diez días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. (énfasis nuestro)

31 LPRA sec. 1293b-1

Cuando se trata de obras urgentes se puede convocar una reunión en un plazo de 72 horas. En ese escenario, el Art. 38 (d) (2) indica como sigue:

Obras Urgentes: El Presidente y el Tesorero podrán realizar conjuntamente retiros del fondo de reserva para toda obra urgente no prevista en el presupuesto anual, cuya ejecución requiera el diez por ciento (10%) o más de dicho presupuesto o la imposición de una derrama, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico. La asamblea para autorizar el desembolso podrá convocarse dentro del plazo de setenta y dos (72) horas sin necesidad de hacer una segunda convocatoria. Para el retiro de fondos destinados a obras urgentes bastará con que se le presente a la institución bancaria en que se deposite el fondo de reserva una certificación del Secretario del Consejo de Titulares jurada ante notario en la que se haga constar la convocatoria y el acuerdo que autoriza el retiro, con indicación de la cantidad aprobada.

Se entenderá por urgente toda obra cuya ejecución no pueda posponerse por razones apremiantes de seguridad o porque sea necesaria para la restitución de los servicios esenciales, tales como el suministro de agua, de electricidad o la puesta en funcionamiento de los ascensores.

31 LPRA sec. 1293b

En cuanto a los acuerdos del Consejo de Titulares, el Artículo 38c indica que,

- (a) Salvo lo dispuesto para las reuniones convocadas conforme al Artículo 38 (d) 2, sobre obras urgentes, el quórum para las asambleas del Consejo de Titulares lo constituirá una tercera parte (1/3) de los titulares que asistan personalmente o por representación, o una tercera parte (1/3) de los titulares que asistan que a su vez reúnan una tercera parte (1/3) de las participaciones en los elementos comunes, dependiendo de la definición de mayoría que disponga el Reglamento.
- (b) Cuando en una reunión para tomar un acuerdo, no pudiera obtenerse el quórum por falta de asistencia de los titulares en la fecha indicada en la convocatoria, se procederá a nueva convocatoria, con los mismos requisitos que la primera. La fecha para la reunión en segunda convocatoria podrá incluirse en la primera, pero no podrá celebrarse la asamblea antes de transcurridas veinticuatro (24) horas de la fecha para la reunión en primera convocatoria. En tal reunión constituirán quórum los presentes.

(c) En las reuniones celebradas en segunda convocatoria, la mayoría requerida reglamentariamente para la adopción de acuerdos se computará tomando como cien por ciento (100%) el número de titulares presentes o representados al momento de adoptarse el acuerdo.

31 LPRA sec. 1293b-3

Referente al voto y la representación en las asambleas, el Artículo 38b indica,

La asistencia a las reuniones del Consejo de Titulares será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito firmado por el titular. El poder tendrá que estar fechado e indicará las fechas de la asamblea para la que se autoriza la representación, excepto que se trate de un poder general otorgado ante notario. Por Reglamento o por acuerdo del Consejo de Titulares se establecerá la forma de determinar la autenticidad de la firma del titular antes de comenzar la asamblea.

La representación en las asambleas de condominios en los que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, la podrán ejercer solamente personas mayores de edad que, a su vez, sean titulares, familiares de éste hasta el segundo grado de consanguinidad, el cónyuge o arrendatarios del condominio, o que sean mandatarios del titular en virtud de poder otorgado ante notario o el representante legal del titular. Ninguna de las personas autorizadas a representar a un titular podrá ejercer el derecho al voto en representación de más de un titular.

Cada titular tendrá derecho a un voto independientemente del número de apartamentos de que es propietario, para efectos del cómputo de mayoría numérica de titulares, y/o derecho al voto con arreglo al porcentaje correspondiente a su apartamento para efectos del cómputo de mayoría de porcentajes, dependiendo de la definición del concepto de mayoría que rija para el inmueble.

31 LPRA sec. 1293b-2

Conforme la facultad delegada en los Artículos 42 y 48 de la Ley de Condominios, el DACO decretó que la derrama cobrada por la Junta de Directores era ilegal pues fue aprobada en una asamblea nula a causa de los actos ilegales de la Junta al negarle el voto a los titulares de la Torre C del Condominio Jardines de Guayama.

Los apelantes arguyen en su recurso que la contratación de servicios legales para la apelación se hizo por la cantidad de \$5,000, y dicha suma no sobrepasa el monto que requería una aprobación por parte del Consejo de Titulares. El acuerdo en la asamblea era para contratar una representación legal para apelar la determinación del DACO en la que imponía una derrama a los titulares de las otras torres para pagar un elevador de la Torre C. Por ello, entendieron que el permitir que los titulares de la Torre C votasen en dicha determinación hubiese sido un ejercicio en futilidad, ya que la determinación del DACO les favorecía. Evaluamos.

El 13 de octubre de 2016, el presidente de la Junta de Directores del Condominio Jardines de Guayama convocó a una "Reunión Informativa" para la discusión de una resolución emitida por DACO, a celebrarse esa misma noche. Conforme la convocatoria, se discutirían alternativas, sin especificar cuáles, y tomarían decisiones sobre la resolución. Ese día se aprobó una derrama de \$5,000 para sufragar los honorarios de abogado en una apelación. Ello no fue notificado en la convocatoria y se aprobó sin que se le permitiese a los titulares de la Torre C participar en la votación por determinación de los miembros de la junta. Esos \$5,000 aprobados en la derrama, no eran para transigir una acción, según lo permite el Artículo 38-E de la Ley de Condominios, sino que eran para sufragar gastos legales en un proceso de revisión judicial de una determinación de DACO. En ese escenario y convocada la reunión, a celebrarse ese mismo día, la Junta de Directores tenía que cumplir con las disposiciones de la Ley de Condominios conforme su deber, mas no lo hizo.

En primer lugar, en la convocatoria se debe indicar los asuntos a tratar en la reunión, como lo estatuye el Artículo 38 A

de la Ley de Condominios, *supra*, más aún cuando se trata de la posible imposición de una derrama que acarrea impacto económico a los titulares. De las determinaciones de hechos no controvertidas, surge que en la convocatoria nada se dijo sobre la aprobación de una derrama ni cuáles eran las alternativas que estarían discutiendo.¹ Resalta además el hecho de que la reunión se convocó para el mismo día, a pesar de que el asunto a discutirse no se trataba de la realización de una obra urgente, como lo indica el Artículo 38 (d) (2) de la Ley. La reunión convocada era para determinar el curso a seguir en un caso que se dilucidó ante el DACO, que si bien es un asunto que hay que atender antes de que venza el término para acudir en revisión, no ameritaba obviar el trámite regular de las convocatorias, como aquí ocurrió. Por lo tanto, no se cumplió con la Ley de Condominios.

Segundo, a los titulares de la Torre C no se les permitió votar, lo que es contrario a la esencia y propósito de la propia Ley de Condominios, que indica que el Consejo de titulares está integrado por todos los titulares y es la autoridad suprema. Artículo 38 de la Ley de Condominios, *supra*. Referente al voto, el artículo 38b del estatuto indica que “[c]ada titular tendrá **derecho a un voto**”. La Junta no acató la disposición de la Ley al impedir el voto de los residentes de la Torre C, con el pretexto de que estos eran parte del caso ante DACO. Se ha reconocido, que los titulares tienen la prerrogativa de tomar decisiones sobre todos los asuntos de interés para la comunidad. Véase Residentes Pórticos v. Compad, *supra*. Así que, resulta inmeritorio el argumento que estos sean parte en los procesos legales

¹ Determinaciones de hechos número 4

involucrados y así coartarle su derecho a votar para un asunto tan importante como la aprobación de una derrama.

Tercero, para que un acuerdo tenga validez, la asamblea debe estar debidamente convocada y constituida, lo que tampoco sucedió en este caso. Véase Artículo 38, *supra*. La Ley de Condominios requiere en las asambleas un quórum de 1/3 parte de los titulares. Para determinar quorum se utiliza la totalidad del número de apartamentos del condominio, no puede utilizarse como base una porción del condominio como se hizo aquí, las Torres A, B, D y E. De acuerdo al expediente, el Condominio Jardines de Guayama consta de 5 torres designados como A, B, C, D y E. Se indica en la resolución que en las torres **A, B, D y E** había un total de 240 apartamentos cuya tercera parte es de 80 titulares. Para determinar *quorum* se utiliza la totalidad del número de apartamentos del condominio, no puede utilizarse como base una porción del condominio como se hizo aquí, las Torres A, B, D y E. Sin embargo, en la asamblea había 80 titulares, pero ello incluía a los 19 titulares de la Torre C, a quienes no se les permitió votar. Los titulares de la Torre C tampoco fueron contados para efectos de quorum, pues solo se hace mención a los 240 apartamentos de las torres A, B, D y E. Es decir, de contarse la Torre C excluida, el quorum requerido sería mayor. El DACO, evaluó que en la asamblea celebrada había 80 titulares, pero esto excluye al total de titulares que pueda haber en la Torre C. Entonces determinó que, al momento de la celebración de la asamblea, no había que quórum requerido, por lo que esta era nula. Esta determinación es adecuada conforme la información que surge del expediente.

En cuanto a la determinación de DACO de imponer responsabilidad personal a los directores, nada nos queda por

disponer. La Junta de Directores es el órgano con el deber de cumplir con las disposiciones de la Ley de Condominios y con todo lo relacionado al buen gobierno de dicho régimen. Estos responden personalmente por sus acciones cuando incurran en negligencia crasa. El Tribunal Supremo ha definido el concepto de negligencia crasa como la falta completa de cuidado, o ejercicio de un grado tan pequeño de diligencia que justifique la creencia de que hay una completa indiferencia respecto del interés y bienestar de los demás. Elías y otros v. Chenet y otros, 147 DPR 507 (1999). Según expusimos anteriormente, la Junta de Directores le coartó el derecho a ciertos titulares por entender que su voto no estaría alineado con el favorecido por la Junta de participar en la votación. Los miembros de la Junta de Directores llevaron a cabo una asamblea sin el quórum requerido, mediante una convocatoria contraria a las disposiciones de la Ley de Condominios. Todo lo cual, demuestra una ausencia total de cuidado, respeto e indiferencia a los derechos de los titulares de la Torre C, lo que constituye negligencia crasa en el cumplimiento de sus funciones. Por ser razonable, procede confirmar la determinación de DACO, mediante la cual impuso responsabilidad personal a los miembros de la Junta de Directores.

DICTAMEN

Visto los fundamentos expuestos, se confirma la Resolución administrativa emitida por DACO el 14 de marzo de 2017.

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