

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL de SAN JUAN - CAGUAS
PANEL IV

GUILLERMO J. DÍAZ COLÓN
RAFAEL E. RIVERA SÁNCHEZ

Recurridos

v.

CONSEJO de TITULARES y
JUNTA de DIRECTORES del
CONDominio LAGOPLAYA

Recurrente

KLRA201700460

REVISIÓN
procedente del
Departamento
de Asuntos del
Consumidor

Querella Núm.:
BA 0011436
BA 0011438

Ley de
Condominio

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

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de enero de 2018.

Comparece el Consejo de Titulares del Condominio Lagoplaya (Consejo de Titulares) mediante un recurso de revisión administrativa impugnado la *Resolución Sumaria* dictada por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) el 27 de marzo de 2017, en la que declaró Ha Lugar la querella presentada por los señores Guillermo J. Díaz Colón (Díaz Colón) y Rafael E. Rivera Sánchez (Rivera Sánchez). La agencia declaró nulo el acuerdo arribado durante la asamblea celebrada el 15 de marzo de 2016 por el Consejo de Titulares, en la cual se aprobó un cambio de fachada para los primeros pisos del Condominio.

Junto con la presentación del recurso, el Consejo de Titulares presentó una *Urgente moción en solicitud de auxilio de jurisdicción y de orden*, la cual declaramos No Ha Lugar mediante *Resolución* de 9 de agosto de 2017.

Examinado el recurso y contando con la comparecencia las partes, resolvemos confirmar la *Resolución Sumaria* recurrida.

I.

Los señores Díaz Colón y Rivera Sánchez son titulares de los apartamentos #2612 y #2611, respectivamente, del Condominio Lagoplaya ubicado en el municipio de Toa Baja. Mediante *Querella[s]* *Enmendada[s]* de 12 de agosto de 2016 presentadas ante el DACo¹, estos impugnaron el acuerdo alcanzado en la Asamblea Extraordinaria celebrada el 15 de marzo de 2016 por el Consejo de Titulares, en el que aprobaron un cambio de fachada. Conforme surge de las alegaciones, la Presidenta de la Junta de Directores convocó al Consejo de Titulares a una Asamblea Extraordinaria para el 14 de marzo de 2016; de no constituirse el quórum, la segunda convocatoria para la celebración de la asamblea se programó para el siguiente día - 15 de marzo de 2016. El asunto a discutirse era la *“Presentación de solicitud de cambio de fachada por 1011. Cierre de/Extensión del balcón. De aprobarse todos los dueños de primeros pisos o en su caso todos los pisos podrán hacer la extensión. Requiere un 75% de todos los titulares para que pueda ser aprobado”*.

Ante la falta de quórum en la primera convocatoria, la Asamblea Extraordinaria se celebró en segunda convocatoria el 15 de marzo de 2016. El quórum se estableció con 17 titulares al comenzar los trabajos y luego se unieron 6 titulares más, para un total de 23 titulares como el quórum establecido. En la asamblea se discutió la solicitud del titular del apartamento #1011 para el cambio de fachada - que consistía en la extensión y cierre del balcón del primer piso -, así como su diseño. Sometida la propuesta a votación, el resultado quedó como sigue: 11 votos a favor, 3 votos en contra y 9 titulares no votaron. Así, el representante legal de la

¹ Los señores Díaz Colón y Rivera Sánchez presentaron la querella original ante el DACo el 28 de julio de 2016. Sin embargo, ante la directriz de la agencia de presentar querellas individuales, Díaz Colón y Rivera Sánchez presentaron querellas enmendadas el 12 de agosto de 2016, respectivamente. El 2 de noviembre de 2016, el DACo ordenó la consolidación de ambos casos.

Junta de Directores notificó en la asamblea la aprobación del cambio de fachada y su diseño.

Posteriormente, mediante comunicado de 27 de junio de 2016, el Administrador del Condominio notificó a los titulares que no estuvieron presentes en la asamblea sobre la aprobación de la extensión de los balcones del primer piso, e indicó que tiene que seguirse el diseño utilizado por el apartamento #1011. Los querellantes impugnaron tal determinación ante la Junta de Directores el 5 de julio de 2016. Sin embargo, al no recibir respuesta y aun en desacuerdo, los señores Díaz Colón y Rivera Sánchez presentaron la querrela de epígrafe y alegaron que en la asamblea no se obtuvo el 75% de los votos requeridos por la Ley de Condominios.² Es la contención de los querellantes que para la aprobación del cambio de la fachada se requiere el voto del 75% de los titulares que dijeron presente en la asamblea, y no el 75% de los titulares que no asistieron. Además, argumentaron que la convocatoria nada disponía sobre el diseño utilizado por el apartamento #1011, por lo que no podía ser objeto de consideración ni votación en la asamblea. Por tal razón, solicitaron la invalidación del acuerdo en cuestión.

El Consejo de Titulares contestó las querellas enmendadas y el 18 de noviembre de 2016 presentó una *Moción de desestimación por prescripción*. En síntesis, adujo que a tenor con el Artículo 42(b) de la Ley de Condominios, *supra*, los querellantes tenían treinta (30) días para impugnar el acuerdo alcanzado por el Consejo de Titulares el 15 de marzo de 2016. De modo que la reclamación estaba prescrita cuando se presentó la querrela originalmente el 28 de julio de 2016. Los querellantes se opusieron oportunamente a la solicitud de desestimación.

² Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como Ley de Condominios. 31 L.P.R.A. sec. 1291, *et seq.*

En vista de que no existían controversias sobre los hechos esenciales del caso y que solo restaba adjudicar el derecho, el DACo dispuso de la querrela por la vía sumaria. Así, el 27 de marzo de 2017, la agencia emitió la *Resolución Sumaria* recurrida donde declaró Ha Lugar las querellas enmendadas. En primer lugar, el DACo determinó que a la acción impugnada le aplica el término prescriptivo de dos (2) años que establece el inciso (c) del Artículo 42 de la Ley de Condominios; por lo que la reclamación no estaba prescrita. Por otra parte, declaró nulo e ilegal el acuerdo alcanzado por el Consejo de Titulares para el cambio de fachada. El DACo concluyó que el acuerdo no fue aprobado por la mayoría del 75% de los titulares presentes en la asamblea, conforme lo requiere el Artículo 15, inciso (e), de la Ley de Condominios.

Inconforme, el Consejo de Titulares solicitó el 16 de abril de 2017 la reconsideración del dictamen, la cual no fue atendida por el DACo dentro del término reglamentario, por lo que se entendió rechazada de plano.

Aun en desacuerdo, el Consejo de Titulares presentó el 2 de junio de 2017 el recurso de revisión administrativa que nos ocupa y señaló la comisión de los siguientes errores:

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al determinar que no se consiguió el 75% requerido para la aprobación de un cambio de fachada y que éste se tiene que obtener en la asamblea, a pesar de que contrario al análisis de DACo si se obtuvo en la asamblea.

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al determinar que la agenda era defectuosa por no indicar específicamente cuales eran los cambios específicos a la fachada cuando se indicaba el apartamento específico el cual podían ir a observar o preguntar en la oficina de administración.

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al declarar no ha lugar la moción de desestimación cuando no hubo una violación a la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, por lo que el término de prescripción aplicable es de treinta (30) días y no de dos (2) años.

II**A.**

Es hartamente conocido que, dado a que las decisiones administrativas están cobijadas por una presunción de legalidad y corrección, estas son merecedoras de deferencia por parte de los tribunales apelativos. *Vélez v. A.R.P.E.*, 167 D.P.R. 684, 693 (2006); *Otero v. Toyota*, 163 D.P.R. 716, 727 (2005); *Henríquez v. Consejo Educación Superior*, 120 D.P.R. 194, 210 (1987). Es por esta razón que nuestra autoridad revisora se ciñe a determinar si la agencia actuó de forma arbitraria, ilegal, o de manera tan irrazonable que su actuación constituyó un abuso de discreción. Véase, *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 149 D.P.R. 263, 280 (1999); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 D.P.R. 64, 134 (1998); *Reyes Salcedo v. Policía de P.R.*, 143 D.P.R. 85, 94 (1997); *Murphy Bernabé v. Tribunal Superior*, 103 D.P.R. 692, 699 (1975). Por lo tanto, el criterio rector es la razonabilidad de la agencia recurrida. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 D.P.R. 870, 892 (2008).

De igual forma, al momento de evaluar una decisión administrativa debemos tomar en consideración la especialización y experiencia de la agencia sobre las controversias que tuviera ante sí y al mismo tiempo debemos distinguir entre cuestiones relacionadas a la interpretación de las leyes —gesta en la que los tribunales somos los especialistas— y asuntos propios para la discreción o pericia administrativa. *Íd.*, pág. 892.

Al aplicar ese criterio de razonabilidad y deferencia se ha dispuesto por la jurisprudencia que los foros apelativos no debemos intervenir con las determinaciones de hechos que las agencias formulan, si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo. Bajo dicho escenario, los foros apelativos debemos sostenerlas. Sec. 4.5 de la LPAU, 3 L.P.R.A. sec. 2175. (Véase también, *Asoc. Vec. H. San Jorge v. U. Med. Corp.*,

150 D.P.R. 70, 75 (2000); *Domínguez v. Caguas Expressway Motors*, 148 D.P.R. 387, 397 (1999); *T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited*, 148 D.P.R. 70, 80-81 (1999)). Ahora bien, debemos puntualizar que —dado al hecho de que las resoluciones de los organismos administrativos se presumen correctas— quien impugne la misma tiene el peso de la prueba. Por lo tanto, para poder prevalecer este tiene el deber insoslayable de presentar evidencia suficiente. *Pacheco v. Estancias*, 160 D.P.R. 409, 431 (2003). Como vemos, la carga probatoria le corresponde a la parte recurrente, por lo que de incumplir con ella la decisión administrativa deberá ser respetada por el foro apelativo.

Por otro lado, las conclusiones de derecho de los organismos administrativos que no involucren interpretaciones efectuadas dentro del ámbito de especialización de la agencia concernida son revisables en toda su extensión. Sec. 4.5 de la LPAU, 3 L.P.R.A. sec. 2175; *Reyes Salcedo v. Policía de P.R.*, supra, pág. 94. Esto no significa, sin embargo, que al ejercer su función revisora el tribunal pueda descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia, sustituyendo el criterio de ésta por el propio. Por el contrario, deben ser sostenidas a nivel apelativo si estas son razonables y consistentes con el propósito legislativo, a pesar de que existan otras interpretaciones igualmente adecuadas. *Rivera Concepción v. A.R.Pe.*, 152 D.P.R. 116, 124 (2000); *P.R.T.C. v. J. Reg. Tel. de P.R.*, 151 D.P.R. 269, 283 (2000); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, supra, pág. 133.

B.

La Ley de Condominios, supra, establece los mecanismos para la tramitación de los conflictos surgidos del *modus operandi de un condominio*. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al*, 184 D.P.R. 407 (2012). Además, describe el marco organizacional del gobierno interno, cuyo organismo rector es el Consejo de Titulares. Íd. El

Consejo de Titulares se rige a su vez, por la Ley de Propiedad Horizontal, la escritura matriz y el reglamento. Íd, citando a *Srio. D.A.C.O. v. J. Condóminos*, C. Martí, 121 D.P.R. 807 (1988).

En el presente caso estamos ante una controversia sobre el cambio de fachada de un condominio sometido al régimen de propiedad horizontal. En lo que nos compete, el Artículo 15 de la Ley de Condominios, en su inciso (e) dispone sobre el cambio de fachada que:

[...]

(e). Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de todos los titulares, cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto. **Cuando una propuesta de cambio de la forma externa de la fachada, decoración de las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto, sobre un condominio con cuarenta (40) o más apartamentos, y con ningún titular poseyendo la mitad o más de éstos, sea sometida a votación del Consejo de Titulares será suficiente la aprobación de por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de todos los titulares, siempre que ningún titular opositor demuestre que los cambios o alteraciones resulten innecesarios y le afecten adversamente el valor tasable de su apartamento. Para determinar necesidad se considerará el grado de obsolescencia arquitectónica, el tiempo y el costo de remodelación particular y general, y la proyección sobre la tasación de cada inmueble. Se entiende por fachada el diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos de condominio. [...]** (Énfasis suplido).

31 L.P.R.A. sec. 1291m.

En lo referente al quórum y la cantidad de votos requeridos para la adopción de acuerdos por el Consejo de Titulares, el Artículo 38-C de la Ley de Condominios, *supra*, establece:

Los acuerdos del Consejo de Titulares se someterán a las siguientes normas:

(a). Salvo lo dispuesto para las reuniones convocadas conforme al inciso (d)(2) de la sec. 1293b de este título, 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.

(d). Cuando todos los titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad, adoptasen dicho acuerdo, aquellos que, debidamente citados no hubieren asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado, y, si en un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación no manifestaren en la misma forma su discrepancia quedarán vinculados por el acuerdo que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.

La oposición a un acuerdo que requiera unanimidad, deberá fundamentarse expresamente, bien en la asamblea o por escrito, según se dispone en el párrafo anterior, y en ningún caso podrá basarse en el capricho o en la mera invocación del derecho de propiedad. La oposición infundada se tendrá por no puesta.

(e). Cuando en una reunión convocada para enmendar el Reglamento o para adoptar cualquier medida que requiera el voto de las dos terceras partes de todos los titulares, no pueda obtenerse la aprobación de dichas dos terceras partes, aquellos que, debidamente citados, no hubieren asistido, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por la mayoría de los presentes, concediéndoseles un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación para manifestar en la misma forma su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. [...] Disponiéndose, que el voto de aquellos titulares que no manifestaren su discrepancia en la forma aquí dispuesta y dentro del plazo concedido se contará a favor del acuerdo. Dicho acuerdo será ejecutable tan pronto se obtenga la aprobación de las dos terceras partes de los titulares. (Énfasis suplido).

31 L.P.R.A. sec. 1293b-3.

Por último, en lo referente a las impugnaciones de acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o

actuaciones del Director o de la Junta de Directores, el Artículo 42 de la Ley de Condominios, *supra*, dispone en lo pertinente:

[...]

(b). *La impugnación ante el tribunal o foro competente de los acuerdos adoptados por el Consejo de Titulares no requerirá del procedimiento de dilucidación previa ante la Junta de Directores.*

La acción de impugnación de acuerdos y determinaciones, que el titular estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares deberá ejercitarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación.

(c). **La acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Consejo de Titulares, con excepción de los realizados por el titular que somete el inmueble al régimen, que violen las disposiciones de este capítulo, de la escritura matriz o del Reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años de haberse notificado el acuerdo, tomado la acción o de conocerse la omisión.** *Para los titulares que impugnen este tipo de acuerdo del Consejo de Titulares, el término se computará a partir de la notificación del mismo, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en el párrafo siguiente.*

[...] (Énfasis suplido).

31 L.P.R.A. sec. 1293f.

III.

El tercer error señalado por el Consejo de Titulares plantea un asunto de prescripción en relación a la presentación de la causa de acción, por lo que dispondremos de este en primera instancia. El Consejo de Titulares sostiene que los querellantes tenían únicamente treinta días (30) a partir del 15 de marzo de 2016 para impugnar el acuerdo tomado por el Consejo de Titulares en la Asamblea Extraordinaria. De modo que la querrela original presentada el 28 de julio de 2016 está prescrita. No le asiste la razón.

El DACo tuvo a bien determinar que el término aplicable al caso de autos para presentar la impugnación del acuerdo es el de

dos (2) años dispuesto en el inciso (c) del Artículo 42 de la Ley de Condominios. Ello, toda vez que los querellantes impugnaron la decisión tomada por el Consejo de Titulares bajo el fundamento de nulidad por ser contraria a la Ley de Condominios, *supra*. Por tal razón, habiéndose presentado ante el DACo la querrela original el 28 de julio de 2016, apenas cuatro meses después de celebrada la asamblea, la causa de acción no está prescrita. En consecuencia, el error no fue cometido.

Ahora bien, en su primer señalamiento de error el Consejo de Titulares alegó que el DACo incidió al determinar que no se consiguió en la asamblea el 75% requerido para la aprobación de un cambio de fachada. El Consejo de Titulares pretende justificar ante este foro apelativo la aprobación del acuerdo bajo el principio de mayoría cualificada.³ La teoría del Consejo de Titulares estriba en señalar que los 9 titulares presentes en la asamblea que no votaron, deben ser sumados a los 11 titulares que votaron a favor de la medida. Así, bajo su contención, de los 23 titulares presentes, 20 votaron a favor del cambio de la fachada y 3 en contra; lo cual se traduce a la aprobación del acuerdo en un 87%. Sin embargo, sostenemos que tal planteamiento no está fundamentado en derecho. Veamos.

En el presente caso no hay controversia en cuanto a que la Asamblea Extraordinaria se celebró en segunda convocatoria el 15 de marzo de 2016, esto al haberse declarado desierta la primera por falta de quórum. El asunto a tratar se circunscribía a la

³ Contrario a lo alegado ante el foro apelativo, la defensa del Consejo de Titulares ante la agencia estribó en que el 75% de los votos requeridos se alcanzaría una vez los titulares que no asistieron a la asamblea expresaran dentro del término de treinta (30) días si estaban a favor o en contra del cambio de fachada aprobado en la asamblea. Según estos, para que el cambio de fachada no se aprobara, tendrían que oponerse 46 titulares o más de los 180 titulares que componen el Consejo, independientemente si estuvieron presentes o no en la asamblea. Así, entendió el Consejo de Titulares que transcurrido el término de 30 días – dentro del cual solo se recibieron 7 objeciones - quedó aprobada la expansión del balcón en el primer piso con un 96% de los titulares. Sin embargo, dicha teoría no fue avalada por el DACo. Véase, Exhibit 3 del recurso de revisión administrativa, pág. 24.

“[p]resentación de solicitud de cambio de fachada por 1011. Cierre de/Extensión del balcón. De aprobarse todos los dueños de primeros pisos o en su caso todos los pisos podrán hacer la extensión”.

Conforme surge de los autos y los hechos no controvertidos, en esta segunda ocasión el quórum se estableció con 17 titulares al comenzar los trabajos y luego se unieron 6 titulares más, para un total de 23 titulares.⁴ Por lo que conforme al Artículo 38-C, inciso (b) de la Ley de Condominios, *supra*, los 23 titulares presentes en la asamblea constituyeron el quórum para comenzar los trabajos y adoptar acuerdos que obliguen a los demás.⁵

Por otra parte, como norma general una solicitud de cambio de fachada requiere para su aprobación del consentimiento unánime de los titulares del condominio. Véase, Artículo 15(e) de la Ley de Condominios, *supra*. Sin embargo, a modo de excepción, cuando se trata de un condominio que cuenta con cuarenta (40) o más apartamentos y donde ningún titular posee la mitad o más de estos, el cambio de fachada solo requerirá para su aprobación de por lo menos el 75% de todos los titulares. Íd. Véase, además, M. García Cárdenas, *Manual de Propiedad Horizontal. La Ley de Condominios y Esquemas Jurídicos*, Puerto Rico, MJ Editores, 2015, págs. 154-155. En este caso, es un hecho incontrovertido que el Condominio cuenta con 180 unidades residenciales⁶, de modo que la solicitud para la extensión y cierre del balcón de los apartamentos del primer piso del Condominio, requiere de la aprobación de al menos el 75% de los todos los titulares y, no del consentimiento unánime de estos. Así pues, en unión a lo anterior, para la adopción

⁴ Véase, determinación de hecho #6 de la *Resolución Sumaria*, Exhibit I del recurso de revisión, pág. 2.

⁵ El “quórum es número mínimo de titulares que tiene que estar presente en una asamblea para comenzar con los trabajos y adoptar acuerdos que obliguen a los demás”. M.J.Godreau, *La Nueva Ley de Condominios, Guía básica para entender el Régimen de Propiedad Horizontal según la ley 103 del 5 de abril de 2003*, Puerto Rico, Editorial Dictum, 2003, pág. 58.

⁶ Íd., determinación de hecho #2.

de un acuerdo en dicha segunda convocatoria, la mayoría requerida del 75% se computaría tomando como 100% los 23 titulares que dijeron presentes al momento de adoptarse el acuerdo. Véase, al Artículo 38-C, inciso (c) de la Ley de Condominios, *supra*.

Dicho esto, el cómputo matemático resulta sencillo. De los 23 titulares presentes o representados en la asamblea, solo 11 votaron a favor de la solicitud del titular del apartamento #1011 para el cambio de la fachada; lo cual equivale al visto bueno de únicamente el 48% de todos los titulares. Evidentemente, ello está por debajo del 75% requerido por ley. Ahora bien, ¿los 9 titulares que estuvieron presentes en la asamblea pero que no votaron, deben sumarse a aquellos que votaron a favor de la medida conforme lo sugiere el Consejo de Titulares? Respondemos en la negativa.

Contrario a lo alegado por el Consejo de Titulares, la Ley de Condominios, *supra*, nada propone sobre la cuantificación de los votos abstenidos en asamblea en aquellos casos donde se propone un cambio de fachada. Ciertamente las circunstancias del caso de autos se distancian del escenario provisto por el inciso (e) del Artículo 38-C de la Ley de Condominios, *supra*, al que alude el recurrente. Las disposiciones de dicho inciso aplican únicamente a aquellos casos donde se pretende enmendar el Reglamento o, para adoptar una medida que requiere el voto de dos terceras (2/3) partes de los titulares. En tales casos, si en la asamblea no se logra obtener el voto de 2/3 partes de los titulares presentes, el titular que posteriormente fuera notificado de la medida y que no objete la misma, se computará como un voto a favor de la medida. Íd. Así se hará sucesivamente hasta alcanzar la aprobación de 2/3 partes de los titulares y, finalmente lograr la implantación del acuerdo.

Ahora bien, lo anterior no representa el escenario en el caso de autos. Como expusiéramos, el análisis conjunto de los Artículos 15(e) y 38-C de la Ley de Condominios, *supra*, nos lleva a establecer

con claridad y firmeza que para un cambio de fachada – conforme a las circunstancias del caso de autos -se requiere de la aprobación de por lo menos el 75% de todos los titulares. Por ende, la teoría acomodaticia del recurrente que pretende contar a favor del cambio de la fachada el silencio de aquellos titulares presentes en asamblea que no votaron, y en consecuencia lograr el 75% requerido por ley, no encuentra sustento en derecho. Es decir, de haber sido la intención del legislador que los acuerdos donde se requiera el 75% de los votos de los titulares, se contarán los abstenidos como votos a favor de la medida, así lo hubiera expresado. En consecuencia, resolvemos que la teoría de mayoría cualificada que expone el Consejo de Titulares no aplica al caso de autos.

En conclusión, resolvemos que el DACo no cometió el error señalado. El acuerdo alcanzado por el Consejo de Titulares en la Asamblea Extraordinaria en segunda convocatoria celebrada el 15 de marzo de 2016, es contrario al Artículo 15, inciso (e) de la Ley de Condominios, *supra*. La solicitud de cambio de fachada no contó con la aprobación en asamblea del 75% de los titulares que constituyeron quórum. Por tal razón, el acuerdo aprobando la extensión y cierre de los balcones del primer piso del Condominio es nulo.

Resuelto lo anterior, consideramos que resulta innecesario discutir el segundo error señalado por el Consejo de Titulares, toda vez que confirmamos la decisión del DACo sobre la ilegalidad del acuerdo del cambio de fachada; lo cual evidentemente incluye su diseño y cualquier determinación tomada en cuanto ello.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos la *Resolución Sumaria* dictada por el DACo el 27 de marzo de 2017.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

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