

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

PHIL MORSTAD Y/O  
KARLA BARRERA  
MORSTAD

Recurrente

v.

JUNTA DE DIRECTORES  
VILLA DORADO RESORT  
CONDOMINIUM:  
CONSEJO DE  
TITULARES VILLA  
DORADO RESORT  
CONDOMINIUM

Recurridos

KLRA201800337

*Revisión Judicial*  
Procedente del  
Departamento de Asunto  
del Consumidor

Núm. Querella:  
C-SAN-2018-0001377

Sobre:  
Condominio (Ley Núm.  
104 de 25 de junio de  
1958, según enmendada)

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Juez Ortiz Flores y el Juez Rodríguez Casillas.

González Vargas, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de noviembre de 2018.

Comparece ante este tribunal de apelaciones el Sr. Phil Morstad y la Sra. Karla Barrera-Morstad (querellantes o recurrentes), mediante Recurso de *Revisión Judicial*. Solicitan que se revoque la resolución sumaria emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), notificada y archivada el 13 de junio de 2018, en la cual se declaró no ha lugar la querella de epígrafe y se ordenó el cierre de la misma, al amparo de la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, (31 LPRA sec. 1291f).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, revocamos el dictamen recurrido y devolvemos la querella al DACO para que continúe procedimientos conforme lo resuelto por este tribunal.

**I.**

El 1 de mayo de 2018, los recurrentes presentaron la querella de epígrafe al amparo del art. 42 (a) (1) de la Ley de Condominios, *supra*, en contra de la Junta de Directores y el Consejo de Titulares de Villa Dorado

Número Identificador:

SEN2018 \_\_\_\_\_

Resort Condominium (recurridos o querellados), en la que impugnaron la asamblea anual del Villa Dorado Resort Condominium, celebrada el 4 de marzo del 2017, por no haberse elegido un Comité de Conciliación.

Villa Dorado Resort Condominium es un complejo residencial sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, ubicado en los terrenos del Dorado Beach Resort & Club, en Dorado, Puerto Rico. Los recurrentes adquirieron mediante compraventa la Unidad B-3 (Villa 2233-2234), del referido complejo el 30 de junio de 2015. El 4 de marzo del 2017 se llevó a cabo la asamblea anual de dicho condominio a la cual los recurrentes no pudieron asistir debido a compromisos de trabajo. En la misma, no se eligió un Comité de Conciliación.

Los recurrentes realizaron unas remodelaciones en su villa con autorización de la Junta de Directores del Condominio. Sin embargo, sustituyeron unas barandas que requerían la instalación de unas bisagras. En julio de 2017, la Junta de directores le indicó a los recurrentes que las bisagras no cumplían con lo especificado en la escritura matriz y que, por lo tanto, las tenían que remover. Los querellantes solicitaron una autorización para poder mantener las bisagras. El 5 de agosto de 2017, la Junta de Directores denegó la solicitud de autorización y les concedió a los recurrentes un término de treinta (30) días para remover las bisagras.

Inconformes, el 30 de agosto de 2017, los recurrentes instaron una primera querella (querella 2017), ante el DACO en contra de los mismos querellados del caso de autos en la que solicitaron que se revocara la determinación de la Junta de Directores sobre la remoción de las bisagras. El 5 de marzo de 2018, los recurrentes enmendaron la querella 2017 para traer a la atención del DACO que en la asamblea anual del Consejo de Titulares llevada a cabo el 4 de marzo de 2017, no se había elegido a un Comité de Conciliación en contra del art. 42 de la Ley de Condominios, *supra*. Alegaron que, por no haberse elegido aun Comité de Conciliación, se les privó del debido proceso de ley, al verse impedidos de

solicitarles a la Junta de Directores que su reclamación pasara directamente a la consideración de dicho Comité. Los querellantes plantearon que la determinación de la Junta de Directores referente a las bisagras debía ser declarada nula, ya que se les violó el debido proceso de ley. El 12 de abril de 2018, DACO declaró no ha lugar el señalamiento acerca de que la determinación de la Junta de Directores fuera nula por no haberse elegido o constituido un Comité de Conciliación. DACO fundamentó su declaración en el art. 42(b) de la Ley de Condominios, *supra*, el cual dispone que el titular tendrá un término de treinta (30) días para impugnar una determinación adoptada por el Consejo de Titulares que le sea gravemente perjudicial.

Luego, el 1 de mayo de 2018, los recurrentes instaron una segunda querella, la querella bajo consideración, en la que solicitaron que la asamblea anual celebrada el 4 de marzo de 2017, fuera declarada nula, debido a que no se llevó a cabo conforme al art. 42(a)(1) de la Ley de Condominios, *supra*, y que se le ordenara al Consejo de Titulares elegir un Comité de Conciliación. Luego, el 11 de mayo de 2018, los querellantes solicitaron que la querella 2017 y la presente se consolidaran.

Por su parte, el 18 de mayo del 2018, los recurridos presentaron una Moción de Desestimación en la que alegaron, entre otras cosas, que la querella de autos estaba prescrita. Ello debido a que el art. 42(b) de la Ley de Condominios *supra*, dispone que los actos de impugnación de alguna determinación o acuerdo del Consejo que le sea gravemente perjudicial al condómino se tenía que impugnar dentro de los treinta (30) días desde que el perjudicado se entera de tal decisión.

Posteriormente, el 24 de mayo del 2018, los recurrentes se opusieron a la moción de desestimación. Sostuvieron que el término correspondiente para impugnar la asamblea anual por no haberse elegido un Comité de Conciliación es de dos (2) años, conforme al art. 42(c) de la Ley de Condominios, *supra*. El 13 de junio de 2018, DACO desestimó la

querrela de epígrafe, debido a que fue sometida tardíamente y ordenó el cierre.

Inconforme, la parte recurrente acude ante nos planteado el siguiente error:

Erró DACO al declarar No Ha Lugar la querrela de epígrafe indicando que los querellantes tenían un término de treinta (30) días para impugnar la asamblea y no dos (2) años conforme al art. 42(c) de la Ley de Condominios, *supra*.

## II.

### A. Función Revisora del Tribunal de Apelaciones

Sobre el alcance de la revisión judicial de una decisión administrativa, la Sec. 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), 3 LPRA sec. 2175, establece que: (a) el tribunal podrá conceder el remedio apropiado si determina que el recurrente tiene derecho a un remedio; (b) las 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; y (c) las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727, (2005).

La función revisora de este Tribunal tiene como propósito fundamental delimitar la discreción de los organismos administrativos, además de velar porque sus actuaciones sean conformes a la ley y estén dentro del marco del poder delegado. *T-JAC Inc. v. Caguas Centrum Limited*, 148 DPR 70, 80 (1999).

Este Tribunal debe pasar juicio igualmente sobre la interpretación que hace una agencia sobre el significado y la aplicación de sus estatutos desde una perspectiva de gran deferencia en reconocimiento de su conocimiento especializado sobre las materias que le han sido asignadas. No obstante, esta deferencia judicial cederá ante una interpretación claramente irrazonable y que sea contraria al propósito legislativo. *Orsini v. Méndez, Secretario de Hacienda*, 177 DPR 596, 641-642 (2009). Por lo tanto, la razonabilidad en la actuación de la agencia será el criterio rector al revisar una decisión administrativa.

**B. Propiedad Horizontal**

Nos corresponde determinar si el término para impugnar la omisión de no elegir un Comité de Conciliación en una asamblea anual del Consejo de Titulares es de treinta (30) días, conforme al art. 42(b) de la Ley de Condominios, *supra*, o de dos (2) años, según al art. 42(c) del mismo título. Para determinar concluyentemente esa controversia resulta esencial determinar o concluir si tal omisión en la constitución del Comité de Conciliación en la asamblea anual es una gravemente perjudicial para los condóminos o es violatoria de la escritura matriz, el reglamento del Condominio, o de la Ley de Propiedad Horizontal, conforme al lenguaje del citado Art. 42(c).

El Art. 38 de la Ley de Condominios, (31 LPRA sec. 1293b), dispone que “el Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal”. También, establece que los acuerdos y resoluciones adoptados en las asambleas debidamente constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos los titulares. *Id.*

Respecto a las reclamaciones, el art. 42 de la Ley de Condominios, *supra*, dispone que los titulares de apartamentos destinados a vivienda podrán impugnar acuerdos del Consejo de Titulares y determinaciones, omisiones o actuaciones tomadas por la Junta de Directores ante el DACO. El referido artículo estatuye, además, que las reclamaciones contra el Agente Administrador o Junta de Directores seguirá el siguiente procedimiento:

- 1) En la asamblea anual, el Consejo de Titulares elegirá un Comité de Conciliación compuesto por tres titulares, uno de los cuales se escogerá de entre la Junta de Directores, excluido el presidente.
- 2) Todo titular que presente una querrela ante cualquier tribunal o foro pertinente impugnando cualquier acción u omisión de la Junta de Directores, deberá seguir el siguiente procedimiento:

A) [...]Esta reclamación deberá presentarse ante la Junta dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó el acuerdo o determinación [...] Si se tratare de una actuación u omisión perjudicial, el plazo para presentar la reclamación será dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que el titular tenga conocimiento de tal actuación u omisión perjudicial.

B) La Junta podrá resolver el asunto o someterlo motu proprio al Comité de Conciliación, salvo que el titular haya requerido que su reclamación pase directamente a la consideración de dicho Comité [...]

Por otro lado, el art. 42(b) de la Ley de Condominios, *supra*, dispone que la acción de impugnación de acuerdos adoptados por el Consejo de Titulares no tendrá que dilucidarse ante la Junta de Directores. Si el acuerdo es gravemente perjudicial, se tendrá que impugnar dentro del término de treinta (30) días siguientes a la fecha en la que se tomó dicho acuerdo o determinación si se hizo en la presencia del titular, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se le notifica del acuerdo o determinación. *Id.* Sin embargo, el art. 42(c) de la Ley de Condominios, *supra*, dispone que el condómino tendrá un término de dos (2) años si la acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores o del Consejo de Titulares violan las disposiciones de la Ley de Condominios, la escritura matriz o el Reglamento del condominio. El art. 42(d) de la Ley de Condominios, *supra*, dispone que el acuerdo, determinación, omisión o actuación que se impugne será provisionalmente válida, salvo que el tribunal o el foro competente disponga lo contrario.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico dispuso que el legislador “fijó un término prescriptivo de dos años para presentar las impugnaciones de acciones u omisiones por violaciones a la Ley [de Condominios] o al Reglamento”. *Pereira Suarez v. Jta. Dir. Cond.* 182 DPR 485, 499 (2011).

Sin embargo, cuando la acción esté tajantemente prohibida por ley, estamos ante una actuación nula y no meramente anulable. *Id.* Cuando la actuación es nula, no hay término prescriptivo para instar una acción de impugnación. *Id.* Subsiguientemente, el término prescriptivo de dos años aplica cuando se trate de acuerdos, omisiones o acciones que sean meramente anulables. *Id.*

Nuestro Código Civil, en su art. 4, estatuye que “son nulos los actos ejecutados contra lo dispuesto en la ley, salvo los casos en que la misma ley ordene su validez”. 31 LPRC sec. 4. Los actos nulos ab initio son aquellos que por ser contrarios a ley, a la moral o al orden público, son ineficaces e inexistentes. Por otro lado, un acto anulable es aquél que puede ser subsanado mediante acciones que convaliden dicho acto. Véase *Rodríguez v. Díaz*, 65 DPR 285, 286 (1945).

### III.

Nuestra función revisora con respecto a las determinaciones del DACO es de carácter limitado. Recuérdese que al DACO se le ha delegado la implantación de una política pública que requiere un alto grado de especialización. Aun en materias estrictamente de interpretación estatutaria, a esta agencia se le reconoce gran pericia, por lo que esas decisiones merecen cierto grado de deferencia, aunque no con la misma extensión que las decisiones basadas en su apreciación de la prueba. Sus dictámenes, en general, gozan de una presunción de legalidad y corrección. Por ello ha dictaminado el Tribunal Supremo que, el tribunal podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio solo cuando no pueda hallar una base racional para explicar la decisión administrativa”. *Otero v. Toyota, supra*, pág. 729.

Sobre la controversia antes nosotros, la que es una esencialmente de derecho, ya señalamos que el término prescriptivo para impugnar acuerdos, determinaciones u omisiones que sean gravemente perjudicial para el condómino es de treinta (30) días siguientes a la fecha en que tal acuerdo, omisión o determinación fue llevada a cabo, si fue en su

presencia, y dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si estuvo ausente. 31 LPRA sec. 1293f. Por otro lado, si la acción, omisión, determinación o acuerdo viola las disposiciones de la Ley de Condominios, la escritura matriz o el Reglamento del condominio el término prescriptivo para instar la acción de impugnación es de dos (2) años. 31 LPRA sec. 1293f. Esto último, por supuesto, si se trata de una acción o determinación anulable, puesto que si consiste de una acción, omisión, acuerdo o determinación contraria a la ley, a la moral o al orden público, será nula y la acción de impugnación no prescribe. *Pereira Suarez v. Jta. Dir. Cond. supra*, pág. 499.

Anteriormente expusimos que el art. 42(a)(1) de la Ley de Condominios, *supra*, dispone que en la asamblea anual el Consejo de Titulares elegirá a un Comité de Conciliación. Así mismo, la Ley de Condominios le provee al condómino la opción de impugnar acciones, omisiones o determinaciones de la Junta de Directores o del Administrador ante el Comité de Conciliación. *Id. De ahí que*, es claro que elegir un Comité de Conciliación es una de las responsabilidades que la Ley de Propiedad Horizontal le impone al Consejo de Titulares al celebrar la asamblea anual. Ello *prima facie*, sujeta tal omisión al término prescriptivo de 2 años.

Sin embargo, la parte recurrida sostiene que la acción para impugnar la asamblea anual por no haberse elegido al referido Comité debe ser de treinta (30) días, conforme al art. 42 (b) de la Ley de Condominios, *supra*, ya que la parte recurrente alegó en la querrela enmendada de 2017, que dicha omisión le fue gravemente perjudicial al violentársele el debido proceso de ley. Se recordará que la parte señaló que no tuvo la opción de solicitar que la petición de autorización para mantener las bisagras fuera sometida al Comité de Conciliación, debido a que no se eligió dicho Comité, lo que menoscabó su debido proceso de ley.

No obstante, resulta palmario el hecho ya indicado de que el I Art. 42 (a)(1) de la Ley de Condominios, *supra*, expresamente dispone que el



Consejo de Titulares elegirá a un Comité de Conciliación en la asamblea anual. De ahí que, claramente, la omisión de no elegir a un Comité de Conciliación viola las disposiciones de la Ley de Condominios. El hecho de que en una primera querrela alegara el recurrente que tal omisión de la Junta de Directores le causó algún perjuicio por verse privado de su derecho a someter su queja al referido Comité, ello no elimina el hecho de que dicha omisión es, a la misma vez, contrario a la ley, según ya expuesto. Aun en situaciones en las que puedan configurarse ambas circunstancias frente a la impugnación de una acción u omisión del Consejo, dada la política pública detrás de la decisión del legislador de ampliar el término prescriptivo para impugnaciones contrarias a la ley o al Reglamento, este término debe prevalecer frente a uno más restrictivo. De esta manera, se logra el propósito legislativo de que esas acciones ilícitas puedan ser corregidas más liberalmente. Solo frente a acciones u omisiones capaces de causar grave perjuicio, pero sin que se plantee conductas contrarias a la ley es que resulta aplicable el término de 30 días, previamente comentado. En cambio, frente a actuaciones u omisiones violatorias de la ley, el término será de 2 años. Reiteramos que, esto por supuesto en acciones meramente anulables, puesto que las nulas *ab initio*, pueden ser cuestionadas en cualquier momento. Obviamente, para que la acción contraria a la ley produzca la nulidad absoluta debe tratarse de un asunto que incida o sea contraria a disposiciones medulares o esenciales del estatuto.

Por otro lado, el razonamiento del DACO a los efectos de que no elegir a un Comité de Conciliación no es una omisión ilegal, debido a que ese deber no está incluido entre las facultades delegadas al Consejo de Titulares mediante el art. 38 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293b, ello soslaya el hecho de que, según ya indicado, otra disposición del mismo estatuto, el art. 42 (a)(1), impone tal obligación. Por ende, se trata ineludiblemente de una obligación impuesta por ley. El referido razonamiento del DACO, referente al art. 38 de la Ley, puede ser más

bien pertinente para fines de determinar si la omisión tiene el efecto de anular radicalmente la Asamblea, o ello acarrea meramente su anulabilidad. Dicho de otra manera, la omisión de cumplir con las obligaciones dispuestas en el art. 38, por tratarse de obligaciones esenciales del Consejo de Titulares, su incumplimiento podría acarrear la nulidad absoluta de la Asamblea, mientras que, las que emanan de otras disposiciones, como el Art. 42(a), por su naturaleza esencialmente procesal y potencialmente subsanable (por ejemplo, mediante una asamblea extraordinaria), amerita tratarse como un asunto meramente anulable.

No obstante, en la medida que de una u otra forma tal omisión es contraria a la ley, no está sujeta al término de 30 días independientemente del efecto incidental que puede tener para el condominio o los condominios la impugnación de la asamblea. Por ello, resulta innecesario e inconsecuente determinar en este momento si se trata de un asunto nulo o anulable. Ya sea que consistiera en una omisión capaz de anular la Asamblea, lo que no está sujeto a término alguno, o de un asunto anulable, el cual está sujeto al término de 2 años, en cualquiera de esos escenarios, la querella habría sido presentada oportunamente.

Por otro lado, dado la querella de 2017 y la querella de epígrafe involucra las mismas partes litigiosas, los mismos hechos y persiguen el mismo fin, de que a la parte recurrente se le permita mantener las bisagras, somos de opinión que probablemente ambas querellas deban ser consolidadas. El Tribunal Supremo de Puerto Rico, en *Vives Vázquez v. ELA*, 142 DPR 117, 125 (1996), señaló que la finalidad de la consolidación “es evitar la proliferación de acciones, lograr la economía procesal y evitar la indeseable probabilidad de que surjan fallos incompatibles relacionados con un mismo incidente”.

A la luz de los fundamentos expuestos anteriormente, determinamos que DACO actuó erróneamente al desestimar la querella de epígrafe bajo el fundamento de que la acción estaba prescrita.

**IV.**

Por todo lo cual, se revoca la determinación administrativa recurrida, se devuelve al DACO, para la continuación de los procesos, para lo cual debe considerarse la consolidación de la querrela de epígrafe con la querrela 2017.

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

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