Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE
PANEL ESPECIAL

WILLIE ROSARIO, MONSE ABRAMS, CARMEN J. ORTIZ, MARGARITA RIVERA, MILAGROS BERRÍOS, CINDY DEL VALLE, ALBA N. LÓPEZ, ARGELIA GORRITZ Recurrente v. CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO TORRE DEL CARDENAL Recurrida	KLRA201800634	Revisión Judicial procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor Querella Núm.: C-SAN-2017-0001275 Sobre: Condominios

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

González Vargas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de diciembre de 2018.

Comparecen ante nosotros, mediante recurso de revisión administrativa, Willie Rosario, Monse Abrams, Carmen J. Ortiz, Margarita Rivera, Milagros Berrios, Cindy Del Valle, Alba N. López y Argelia Gorritz, titulares del condominio Torre del Cardenal, y nos solicitan que revoquemos la Resolución que emitió el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), el 28 de agosto de 2018[1]. Mediante este dictamen, la agencia administrativa ordenó el cierre y archivo de la querella que presentaron los Recurrentes, en la que cuestionaron la imposición de una derrama para la compra de diésel.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, adelantamos que confirmamos la *Resolución* recurrida.

I.

Tras la emergencia por el paso del huracán María por Puerto Rico el 20 de septiembre de 2017, los titulares del condominio Torre del Cardenal

[1] La Resolución fue notificada y archivada en autos el mismo día de su emisión.

(Condominio), en San Juan, llevaron a cabo una reunión para discutir varios asuntos relacionados al funcionamiento del generador eléctrico del Condominio, la compra de diésel, los fondos disponibles y la posibilidad de una derrama. Según surge de las determinaciones de hechos de la Resolución recurrida, el Condominio es un complejo de apartamentos de uso exclusivo residencial, que consta de 20 pisos y contiene un total de 144 apartamentos y tres elevadores.

El 23 de septiembre de 2017, se entregó puerta por puerta una convocatoria para una Asamblea Extraordinaria, a celebrarse el 26 de septiembre de 2018, a las 7:00 de la noche. Esta convocatoria también se notificó mediante su envío en un *chat* grupal de la aplicación de *Whatsapp*, en el que participaban gran parte de los titulares del Condominio.

En la convocatoria se notificó que los temas a discutirse en la Asamblea Extraordinaria eran los siguientes: la ratificación de la derrama, el estatus de la cuenta de reserva y los costos proyectados para el abastecimiento del diésel. La convocatoria fue firmada por el señor Keye Hsiao, como presidente interino, y la señora Lorna M. Pérez, como secretaria.

El 26 de septiembre de 2018, se celebró la Asamblea Extraordinaria con la participación de 72 titulares. También, se entregaron 12 proxys, que tuvo como resultado una participación de 84 titulares. Durante la reunión, se explicó que el balance de la cuenta de Reparaciones y Mejoras estaba comprometido para pagar al suplidor que proveería los pasamanos de los balcones de los apartamentos y el trabajo de pintura. También, se expuso que el abastecimiento de diésel era difícil, que la mayoría de los suplidores estaban exigiendo el pago en efectivo y que el gasto diario de diésel era de $1,680.00.

Ante esta situación, se propuso hacer una derrama de $100,000.00, para comprar diésel, de manera que se pudiera abastecer el generador de energía eléctrica del Condominio por un periodo de dos meses, sin que se afectaran los fondos del Condominio. Presentada la solicitud, 74 titulares

votaron a favor, 8 votaron en contra y 2 se abstuvieron. Los Recurrentes votaron en contra. Así pues, la derrama fue aprobada por la mayoría de los asistentes para que fuera recaudada en un plazo de 6 meses.

De la Resolución recurrida, surge que el Condominio estuvo sin servicio de energía eléctrica desde el 20 de septiembre de 2017 hasta el 21 de noviembre de 2017. Durante este periodo, los apartamentos fueron energizados con el generador de energía eléctrica del edificio.

Insatisfechos con la aprobación de la derrama para la compra de diésel, el 25 de octubre de 2017 los Recurrentes presentaron una querella ante el DACo contra el Consejo de Titulares Condominio Torre del Cardenal y otros, en la que impugnaron la imposición de la derrama por $100,000.00. El Consejo de Titulares del Condominio Torre del Cardenal contestó y después de varios trámites procesales, el 15 de mayo de 2018, DACo celebró la vista en su fondo.

El día de la vista, DACo desestimó las alegaciones de la querella en cuanto al señor Rosario y la señora Abrams, debido a que no se presentaron a prestar su testimonio. Así pues, tras evaluar la prueba documental y testifical sometida el organismo administrativo ordenó el cierre y archivo de la querella presentada. DACo concluyó que la aprobación de la derrama por $100,000.00 en la Asamblea Extraordinaria del 26 de septiembre de 2017, fue válida y cumplió con el Artículo 38 (d) de la Ley de Condominios de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1293.

Inconforme con esta determinación, el 12 de septiembre de 2018, la parte recurrente presentó una Solicitud de Reconsideración y Determinaciones Adicionales. Por su parte, los Recurridos presentaron su Oposición a la moción de reconsideración. Sin embargo, DACo no tomó determinación alguna sobre esta solicitud en el término de 15 días, por lo que se entendió rechazada de plano.

Así pues, el 23 de octubre de 2018, los Recurrentes acudieron ante nosotros y señalaron los siguientes seis errores:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL DACO AL NO DECRETAR LA NULIDAD DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 26 DE

SEPTIEMBRE DE 2017 EN EL CONDOMINIO TORRE DEL CARDENAL DADO QUE LA CONVOCATORIA NO ESTUVO FIRMADA POR UNA MAYORÍA DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE DIRECTORES, CUANDO ESTA FUE LA QUE CONVOCÓ LA ASAMBLEA EN AUSENCIA DE LA PRESIDENTA.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL DACO AL NO DECRETAR LA NULIDAD DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017 DADO QUE LA CONVOCATORIA OMITIÓ INFORMACIÓN NECESARIA E IMPRESCINDIBLE PARA LA TOMA DE DECISIONES INFORMADAS COMO LA CUANTÍA DE LA DERRAMA A RECAUDAR Y LA CANTIDAD CON LA CUAL CADA TITULAR DEBÍA CONTRIBUIR DE ACUERDO CON EL PORCENTAJE DE SU PARTICIPACIÓN, ENTRE OTROS ASUNTOS, Y POR PRIVAR A LOS TITULARES DE PRESENTAR VÁLIDAMENTE OTRO CURSO DE ACCIÓN PARA CONSEGUIR FONDOS AL INCLUIR EN LA CONVOCATORIA LA RATIFICACIÓN DE LA DERRAMA COMO ÚNICA ALTERNATIVA DE FINANCIAMIENTO.

TERCER ERROR: ERRÓ EL DACO AL NO DECRETAR LA NULIDAD DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017 POR DEFECTOS EN LA NOTIFICACIÓN DE LA CONVOCATORIA A LOS TITULARES AUSENTES DADO QUE NO SE NOTIFICÓ POR CORREO CERTIFICADO O ELECTRÓNICO.

CUARTO ERROR: ERRÓ EL DACO AL NO CONSIDERAR LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA FALTA DE NOTIFICACIÓN A TODOS LOS TITULARES DEL ACUERDO TOMADO EN ASAMBLEA, AQUÍ IMPUGNADO, EN LA FORMA QUE DISPONE LA LEY Y EL REGLAMENTO DE CONDOMINIOS, MÁXIME CUANDO NUNCA SE NOTIFICÓ DE FORMA FEHACIENTE LA CANTIDAD CON LA CUAL CADA TITULAR DEBÍA CONTRIBUIR DE ACUERDO CON EL PORCENTAJE DE SU PARTICIPACIÓN PARA LA DERRAMA.

QUINTO ERROR: ABUSÓ DE SU DISCRECIÓN EL DACO AL DESESTIMAR LAS ALEGACIONES DEL QUERELLANTE WILLIE ROSARIO, TITULAR AUSENTE DE LA JURISDICCIÓN, CUANDO SURGE DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO QUE LA PROPIA PARTE QUERELLADA POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL ACEPTÓ LA FALTA DE NOTIFICACIÓN ADECUADO DE CONFORMIDAD A LA LEY Y EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO Y LA PRIVACIÓN DEL DERECHO A VOTAR EN LA ASAMBLEA CELEBRADA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017.

SEXTO ERROR: ERRÓ EL DACO AL DETERMINAR QUE LA COMPRA DE DIESEL PARA EL GENERADOR DEL CONDOMINIO ERA UNA OBRA URGENTE RAZÓN POR LA CUAL SE JUSTIFICABA LA CONVOCATORIA EN 72 HORAS Y AL APLICAR EL CASO DE *AMUNDARAY V. JTA. DIR. COND. CASTILLO DEL MAR*, 174 DPR 967 (2008), PARA INDICAR QUE UNA DERRAMA PUEDE SER UTILIZADA CON FINES PREVENTIVOS PARA EVITAR LA SUSPENSIÓN DEL SUMINISTRO DE SERVICIOS ESENCIALES, CUANDO LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN DICHO CASO PARA LA APROBACIÓN DE UNA DERRAMA PARA DICHO FIN NO ESTÁN PRESENTES EN EL CASO QUE NOS OCUPA.

Posteriormente, el 27 de noviembre de 2017, se informó a los titulares que el total pagado por la compra de diésel durante el periodo que el Condominio estuvo sin energía eléctrica ascendió a $104,525.04. A esa

fecha, el Condominio había logrado recaudar la suma de $51,562.00, por concepto de la derrama aprobada.

II.

A.

La Ley de Condominios, según enmendada, Ley Núm. 103-2003, 31 LPRA sec. 1291 *et seq*, concede al DACo jurisdicción exclusiva para atender las acciones de impugnación de acuerdos adoptados por el Consejo de Titulares, así como las actuaciones, omisiones o determinaciones del director o Junta de Directores que estén relacionadas con la administración de inmuebles que consten por lo menos de un apartamento destinado a vivienda. Art. 42 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293f; Ayala Hernández v. Jta. Dir Cond., 190 DPR 547 (2014); Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter, 169 DPR 643 (2006); Amill v. J. Dir. Cond. Humareda, 156 DPR 495, 500 (2002); Srio. DACo v. J. Condóminos C. Martí, 121 DPR 807, 816 (1988); First Fed. Savs. v. Asoc. de Condómines, 114 DPR 426, 434 (1983). En atención a ello y para viabilizar el manejo de estas controversias se creó en DACo una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios. Artículo 48 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1294.

En armonía con la referida Ley, el Tribunal Supremo ha reiterado que el DACo cuenta con jurisdicción primaria exclusiva para entender y atender querellas como éstas, sobre impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares y de las determinaciones, actuaciones u omisiones del director o de la Junta de Directores relacionados con la administración de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal. Amill Bracer v. Junta de Directores Condominio Pumarada, *supra*, a la pág. 500; Srio. DACo v. J. Condóminos C. Martí, *supra*, a la pág. 816; First Fed. Savs. v. Asoc. de Condómines, *supra*, a la pág. 434. La Ley de Condominios, *supra*, establece el marco organizacional del gobierno interno del régimen.

Primeramente, crea el Consejo de Titulares, organismo rector y deliberativo, compuesto por la totalidad de los titulares del condominio, con

dominio sobre todas las áreas comunes del condominio y personalidad jurídica independiente de cada uno de sus miembros. Amill Bracer v. Junta de Directores Condominio Pumarada, *supra*; Cond. Prof. S.J. Health Centre v. P.R.F., Inc., 133 DPR 488 (1993); Arce v. Caribbean Home Construction Corp., 108 DPR 225 (1978).

Al establecer las facultades del Consejo de Titulares, la Ley de Condominios le confiere autoridad para aprobar **la ejecución de obras extraordinarias y obras de mejora, así como para recabar fondos a tales fines**. Artículo 38 (d) de la Ley de Condominios, 31 LPRA 1293b. El citado artículo también ordena que el presupuesto anual incluya una partida de fondo de reserva equivalente al 5% del presupuesto operacional de ese año. Además, el Art. 38 de la Ley de Condominios, dispone en lo pertinente al recurso ante nosotros lo siguiente:

> Los dineros se conservarán en una cuenta especial, separada de la de operaciones, y sólo podrá disponerse de todo o parte del mismo para la realización de obras extraordinarias o urgentes y para las obras de mejora, según se dispone a continuación. **Tan pronto el balance del fondo baje del límite antes indicado, será obligación hacer las aportaciones necesarias para restituir dicho límite**.
>
> (1) Obras extraordinarias: El Presidente y el Tesorero podrán realizar conjuntamente retiros del fondo de reserva para costear este tipo de obra, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto especifico. La institución bancaria en que se deposite el fondo de reserva requerirá 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, y que la autorización del Consejo de Titulares no ha sido impugnada ante ningún foro judicial o administrativo.
>
> Se entenderá por extraordinaria 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.
>
> (2) **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 especifico. 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 1293b. (Énfasis nuestro).

Por otro lado, la Junta de Directores es el órgano ejecutivo elegido por el Consejo de Titulares y al cual se le delega una amplia gama de deberes y facultades. Art. 38D de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293b-4. Entre las más importantes está la de "[a]tender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y [...] hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares". *Id*. Asimismo, es la encargada de tener disponible para los titulares información relacionada a los seguros comunales, el libro donde constan las partidas de los ingresos y los gastos que afectan el Condominio, así como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas en el mismo. *Id*.

B.

La función revisora de las decisiones administrativas concedidas a los tribunales apelativos se reduce a determinar si la actuación de la agencia está dentro de las facultades que le fueron conferidas por ley y si la misma es legal y razonable. T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited, 148 DPR 70 (1999). De igual manera, los tribunales apelativos deben conceder gran deferencia a las decisiones administrativas en consideración de la vasta experiencia y conocimiento especializado que ésta posee. Rivera v. A & C Development Corp., 144 DPR 450 (1997). La sec. 4.5 de la Ley Núm. 38-2017, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo

Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), 3 LPRA sec. 9675, dispone que las determinaciones de hecho de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo. No obstante, las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos. Así pues, un tribunal apelativo tiene el deber de estudiar la totalidad del expediente y examinar si existe evidencia que sostenga la decisión de la agencia o si por el contrario, es incompatible con ésta. Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. de Seg. P.R., 144 DPR 425 (1997). Salvo que la agencia haya procedido de manera caprichosa, arbitraria o sin autoridad en la ley para ello, no debemos intervenir con sus determinaciones debidamente fundamentadas en la prueba.

III.

En su recurso, los Recurrentes señalan que DACo incidió al no declarar nula la Asamblea Extraordinaria celebrada el 26 de septiembre de 2017. Como argumentos para sustentar su posición, alegan que la convocatoria de la asamblea no cumplió con el Art. 38A de la Ley de Condominios, supra. Sobre el particular, arguyeron que el documento no estuvo firmado por todos los miembros de la Junta de Directores, como establece el Artículo 38A de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293b-1. Veamos.

En su parte pertinente, el Art. 38A de la Ley de Condominios, *supra*, establece lo siguiente:

> El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una (1) 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 (1/5) de los titulares o un número de éstos cuyos apartamientos representen al menos el veinte por ciento (20%) 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. (Énfasis nuestro). *Id*.

La norma establecida en el Art. 38A es clara en cuanto a quiénes pueden convocar una asamblea. Esta dispone que es el presidente de la Junta de Directores, una mayoría de sus miembros **o** la quinta parte de los titulares los que pueden convocar. Establece, además, que ésta deberá estar firmada por las personas que convoquen. En este caso, el señor Keye Hsiao, quien fungía como presidente interino, y la señora Lorna M. Pérez, secretaria, fueron los dos miembros de la Junta que convocaron la asamblea extraordinaria. Sus firmas aparecen en el documento titulado Convocatoria a Asamblea Extraordinaria. No surge de ninguna parte del escrito que los miembros de la Junta de Directores decidieron convocar la asamblea, tal y como alegaron los Recurrentes. En consecuencia, no era necesaria la firma de la mayoría de los miembros de la Junta. Por ende, podemos concluir que la convocatoria impugnada cumplió cabalmente con la norma esbozada.

Los Recurrentes también alegan que la convocatoria a la asamblea extraordinaria fue inadecuada al omitir información necesaria e imprescindible, como "la **cuantía de la derrama** que se proponía, el detalle de los costos proyectados del abastecimiento de diésel y el tiempo que pretendía cubrir, la información de los balances de las cuentas del condominio, así como **la cantidad a pagar por cada titular a base del porciento de participación sobre los elementos comunes del Condominio**".

El Art. 38A, *supra*, antes transcrito, específicamente dispone lo que debe contener una convocatoria a una asamblea. Menciona que ésta deberá estar firmada por la persona o personas que la convoquen y deberá indicar los asuntos a tratar, así como la hora, el día y lugar en que se celebrará la misma. Nótese, que éste no menciona que debe indicar costo de derrama, ni tampoco otros datos, como, por ejemplo, el costo proyectado del abastecimiento del diésel e información sobre los balances de las cuentas del condominio, como alegaron los Recurrentes. Al

examinar La *Convocatoria a Asamblea Extraordinaria* impugnada advertimos que esta cumplía con lo establecido en el Art. 38A de la Ley de Condominios, *supra*. Este documento contenía lo siguiente información:

> […]
>
> Conforme al Artículo 38ª de la Ley de Condominios del 2003, según enmendada, y la Sección 4 del Artículo II del Reglamento para la Administración del Condominio Torre del Cardenal, según adoptado, se convoca a todos los Titulares a **ASAMBLEA EXTRAORDINARIA** del Consejo de Titulares, a celebrarse en el Salón de Actividades del Condominio, en su única convocatoria ya que se estarán discutiendo obras urgentes.
>
> **Martes, 26 de septiembre de 2017** a las **7:00 p.m.**
>
> Por este medio les notificamos a todos los Titulares de este Condominio que se estará presentando la **Ratificación de la derrama, estatus de la cuenta reserva 5% y costos proyectados de abastecimiento de diesel (todos estos temas relacionados con la situación de emergencia del condominio)**. Por lo que les exhortamos y suplicamos su asistencia y presencia.

De lo anterior se desprende que la Convocatoria a Asamblea Extraordinaria proveyó la información requerida por el Art. 38A de la Ley de Condominios, *supra*. Específicamente, la misma incluyó los asuntos a tratar, así como la hora, el día y lugar donde se celebraría. Por ende, el error señalado no se cometió.

En su tercer señalamiento de error, los Recurrentes argumentaron que la convocatoria a los titulares del condominio no se hizo conforme a lo dispuesto en el citado Art. 38A de la Ley de Condominios, *supra*. Sostienen que la notificación a los titulares no residentes del Condominio debió ser enviada por correo certificado. Sin embargo, del propio Art. 38A, *supra*, se desprende que "[l]as citaciones se harán por escrito, entregándose en el apartamento perteneciente a cada titular **o** por medio de carta certificada". (Énfasis nuestro). Asimismo, el artículo II, sección 5-A, inciso (2) del Reglamento del Condominio Torre del Cardenal establece lo siguiente:

> Las convocatorias para todas las reuniones **podrán** ser notificadas por correo electrónico a todo titular, si así lo ha autorizado el titular. **De no haberse autorizado la notificación por correo electrónico, la convocatoria será notificada por escrito en el Apartamento perteneciente a cada titular o por correo certificado** a la dirección del titular que aparezca en el Libro de Titulares si este no reside en el apartamento. (Énfasis nuestro).

Como vemos, la convocatoria a la asamblea no tenía que enviarse por correo certificado. La Junta tenía la opción de entregar la convocatoria en cada apartamento o por correo certificado, según la Ley y el Reglamento del Condominio, sobre todo, ante la situación de emergencia que vivía el país tras el paso del huracán María, de la cual tomamos conocimiento judicial. Regla 201 (b) de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 201 (b). Es menester tomar en cuenta y reconocer que para el momento de la reunión los servicios de correo postal eran inexistentes y apenas había señal para el envío de comunicaciones a través del correo electrónico. De modo que, no erró DACo al determinar que la notificación a los titulares de la asamblea extraordinaria entregada en los apartamentos fue efectiva, visto en el contexto de la crisis por la que atravesó el país en las semanas posteriores al paso del Huracán.

Como parte de los señalamientos sobre notificación defectuosa, los Recurrentes también alegaron que el envío del acta sobre el acuerdo tomado en la Asamblea Extraordinaria el 26 de septiembre de 2017, no se efectuó en la forma que dispone la Ley y el Reglamento de Condominios. Concretamente, sostuvieron que el documento no cumplió con las formalidades requeridas en cuanto a firmas, modo de notificación y el término de 15 días dispuesto para notificar, según dispone el Reglamento sobre Condominios del DACo, Reglamento Núm. 6728 de 26 de noviembre de 2003, y el Art. 38F (e) de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293b-5. Veamos.

El Art. 38F (e) de la Ley de Condominios dispone que el secretario de la Junta de Directores "[c]omunicará a **los titulares ausentes**, todas las resoluciones adoptadas, en la forma que este capítulo dispone para la notificación de las citaciones a las reuniones del Consejo y dentro del término que disponga el Reglamento". (Énfasis nuestro). En tanto, la sección 32 del Reglamento Núm. 6728, *supra*, establece que "[e]l Director o el secretario de la Junta de Directores, notificará a los titulares sobre los

acuerdos tomados en la Asamblea por el Consejo de Titulares, en un plazo que de quince (15) días desde la fecha en que se celebró dicha Asamblea".

De lo anterior, podemos colegir que la notificación de los acuerdos adoptados por el Consejo de Titulares se enviará solamente a los titulares ausentes. Al evaluar las constancias en los autos advertimos que DACo no tuvo ante sí ninguna prueba admisible sobre la falta de notificación a estos titulares. Ello así, debido a que en la vista no hubo ningún titular ausente que declarara sobre si recibió o no la convocatoria, ni tampoco otra prueba admisible que así lo estableciera, mas allá de las alegaciones en esa dirección. Es norma básica de derecho evidenciarío que las alegaciones no hacen prueba. El argumento de la parte recurrente, en cuanto a que la declaración que hizo la titular del apartamento 802 en la vista administrativa prueba este hecho, no es correcta, puesto que a ella no le constaba ese hecho de propio y personal conocimiento. Regla 801 de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 801. Esta titular no podía declarar por los titulares ausentes sobre ese extremo, como lo pretendió hacer en la vista. *Id*. En consecuencia, el error señalado no se cometió.

La parte recurrente también señala que DACo abusó de su discreción al desestimar las alegaciones del señor Willie Rosario, como titular ausente de la jurisdicción, y no permitir su testimonio jurado, presentado por su abogado en la vista celebrada el 15 de febrero de 2018. Sobre los reclamos de este titular ante DACo, los Recurrentes afirmaron que el señor Rosario no fue convocado a la Asamblea Extraordinaria celebrada el 26 de septiembre de 2017, en la que aprobaron la derrama impugnada. Por ello, al enterarse de la decisión el señor Rosario, alegadamente decidió enviar una carta a la Junta de Directores en la que planteó su oposición a la derrama aprobada. Asimismo, reclamó que no se le permitió ejercer su derecho al voto, a través de su inquilino, por no tener un proxy. También, los Recurrentes alegaron que en la contestación a la carta enviada por el señor Rosario, la parte querellada aceptó la falta de notificación adecuada de la convocatoria a la Asamblea Extraordinaria,

además de reconocer que se le había privado de su derecho al voto. Entienden que el DACo debió expresarse sobre esta controversia, a pesar de que el titular no estaba presente en la vista.

Al considerar estos señalamientos, advertimos que estamos nuevamente ante un asunto de suficiencia de prueba y falta de legitimación. Regla 110 de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110. Si bien es cierto que el planteamiento sobre la falta de notificación adecuada de la Asamblea Extraordinaria era una controversia común a los demás titulares, no fue así con los otros asuntos planteados por el señor Rosario. Estos requerían la presencia del Recurrente en las vistas administrativas para que testificara y aportara prueba sobre sus alegaciones. Los otros Recurrentes no poseían la legitimación activa, ni capacidad representativa para hablar por él, ni testificar en cuanto al daño particular reclamado, como tampoco declarar sobre la contestación que recibió de la Junta de Directores y la aparente violación de su derecho al voto. Fund. Surfrider v. ARPE, 178 DPR 563, 572 (2010); Lozada Tirado *et al*. v. Testigos Jehová, 177 DPR 893, 924 (2010); Col. Peritos Elec. v. A.E.E., 150 DPR 327 (2000).

No obstante lo anterior, el planteamiento en cuanto a la falta de notificación sí fue atendido por la agencia administrativa, pues se trataba de un asunto común a todos los titulares. Ello ocurrió después que la agencia administrativa escuchara los testimonios de los demás titulares y evaluara la prueba documental sometida. Asimismo, resolvemos que DACo no incidió al desestimar la causa contra el señor Rosario, pues éste tenía el deber de presentarse a la vista y probar sus alegaciones, sobre todo, a falta de otros testigos que pudieran declarar sobre lo que sólo a éste le constaba de propio conocimiento. Regla 110 (A)(B), *supra*.

Finalmente, alegaron que la agencia administrativa incidió al determinar que la compra de diésel para el generador eléctrico era una obra urgente. Argumentaron que la situación presentada no reunía los requisitos de urgencia para convocar una asamblea en 72 horas, bajo un procedimiento expedito para asuntos urgentes. Según éstos, había otras

opciones disponibles para subvencionar el gasto de la compra de diésel que no fueron presentadas en la asamblea. Además, esbozaron que la clasificación de obra urgente no podía estar basada en la situación de emergencia que imperó en el país y en consideraciones abstractas.

Después del paso del huracán María por Puerto Rico el 20 de septiembre de 2017, resulta incontrovertible el hecho de que el País atravesaba por una situación de emergencia sin precedentes. Todos los servicios esenciales fueron interrumpidos. Eso incluyó el servicio de energía eléctrica, vital para la casi totalidad de los puertorriqueños, especialmente para los que residen en condominios o estructuras multi-pisos, como el que nos ocupa. Ante esta situación de emergencia, la Junta de Directores del condominio Torre del Cardenal, convocó a la Asamblea Extraordinaria al amparo del Art. 38 de la Ley de Condominios, *supra*, para ratificar la aprobación de una derrama para la compra de diésel.

Somos de opinión de que DACo no erró al concluir que la aprobación de una derrama para la compra de diésel se trataba de una situación urgente que debía atenderse con la premura que la circunstancias en ese entonces imponían. Como bien establece el Art. 38 de la Ley de Condominios, *supra*, la aprobación de esta derrama constituía una obra urgente, cuya ejecución no podía posponerse, ya que el suministro de servicios esenciales para todos los titulares dependía de ello.

No podemos sustituir el criterio experto del DACo sobre el particular, ni tampoco el juicio del Consejo de Titulares al enfrentarse a una situación tan difícil, compleja e inusual para lidear con el grave problema que enfrentaban. Al pasar juicio sobre esta controversia no podemos abstraernos de la complicada realidad y las dificultades intrínsecas y extrínsecas con las que tuvieran que lidear los vecinos de este Condominio y sus organismos directivos para remediar los males que enfrentaban. En medio de una crisis somo esa y las dificultades únicas que ella generaba, no era razonable, ni anticipable un proceder impecable y perfecto sobre asuntos tan *sui generis* y extraordinarios como los que atravesaba todo el

País, que obligaba actuar con premura y creatividad para superar la grave adversidad confrontada.

Por los fundamentos anteriormente esbozados, no vemos que la agencia administrativa haya abusado de su discreción al ordenar el cierre y archivo de la querella presentada. En este caso, los Recurrentes no pudieron señalar ninguna prueba en el expediente que derrotara la presunción de corrección que cobija la determinación de la agencia administrativa. Batista, Nobbe v. Jta. Directores, 185 DPR 206, 215 (2012); T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited, *supra*.

IV.

En mérito de lo anterior, confirmamos la Resolución recurrida.

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

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