

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

MARIMAR PÉREZ RIERA

RECURRENTE

v.

CONSEJO DE
TITULARES Y SU JUNTA
DE DIRECTORES COND.
MARYMAR CONDADO

RECURRIDA

KLRA201900377

Revisión
administrativa
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Caso Núm.
C-SAN-2018-
0003955

Sobre:
LEY DE
CONDOMINIOS ART.
38^a, LEY 111-2018
SOBRE EL TÉRMINO
DE PRESIDENTE DE
JUNTA DIRECTORES

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de julio de 2019.

La señora Marimar Pérez Riera, en adelante la recurrente o señora Pérez Riera, solicita mediante recurso de revisión administrativa la revocación de una resolución del Departamento de Asuntos del Consumidor. Los hechos fácticos que originan la controversia son los siguientes.

I

La recurrente presentó una querrela en el Departamento de Asuntos del Consumidor contra el Consejo de Titulares del Condominio Marymar; la Junta de Directores y el Sr. José De la Cruz Skerrett, por violar la Ley de Condominios, según enmendada por la Ley 111-2018. La señora Perez alegó que es titular de un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal, e impugnó la elección por cuarta (4ta) ocasión de José De la Cruz Skerrett como presidente. Según la recurrente, el 6 de noviembre de

2018, se realizó la Asamblea Ordinaria del Consejo de Titulares en la que De La Cruz fue seleccionado por cuarta ocasión como presidente, a pesar de que la ley prohíbe que una persona ocupe ese puesto más de tres (3) términos. La recurrida negó la violación de ley.

DACO realizó la correspondiente vista administrativa. La querellante compareció por derecho propio y la querellada representada por abogado. Además, estuvo presente el Presidente de la Junta de Directores.

La agencia determinó los hechos siguientes. La recurrente es titular de un apartamento en el Condominio Marymar Condado sujeto al régimen de propiedad horizontal. El 20 de abril de 2016, se celebró una Asamblea Extraordinaria, en la que sometió a la consideración del Consejo de Titulares la ratificación de la Junta de Directores. **A esa fecha, la presidencia estaba vacante, debido a la renuncia de quien ocupaba ese puesto. De la Cruz era miembro de la Junta de Directores y el cuerpo directivo lo seleccionó presidente.** De la Cruz fue seleccionado como presidente de la Junta de Directores en las asambleas ordinarias anuales realizadas por el Consejo de Titulares en: 1) noviembre de 2016, 2) 6 de diciembre de 2017 y 3) 6 de noviembre de 2018. Durante esta última, la recurrente se autonominó a la presidencia. A esa fecha, De la Cruz ocupaba la presidencia y fue nominado nuevamente a ese puesto. La recurrente alegó que De la Cruz ya había cumplido su tercer término consecutivo como presidente y la ley le impedía ocuparlo nuevamente. No obstante, De la Cruz fue seleccionado presidente con 11 votos a favor, mientras que la recurrente únicamente obtuvo su propio voto.

El foro recurrido rechazó que De la Cruz ocupó el puesto de presidente electo, en tres ocasiones distintas, porque no podía contarse el período en que sustituyó al presidente renunciante.

DACO sostuvo que en esa asamblea De la Cruz no fue elegido presidente como dispone el Artículo 38 de la Ley Núm. 104, según enmendada, 31 LPRA sec. 1293b (2) (a) (2) y que la Junta de Directores actuó conforme al Artículo 38-D (j), 31 LPRA sec. 1293b-4, que le autoriza a cubrir vacantes de sus miembros sujeto a la revocación del Consejo de Titulares.

Conforme a los hechos probados y a su interpretación de la ley, la agencia resolvió que el nombramiento del señor De la Cruz no era ilegal, debido a que esta era la tercera ocasión en que ocupaba el puesto de presidente electo.

El 31 de mayo de 2019, DACO declaró No Ha Lugar la querrela.

Inconforme con el análisis de DACO y su determinación, la señora Pérez Riera presentó este recurso en el que señala los tres errores siguientes:

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor en no aplicar correctamente la Ley de Condominios en su Artículo 38 (a) que dispone que “Ninguna persona podrá ocupar un puesto en la Junta por más de tres términos consecutivos.

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor en su interpretación del Artículo 38-D (j) de la Ley de Condominios al otorgarle a la Junta de Directores cuyo poder está reservado para la autoridad suprema de un condominio, el Consejo de Titulares, según dispone el Artículo 38.

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor en no considerar que el propio presidente de la Junta de Directores aseveró, según el Acta de Asamblea del 6 de noviembre de 2018, que fue electo tres 3 veces anteriormente.

II

El 4 de junio de 1976 se aprobó la Ley Núm 57. En esta ley se adicionó, entre otros, el Artículo 38-D, a la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958. El historial legislativo de la medida refleja la preocupación de la Asamblea Legislativa ante la falta de una limitación clara entre los poderes y facultades del Consejo de

Titulares y de los administradores que permitía que un grupo reducido controlara la administración del inmueble. El resultado de la ausencia de limitaciones y el carecer de un foro administrativo para presentar sus querellas generaba una merma en la compra de apartamentos bajo el régimen de propiedad horizontal que atentaba contra la política pública sobre utilización de terrenos. Como anticipáramos, el Artículo 38-D de la Ley 157 leía:

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

(a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

(b) Preparar con la debida antelación y someter al Consejo el presupuesto anual de gastos previsibles y de ingresos, fijando la contribución proporcional que corresponda a cada titular.

(c) Dirigir los asuntos financieros concernientes a las recaudaciones y pagos y anotar detalladamente en un libro las partidas de ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su administración, fijándoles por orden de fecha y especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y tener disponibles para su examen por todos los titulares en días y horas hábiles que se fijarán para general conocimiento tanto del libro expresado como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas.

(d) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes y realizar los demás cobros y pagos que sean necesarios, extendiendo los correspondientes recibos y cheques. (e) Abrir una cuenta bancaria a nombre de la comunidad de condóminos, en la cual depositará todos los ingresos del régimen, realizando los depósitos dentro del término de su recibo que fije el Reglamento; girar cheques contra dicha cuenta para realizar todos los pagos que sean necesarios, cuidando de no extenderlos al portador y que cada uno tenga su comprobante o recibo correspondiente.

(f) Someter para la aprobación del Consejo el estado de cuentas correspondientes al año que finaliza. El estado de cuentas deberá indicar la cantidad total recibida por concepto de cuotas para gastos comunes y por otros conceptos, un desglose por partidas de todos los gastos incurridos, la remuneración percibida por el agente administrador, si alguna, las cuentas a cobrar por concepto de gastos comunes y por otros conceptos, balance para el próximo año y la cantidad disponible por concepto de fondo de reserva. El director o la Junta de Directores será responsable de hacer que se notifique una copia del estado de cuentas a todo titular con

quince (15) días de antelación, por lo menos, a la fecha en que se celebre la reunión ordinaria anual.

(g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo.

(h) Llevar el libro de propietarios, en el cual se anotarán los nombres y demás datos de los titulares de los apartamentos, así como las sucesivas transferencias o arrendamientos que ocurran en relación a esas unidades.

(i) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta ley, del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares.

(j) Aumentar o disminuir las cuotas para gastos comunes y cubrir vacantes de miembros de la Junta de Directores sujeto a revocación del Consejo de Titulares.

(k) Todas las demás que le sean asignadas por el Reglamento o por el Consejo de Titulares. (Énfasis nuestro).

Años después, y ante la aun latente preocupación de la Asamblea Legislativa sobre la perpetuación de algunos miembros de Juntas de Directores en el poder se aprobó la Ley 111-2018. El historial de motivos de la Ley expone a tales efectos:

“[l]a "Ley de Condominios", persigue facilitar la sana convivencia de los titulares y minimizar las controversias que afectan la misma. Al aprobarse la referida ley se trató de armonizar los poderes de las juntas de condóminos con los derechos de los titulares, de forma que en las decisiones siempre se respetara la voluntad expresada de forma democrática por todos los titulares. Subsisten todavía ciertas lagunas en la "Ley de Condominios", que dificultan la sana convivencia en los lugares en los que se ha adoptado este régimen. **Se da la situación de Juntas que se perpetúan en el poder y que dificultan la fiscalización de sus actuaciones....**” (Énfasis nuestro).

El Proyecto de la Cámara Núm. 67 que eventualmente se convirtió en la Ley 111-2018 recoge la discusión sobre la perpetuación de los miembros de la Junta de Directores en el poder. A pesar de la oposición del Departamento de Asuntos del Consumidor, la Oficina del Procurador del Ciudadano, la Asociación de Condominios y Controles de Acceso de Puerto Rico, el Condominio Plaza 20, la Federación de Condominios y Control de Acceso, la Asociación de Constructores de Puerto Rico, entre otros, que expresaron su rechazo a la limitación al término de años que un

titular puede servir en la Junta de Directores, la Asamblea Legislativa aprobó la limitación.¹ El Artículo 38, en lo pertinente, dispone:

“ ...Ninguna persona podrá ocupar un puesto en la Junta por más de tres (3) términos consecutivos. Una vez haya ocupado un puesto por tres (3) términos consecutivos dicha persona no podrá ocupar el mismo puesto en la Junta hasta transcurridos dos (2) años desde que ocupó ese puesto. No obstante lo anterior, si en una asamblea debidamente convocada y constituida para elegir los puestos de la Junta de Directores, no hay una persona disponible para ocupar el puesto en la Junta de la persona que lleva tres (3) términos consecutivos en un puesto, como excepción a la regla establecida en esta Sección, la persona que lleva tres (3) términos consecutivos en dicho puesto podrá ser elegible a ocupar ese puesto por un término adicional de así ser electo para hacerlo por el Consejo de Titulares en la asamblea...”. Artículo 38, 31 LPRA sec. 1293b (2).

Por su parte, el Artículo 38-D (j) dispone que la Junta de Directores podrá cubrir vacantes de miembros de la Junta de Directores sujeto a la revocación del Consejo de Titulares. 31 LPRA 1293b(4).

En otro orden de cosas, el modelo de revisión de las determinaciones de las agencias está definido por la Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017 conocida como Ley de Procedimiento Administrativo del Gobierno de Puerto Rico.² La sección 4.5 dispone que, “[l]as determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo. Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal.”³ Esto se debe a que las decisiones de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial por ser estas las que cuentan con el conocimiento experto y con la experiencia

¹ La Alianza de Profesionales de Condominios y Controles de Acceso y la Asociación de Administradores de Condominios de Puerto Rico aprobaron la medida con enmiendas sugeridas.

² 3 LPRA sec. 9601 et seq.

³ 3 LPRA sec. 9675.

especializada de los asuntos que les son encomendados.⁴ Los organismos administrativos poseen un conocimiento especializado adquirido no solo de su ley habilitadora sino de aquellas leyes relacionadas cuya ejecución se les ha encomendado. La colaboración con el quehacer legislativo mediante la consulta y colaboración con los proyectos de ley expande su conocimiento sobre la intención y trayectoria de la legislación que les ha tocado habilitar. Ese conocimiento especializado respalda la deferencia hacia sus determinaciones. Ahora bien, tal deferencia no es absoluta. El criterio rector es la razonabilidad de la determinación de la agencia.⁵

Las determinaciones de hechos serán sostenidas si las mismas se basan en evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad.⁶ La evidencia sustancial es “aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión”.⁷ La parte que intente impugnar esas determinaciones tiene que demostrar que la evidencia en la cual se apoyó la agencia para tomar la determinación no es sustancial. Esto lo logra demostrando que el expediente contiene otra prueba que reduce o menoscaba el valor de aquella que el organismo administrativo consideró para llegar a su conclusión, hasta el punto de que no se pueda concluir que la determinación de la agencia fue razonable de acuerdo con la totalidad de la prueba que tuvo ante su consideración.⁸ Ausente dicha prueba, “las determinaciones de hechos de organismos y agencias ‘tienen a su favor una presunción de regularidad y

⁴ *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005); *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 77-79 (2004); *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003).

⁵ *Otero v. Toyota*, supra; *Rebollo v. Yiyi Motors*, supra.

⁶ *Otero v. Toyota*, supra; *Pacheco v. Estancias*, supra, pág. 432; *Domínguez v. Caguas Expressway Motors*, 148 DPR 387, 397 (1999); *Metropolitana S.E. v. A.R.Pe.*, 138 DPR 200, 213 (1995); *Fac. C. Soc. Aplicadas, Inc. v. C.E.S.*, 133 DPR 521, 532 (1993).

⁷ *Otero v. Toyota*, supra, pág. 728; *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 DPR 64, 131 (1998); *Hilton Hotels v. Junta Salario Mínimo*, 74 DPR 670, 687 (1953).

⁸ *Otero v. Toyota*, supra, pág. 728; *Rebollo v. Yiyi Motors*, supra.

corrección que debe ser respetada mientras la parte que las impugne no produzca evidencia suficiente para derrotarlas”.⁹

En cuanto a las conclusiones de derecho y según dispone la ley, las mismas serán revisadas en su totalidad tomando en consideración que no estamos tampoco llamados a descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia. El tribunal revisor hará una evaluación a la luz de la totalidad del expediente. En la eventualidad que su análisis sea antagónico con el del organismo administrativo evaluará si la diferencia responde a un ejercicio razonable de la discreción administrativa fundamentado, por ejemplo, en una pericia particular, en consideraciones de política pública o en la apreciación de la prueba que tuvo ante su consideración. Solo podremos sustituir el criterio de la agencia cuando no podamos hallar una base racional que justifique la determinación administrativa.¹⁰

En resumen, “la deferencia reconocida a la decisión de una agencia administrativa cede en las circunstancias siguientes: (1) cuando no está basada en evidencia sustancial; (2) cuando el organismo administrativo ha errado en la aplicación de la ley, y (3) cuando ha mediado una actuación irrazonable o ilegal. Si el tribunal no se encuentra ante alguna de estas situaciones, aunque exista más de una interpretación razonable de los hechos, debe sostener la que seleccionó la agencia encargada.”¹¹

III

La recurrente alega que DACO erró en su interpretación de la Ley de Condominios que impide ocupar un puesto en la Junta por más de tres (3) términos consecutivos. Según la recurrente, el señor De La Cruz Skerrett ocupó la presidencia en las tres ocasiones

⁹ *Otero v. Toyota*, supra, pág. 728; *Henríquez v. Consejo Educación Superior*, 120 DPR 194, 210 (1987); *Fac. C. Soc. Aplicadas, Inc. v. C.E.S.*, supra, pág. 532.

¹⁰ *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, supra, págs. 134–135.

¹¹ *Otero v. Toyota*, supra, pág. 729.

siguientes: 1) el 1 de febrero de 2016¹², 2) el 3 de noviembre de 2016 y 3) el 6 de diciembre de 2017. Por esa razón, aduce que su elección como Presidente en la Asamblea del Consejo de Titulares del 6 de noviembre de 2018 es nula, al igual que todos sus actos.

El segundo error señalado cuestiona la interpretación que DACO hizo del Artículo 38-D (j) de la Ley de Condominios. Según la recurrente, la decisión del Consejo de Titulares del 20 de abril de 2016 también constituyó una elección. La recurrente entiende que la interpretación de la agencia permitiría que una persona que ha ocupado la presidencia por tres años consecutivos burle la ley para ocupar nuevamente el puesto. La señora Pérez señala que, en ese caso, meramente tendría que esperar que la persona electa por el Consejo de Titulares renuncie, para que la Junta de Directores lo nombre sin pasar por el proceso de elección.

Por último, la recurrente alega que en el Acta de la Asamblea del Consejo de Titulares del 6 de noviembre de 2018 consta que, De La Cruz Skerrett ocupó la presidencia en tres ocasiones anteriores. Sostiene que su explicación de que el primer año no fue electo, sino impuesto por la Junta de Directores y ratificado por el Consejo de Titulares, es inmaterial. La recurrente argumenta el hecho determinante de que lleva 3 años en la presidencia. Arguye que, si la Legislatura hubiera querido hacer constar una excepción a la norma claramente expuesta, lo hubiese incluido en el texto de la ley. Como ejemplo, propone la Enmienda 22 de la Constitución de Estados Unidos que dispone que, cuando el vicepresidente ocupa el cargo por menos de 2 años, no cuenta para efectos de la limitación de dos términos de los presidentes de la nación.

Los errores planteados se reducen a un asunto de estricto derecho. Por esa razón, no debemos descartar libremente la

¹² Ratificada por la decisión del Consejo de Titulares el 20 de abril de 2016.

interpretación y conclusión que hizo la agencia especializada en la interpretación de la ley que le corresponde poner en vigor. No existe disputa de hechos, ya que ambas partes reconocen los términos en los que el señor De La Cruz Skerrett ha sido presidente. La controversia es una de interpretación del derecho, específicamente en lo que atañe a dos disposiciones de una misma ley.

DACO determinó que, en abril de 2016, la Junta de Directores nombró presidente a De La Cruz, para cubrir la vacante que dejó el presidente renunciante que fue electo por el Consejo de Titulares. Según la agencia, la Junta actuó conforme al poder delegado para cubrir las vacantes de sus miembros¹³ e interpretó que ese es un asunto claramente distinguible al que se refiere el Artículo 38 (a)(1).

El foro recurrido concluyó que el artículo citado limita a tres años el nombramiento de un presidente electo por el Consejo de Titulares y en este caso no hubo elección, sino una designación para terminar el periodo de un presidente renunciante. Como consecuencia, concluyó que la primera vez que De la Cruz fue candidato a presidente fue en noviembre de 2016 y que su elección en noviembre de 2018 constituye su tercer término como presidente.

El foro administrativo hizo una determinación razonable, basada en una interpretación y aplicación correcta de la ley que le corresponde poner en vigor. A nuestro juicio, es acertada la distinción que el DACO hace entre una elección en la que el Consejo de Titulares elige al presidente y la designación que hace la Junta de Directores para sustituir un presidente renunciante hasta que concluya su término. Una elección implica un proceso de selección entre varios candidatos y conlleva el voto del Consejo de Titules. La situación es distinta, cuando la Junta cubre una vacante conforme

¹³ Art. 38-(D)(j).

sus poderes, donde no existe elección, sino que se aprueba o no el candidato escogido previamente por ese organismo.

La distinción que el DACO hace de ambos procedimientos es claramente razonable aun cuando pudieran elaborarse otras interpretaciones, como la que hace la recurrente. La señora Pérez Riera hace una analogía entre la Enmienda 22 de la Constitución de Estados Unidos y el término que un vicepresidente ocupa el cargo como presidente interino y el efecto que tiene sobre los términos para ocupar ese puesto en propiedad. La recurrente argumenta que, si el legislador hubiese querido no considerar el tiempo que una persona llena una vacante de un presidente renunciante, lo hubiese incluido específicamente en la ley y no lo hizo. Sostiene que el poder de elegir es exclusivo del Consejo de Titulares y no de la Junta. Además, señala que la Exposición de Motivos de la Ley 111-2018 enmendó la Ley de Condominios para atender específicamente la situación de las juntas que se perpetúan en el poder y dificultan la fiscalización de sus acciones.

Los argumentos de la recurrente no derrotan la deferencia que le debemos a las conclusiones de derecho de una agencia. La conclusión del DACO se apoya en evidencia sustancial y está sostenida en la interpretación de la ley que están llamados a hacer cumplir. Indudablemente la actuación del DACO no es irrazonable ni ilegal. Aunque la señora Pérez Riera pueda aducir otra interpretación de las disposiciones aludidas, ausentes los criterios que dispone el derecho para no ser deferentes ante el ente administrativo y determinada la razonabilidad de la decisión procede la confirmación de resolución administrativa.

IV

Por los fundamentos expuestos se confirma la resolución recurrida.

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