

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO CASA
MAGNA

Recurrente

v.

CASA MAGNA
CORPORATION

Recurrida

KLRA202000046

*Revisión
Administrativa*
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Caso Núm.:
C-SAN-2018-0002840

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

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramos Torres, la Jueza Rivera Marchand y la Juez Méndez Miró¹.

Ramos Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 30 de noviembre de 2020.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones el Consejo de Titulares del Condominio Casa Magna (en adelante, el Consejo de Titulares o el recurrente) mediante recurso de revisión administrativa y nos solicita la revocación de la *Resolución Sumaria* emitida el 25 de noviembre de 2019 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). En virtud del referido dictamen, el DACo desestimó la *Querella* presentada contra Casa Magna Corporation (en adelante, el Desarrollador o el recurrido) y, en su consecuencia, decretó el cierre y archivo de la misma.

Por los fundamentos que se expondrán a continuación, se confirma la *Resolución Sumaria* recurrida.

I.

El 15 de mayo de 2018, la Junta de Directores del Condominio Casa Magna (en adelante, Junta de Directores) presentó *Querella* contra el

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2020-049 de 11 de febrero de 2020, se designó a la Hon. Gina R. Méndez Miró para entender y votar en el caso de epígrafe en sustitución de la Hon. Gretchen Coll Martí, quien se acogió al retiro el 31 de enero de 2020.

recurrido, quien fuera el desarrollador del complejo Casa Magna. En la misma, se expuso que el Condominio Casa Magna fue sometido al régimen de propiedad horizontal el 7 de noviembre de 2007. Alegó que, desde el 20 de septiembre de 2016, el Desarrollador había intentado culminar la transferencia de la administración del condominio, fecha en que en una reunión extraordinaria se seleccionó la Junta de Directores. Así pues, entre otros asuntos, manifestó que el recurrido no le había otorgado la totalidad de copias de escrituras de apartamentos vendidos. Además, adujo que luego de más de un año de haberle notificado al Desarrollador un informe de arreglos relacionados a humedad en paredes, plomería, pintura del condominio, jardines y sellado de techo, este no los había corregido.

Luego de varios asuntos procesales, el 22 de octubre de 2018, el Desarrollador presentó la *Contestación a Querella* en la cual, en esencia, negó las alegaciones presentadas en su contra. Entre otros argumentos, sostuvo que la fecha en que se eligió la Junta de Directores fue la misma en que se transfirió la administración del Condominio Casa Magna. De otra parte, manifestó que todos los señalamientos notificados en el informe del 14 de octubre de 2016 habían sido corregidos a satisfacción del Ing. Bustillo, quien preparó el referido informe. Entre sus defensas, el recurrido afirmó que la reclamación había caducado y que previo a la presentación de la *Querella*, no se le notificaron las alegadas deficiencias.

El 29 de octubre de 2018, el recurrido presentó una *Solicitud de Desestimación*, en la que indicó que la Junta de Directores carecía de personalidad jurídica y, por tanto, de legitimación activa para presentar la *Querella*. Por ello, el 20 de noviembre de 2018, el recurrente presentó *Oposición a "Solicitud de Desestimación"* y aclaró que la Ley Núm. 104 de 23 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.* (Ley Núm. 104),² facultaba a la Junta de Directores a representar al Consejo de Titulares en cuanto a

² Ley Núm. 104 fue derogada por la Ley Núm. 129-2020, conocida como la Ley de Condominios de Puerto Rico. No obstante, para los hechos del presente caso le es aplicable la legislación antes citada.

asuntos relacionados a la administración del condominio, por lo que alegó que no procedía la desestimación de la reclamación. Aun así, con el propósito de otorgar claridad a los procesos, anejó la enmienda a la *Querella* en donde figuraba como querellante el Consejo de Titulares representado por la Junta de Directores.³

Así las cosas, el 29 de noviembre de 2018, se celebró una vista sobre estado de los procedimientos. En esta, se informó que las copias de las escrituras de los apartamentos vendidos solicitadas en la *Querella* ya se habían entregado. Con relación a los arreglos del condominio, se indicó que debido al paso del huracán María se realizó una reclamación a la compañía aseguradora y que esta hizo una oferta. Así pues, se anunció que la referida oferta sería discutida en asamblea a los fines de que fuera aprobada o no por el Consejo de Titulares.

El 12 de julio de 2019, la recurrente presentó *Moción en Cumplimiento de Orden*, en la cual se informó que las partes resolvieron las controversias relacionadas con los documentos, el sellado de techo, partida de fondo de reserva, jardines y sótanos. Ante ello, anunciaron que la única reclamación restante era la relacionada a la pintura del condominio.

Transcurridos varios asuntos, el 26 de septiembre de 2019, el Desarrollador presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. En síntesis, manifestó que la reclamación relacionada a la pintura de la totalidad del condominio había sido presentada fuera del término dispuesto en la Sección 10 del Reglamento para regular las distintas actividades que se llevan a cabo en el negocio de la construcción de vivienda privadas en Puerto Rico, Reglamento Núm. 2268 del Departamento de Asuntos del Consumidor de 17 de agosto de 1977 (Reglamento Núm. 2268),⁴ por lo que el mismo había caducado. De igual forma, expresó que en asamblea extraordinaria celebrada el 29 de noviembre de 2018, el Consejo de

³ Debemos destacar que, al evaluar la totalidad del expediente, no surge que el DACo resolvió la *Solicitud de Desestimación* presentada, por lo que continuaron los procesos ante la aludida agencia administrativa. Debido a que dicha omisión no tiene mayor repercusión en nuestro dictamen, nos abstenemos de discutir tal asunto. Véase, además, Determinación de Hecho número 1 de la *Resolución Sumaria* recurrida.

⁴ El Reglamento Núm. 2268 fue enmendado por el Reglamento Núm. 8070.

Titulares había aprobado una oferta realizada por la aseguradora del condominio, por lo que había recibido una partida por los daños de pintura que había sufrido debido al paso del huracán María. En consecuencia, el recurrido sostuvo que la recurrente estaba impedida de recibir doble compensación por los mismos daños sufridos y solicitó la desestimación del pleito.

El 12 de noviembre de 2019, el Consejo de Titulares presentó *Oposición a "Solicitud de Sentencia Sumaria"*, en la cual destacó que el término para presentar la reclamación no había caducado, pues este comenzaba a transcurrir desde que se transfirió la administración del condominio al Consejo de Titulares. El recurrente argumentó que si bien el 20 de septiembre de 2016 se había comenzado con la transferencia de la administración, aún para el 1 de febrero de 2018 se continuaba discutiendo con el Desarrollador asuntos del traspaso de la administración, por lo que la *Querella* se había presentado dentro del término de caducidad de 2 años. Además, expresó que el recurrido no se debía beneficiar de la reclamación que se realizó a la compañía de seguros.

Posteriormente, el 25 de noviembre de 2019, el DACo emitió la *Resolución Sumaria* recurrida, en la cual formuló las siguientes determinaciones de hecho:

1. La parte querellante es el Consejo de Titulares del Condominio Casa Magna quien está representado por su Junta de Directores.
2. El condominio Casa Magna fue sometido al régimen de propiedad horizontal el 7 de noviembre de 2007 mediante la escritura número 364 otorgada ante la notaria Irmarié Rivera Miranda.
3. Casa Magna Corporation es una corporación doméstica autorizada a realizar negocios en Puerto Rico. Dicha corporación fue el desarrollador del condominio Casa Magna ubicado en Guaynabo, Puerto Rico.
4. El 20 de septiembre de 2016 la parte querellada transfirió la administración del condominio a la nueva Junta de Directores que fue electa dicho día mediante una asamblea debidamente convocada y celebrada.

5. El 12 de diciembre de 2016 Casa Magna Corporation recibió de parte del condominio Casa Magna el informe del Ingeniero Roberto Bustillo, mediante el cual se reclamó la corrección de las deficiencias que entendía existían en el condominio para esa fecha. Entre los aspectos que incluía el informe se encontraba ciertas áreas en particular que debían pintarse.
6. Casa Magna pintó todas las áreas que fueron señaladas por el Ingeniero Bustillo como necesitaban ser pintadas y esto fue aceptado por la parte querellante.
7. El condominio Casa Magna no le reclamó a Casa Magna Corporation que pintase la totalidad del condominio dentro del término de seis (6) meses luego del traspaso de administración que establece el “Reglamento para regular las distintas actividades que se llevan a cabo en el negocio de la construcción de viviendas privadas en Puerto Rico”, por lo que su reclamación caducó.
8. La parte querellante presentó la querrela de epígrafe el 15 de mayo de 2018. Entre los asuntos reclamados en la querrela se encuentra la pintura del condominio, luego de más de nueve años de construido.
9. Por otro lado, como consecuencia del paso del huracán María el 20 de septiembre de 2017, el condominio Casa Magna sufrió daños. Entre otros sufrió daños en la pintura de los edificios.
10. Para la fecha del paso del huracán María, Triple S Propiedad era la aseguradora del condominio Casa Magna.
11. El condominio Casa Magna contrató a la firma SPM Consulting Engineers & Architects para que preparara un informe sobre los daños causados por el huracán María al condominio. En dicho informe se incluyeron los daños a la pintura del condominio Casa Magna y el mismo fue sometido a Triple S propiedad.
12. Triple S Propiedad aprobó la reclamación por los daños causados por el huracán María al condominio Casa Magna, por la cantidad de \$533,566.44. Luego de rebajarse el deducible correspondiente resultó en la cantidad de \$163,476.46. (\$18,669.20 en adelanto más \$144,807.26 en pago final) como compensación por los daños causados por el huracán María a los elementos comunes del condominio Casa Magna, entre los que se encontraba la pintura.
13. El 29 de noviembre de 2018 se celebró una asamblea extraordinaria del Consejo de Titulares del Condominio Casa Magna. En la misma se aprobó la oferta transaccional que realizó Triple S Propiedad por los daños

sufridos en el condominio como consecuencia del huracán María.

Así pues, el DACo concluyó que, en efecto, el término para la presentación de la reclamación de la pintura de la totalidad del condominio había caducado, pues se incumplió con lo dispuesto en la Sección 10 del Reglamento Núm. 2268. Asimismo, expuso que el Consejo de Titulares no debía aspirar a ser resarcida nuevamente por los mismos daños que fueron incluidos en la partida ofrecida y aprobada por la compañía de seguros. A base de lo anterior, determinó que procedía la desestimación de la *Querrela* y ordenó el archivo de la misma.

En desacuerdo, el 16 de diciembre de 2019, el Consejo de Titulares presentó *Moción de Reconsideración*, la cual fue rechazada de plano.

Inconforme con la *Resolución Sumaria* emitida por el DACo, el Consejo de Titulares comparece ante nosotros y afirma que dicha agencia administrativa cometió los siguientes errores:

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al concluir que la querrela instada había caducado.

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al concluir que la peticionaria estaba impedida de reclamar los defectos identificados en la pintura del condominio, pues conllevaría una doble compensación, y más aún cuando la recurrida no alegó tal defensa en su contestación a querrela.

Por su parte, el 3 de marzo de 2020, el recurrido presentó su alegato en oposición. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II.

A.

En principio, debemos establecer el estándar de revisión judicial aplicable a las decisiones del DACo, que se realiza en virtud de la Ley Núm. 38-2017, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico aprobada el 30 de junio de 2017, 3 LPRA sec. 9601 *et seq.* A esos efectos, la LPAU dispone que la revisión judicial se circunscribe a evaluar: (1) si el remedio concedido por la agencia es el adecuado; (2) si las determinaciones de hechos están sostenidas por la

evidencia sustancial que surge de la totalidad de expediente; y (3) si las conclusiones de derecho son correctas, para cuyo escrutinio el foro revisor no tiene limitación alguna. 3 LPRA sec. 9675.

Por tanto, la evaluación de las determinaciones de la agencia administrativa con funciones adjudicativas es de carácter limitado. Lo anterior implica que sus decisiones merecen nuestra mayor deferencia judicial; siempre y cuando, sus decisiones sean afines con la implantación de la política pública que se le ha delegado y que requiere un alto grado de especialización o control de recursos y competencias institucionales. Cruz Negrón v. Adm. de Corrección, 164 DPR 341, 357-358 (2005).

Las determinaciones de hecho del ente administrativo se sostendrán si se basan en la evidencia sustancial que obra en el expediente, considerado en su totalidad. A esos fines, evidencia sustancial es aquella relevante que una mente razonada podría entender adecuada para sostener una conclusión. Véase, JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo, 177 DPR 177, 186-187 (2009), que sigue lo establecido en Ramírez v. Depto. de Salud, 147 DPR 901, 905 (1999) y Hilton Hotels v. Junta de Salario Mínimo, 74 DPR 670, 887 (1953). Por otro lado, las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el foro revisor. Claro está, aunque los tribunales, como concedores del Derecho, no tenemos que dar deferencia a las interpretaciones de las normas jurídicas que hacen las agencias administrativas, es norma reiterada que no podemos descartar livianamente las conclusiones e interpretaciones de la agencia. Por el contrario, debemos dar gran peso y deferencia a las interpretaciones que los organismos administrativos hacen de las leyes y reglamentos que administran. Incluso, en los casos dudosos, y aun cuando pueda haber una interpretación distinta de las leyes y reglamentos, “la determinación de la agencia merece deferencia sustancial”. Torres Santiago v. Depto. Justicia, 181 DPR 969, 1002-1003 (2011).

A base de lo dicho, la jurisprudencia ha sostenido que los procedimientos y las decisiones de los organismos administrativos están

cobijados por una presunción de regularidad y corrección, por lo que merecen consideración. En armonía con la finalidad perseguida, debemos limitarnos a evaluar si el DACo actuó “arbitraria o ilegalmente, o en forma tan irrazonable que su actuación constituye un abuso de discreción”. Comisionado Seguros P.R. v. Integrand, 173 DPR 900, 914-915 (2008); Rebollo v. Yiyi Motors, 161 DPR 69, 76 (2004); Fuertes y otros v. A.R.P.E., 134 DPR 947, 953 (1993); Murphy Bernabe v. Tribunal Superior, 103 DPR 692, 699 (1975).

Si la decisión recurrida es razonable y se sostiene en la evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo, procede su confirmación. Esto, por razón de la experiencia y conocimiento especializado de estas respecto a las facultades que se les han conferido. Sin embargo, el tribunal revisor podrá intervenir con los foros administrativos cuando la decisión adoptada no está basada en la evidencia sustancial, o se ha errado en la aplicación de la ley, o cuando la actuación es arbitraria, irrazonable, ilegal o afecta derechos fundamentales. OCS v. Universal, 187 DPR 164, 179 (2012); JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo, *supra*.

B.

La Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada, conocida como la Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita a la Administración de Renovación Urbana y Vivienda, 17 LPRA sec. 501 *et seq.* (Ley Núm. 130), se creó con el propósito de reglamentar las actividades de constructores y/o urbanizadores que se dediquen al negocio de la construcción de viviendas. United Fed. Savings v. D.A.C.O., 111 DPR 424, 426 (1981). Este estatuto, confirió al Oficial de Construcción el poder de investigar y adjudicar las querellas sobre prácticas indeseables en el negocio de la construcción. Medina Sánchez, et al. v. Swiss Chalet, 178 DPR 363, 369 (2010). Posteriormente, se le transfirió al DACo tales facultades, incluyendo la de promulgar los reglamentos que fueran necesarios para la ejecución del negocio de la construcción de viviendas y

entre otros, evitar que una persona que se dedique al referido negocio incurra en prácticas indeseables de construcción. *Id.*; 17 LPRA sec. 503-504.

Conforme a lo anterior, cualquier comprador de una vivienda podrá radicar una querrela ante el DACo y alegar que el constructor incurrió en una práctica prohibida de construcción. 17 LPRA sec. 511. Las acciones para exigir responsabilidad por ciertos vicios o defectos de construcción, que no se encuentren atendidas por el artículo 1483 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4124, caducan por el transcurso de 2 años a partir del otorgamiento de la escritura de compraventa. *Id.*; Muñoz v. Ten General, 167 DPR 297, 304-306 (2006). Como requisito, esta sección establece de forma específica que “[a] radicar la querrela, el querellante hará constar que ha **requerido previamente al urbanizador o constructor que remedie la práctica indeseable de construcción** o que cumpla con la disposición pertinente sin que éste lo haya hecho”. (Énfasis nuestro) 17 LPRA sec. 511; Medina Sánchez et al. v. Swiss Chalets, *supra*, pág. 370; Rivera v. A & C Development Corp., 144 DPR 450, 465 (1997). Al cumplir con tales requisitos se le podrá imponer al constructor o urbanizador la obligación de reparar el defecto de construcción. Rivera v. A & C Development Corp., *supra*, págs. 464-465.

Como corolario, se promulgó el Reglamento Núm. 2268, en donde define el término "defectos de construcción" como:

[C]ualquier anormalidad, defecto, falta de accesorios, falla, deterioro prematuro, mal funcionamiento, inexactitud en las medidas o cualesquiera otra condición más allá de las tolerancias normales permisibles que pueda sufrir la estructura de vivienda o el área en que ésta esté enclavada o cualquier otro vicio o condición que exceda la medida de las imperfecciones que cabe esperar en una construcción sin que se pueda imputar a una fuerza mayor y/o fenómeno natural, y que no se deban a maltrato, alteraciones, falta de mantenimiento, ni desgaste normal, **siempre y cuando se notifiquen al urbanizador y/o constructor dentro del periodo de tiempo que establece el Art. 10(j) de este Reglamento**. (Énfasis nuestro) Sección 1 del Reglamento Núm. 2268.

Así pues, en su sección 10 (j), este Reglamento dispone que incurrirá en práctica indeseable, el urbanizador y/o constructor que deje de

corregir algún defecto de construcción, enumerados y descritos en la citada sección. *Id.* Además, el referido defecto de construcción debe ser notificado al urbanizador y/o constructor en un tiempo determinado, el cual puede variar desde 30 días hasta 2 años para obtener la protección que provee la Ley Núm. 130 al comprador de vivienda privada. Sin embargo, se ha reconocido que los defectos de construcción en que no se especifique un tiempo para la notificación, "se aplicará un término de notificación de dos años". *Id.* Por ello, el término para realizar un reclamo por vicios de construcción podría variar dependiendo de la naturaleza de la deficiencia. Residentes Pórticos v. Compad, 163 DPR 510, 522 (2004). Esta notificación podrá realizarse de forma personal, la cual deberá constar con un recibo al efecto o por correo, siendo efectiva al momento de depositarse. Sección 10 (j) del Reglamento Núm. 2268.

Entre los referidos defectos de construcción que enumera la Sección 10 (j)(7) del Reglamento Núm. 2268, se encuentran defectos en las paredes construidas. Con relación a la notificación del mismo, dispone lo siguiente:

Paredes – **Para [el] inciso (a) si se notifica dentro de los seis (6) meses** y para los incisos (e) y (f) si se notifica dentro del año (1), de la fecha de la firma de la escritura original de la compraventa.

(a) Pintura defectuosa, o mano de obra deficiente; [...]. (Énfasis nuestro) Véase, además, Residentes Pórticos v. Compad, *supra*.

C.

El régimen de propiedad horizontal se encontraba regulado por la Ley Núm. 104, hasta la reciente promulgación de la Ley Núm. 129-2020. El referido estatuto vigente para la fecha del caso de autos, "adelantó el propósito de armonizar el disfrute de cada apartamento por su titular y las limitaciones a ese disfrute en interés de la colectividad". Batista, Nobbe v. Jta. Directores, 185 DPR 206 (2012); D.A.Co. v. Junta Cond. Sandy Hills, 169 DPR 586 (2006); Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres, 138 DPR 150 (1995).

Por ello, se ha dispuesto que el Consejo de Titulares está integrado por todos los titulares y "constituye la autoridad suprema sobre la

administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal". 31 LPRA sec. 1293b; Rivera et al. v. Villafañe González, 186 DPR 311, 326 (2012). Por su parte, la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y tendrá el deber de "[a]tender 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". 31 LPRA 1293b-4.

En cuanto a la potestad para reclamar por prácticas indeseables en la construcción de áreas comunales de un complejo sometido al régimen de propiedad horizontal, el término dispuesto en la Ley Núm. 130 aplica de la misma forma, con la excepción del momento en que comienza a transcurrir el término de caducidad. Esto pues, por medio de jurisprudencia interpretativa se ha determinado que el término de caducidad para presentar querrela ante el DACo comienza a transcurrir desde la fecha en que la Junta de Directores adquiere el control de la administración del condominio y no a partir del otorgamiento de la escritura de compraventa. Residentes Pórticos v. Compad, *supra*, pág. 524. Lo anterior, pues la administración interina del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal cesa al momento en que se elige la primera Junta de Directores, esta toma el control de la administración y puede "ejercer, en representación de los titulares, los derechos y reclamaciones en cuanto a vicios y defectos de construcción". *Id.*, págs. 523-524.

III.

En el presente caso, nos circunscribiremos a la alegada práctica indeseable de no corregir el defecto en la pintura de la totalidad del Condominio Casa Magna, siendo esta la única controversia restante.⁵ Veamos.

⁵ Véase, Apéndice XVIII del recurso de Revisión Judicial, pág. 75.

Como planteamiento inicial, el recurrente sostiene que el DACo erró al determinar que el término para presentar la reclamación de epígrafe había caducado. El recurrente manifiesta que conforme a la Ley Núm. 30, el término de caducidad para presentar una reclamación como la del caso de autos es de 2 años y no de 6 meses. Asimismo, argumenta que el trámite de la transferencia de la administración del condominio a la Junta de Directores comenzó el 20 de septiembre de 2016, pero que continuaron celebrando reuniones encaminadas a la entrega de la administración del inmueble. Por otro lado, es la contención del recurrido que el término para presentar la reclamación caducó porque a diferencia de los hechos ocurridos en el precedente de Residentes Pórticos v. Compad, *supra*, en el caso de epígrafe no se notificó al constructor sobre los defectos de la totalidad de la pintura del condominio dentro del término de 6 meses.

Luego de evaluar los planteamientos esbozados por ambas partes y la totalidad del expediente ante nuestra consideración, coincidimos con la *Resolución Sumaria* recurrida. Nos explicamos.

Como antes detallamos, ciertamente la Ley Núm. 30 dispone un término de caducidad de 2 años para presentar ante el DACo una reclamación por prácticas indeseables de construcción. 17 LPRA sec. 511. Ahora bien, la citada sección también impone, como requisito, una notificación previa al constructor y/o urbanizador a los fines de que este último corrija el defecto de construcción. Incluso, el estatuto contempla que, al presentar la querrela dentro del término de caducidad de 2 años, el querellante debe constar que requirió previamente al constructor que remediara el defecto de construcción y que este no lo corrigió. *Id.*; Rivera v. A & C Development Corp., *supra*. El término para notificar al constructor sobre pintura defectuosa o mano de obra deficiente es de 6 meses y si es relacionado a un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, dicho término comenzará a transcurrir desde que la Junta de Directores tomó el control de la administración del condominio. Sección 10 (j)(7)(a) del Reglamento Núm. 2268; Residentes Pórticos v. Compad, *supra*.

En primer lugar, cabe destacar que en el caso de autos la Junta de Directores fue elegida y tomó el control de la administración del Condominio Casa Magna el 20 de septiembre de 2016.⁶ A pesar de las alegaciones presentadas en la *Querella*, del expediente no se desprende que desde tal fecha la Junta de Directores no “pudo ejercer sus funciones en propiedad y asumir el control de la administración del complejo”. Residentes Pórticos v. Compad, *supra*, pág. 515.

De hecho, en la *Minuta de Reunión Extraordinaria* celebrada el 20 de septiembre de 2016, se destacó que el Desarrollador reiteró “su intención [de] recibir ahora de parte de la Junta los informes de deficiencias en las áreas comunes para la correspondiente evaluación y corrección en los casos que proceda”.⁷ En la misma *Minuta de Reunión Extraordinaria* se expuso al finalizar que “[l]uego de la elección de la Junta de Directores y el Comité de Conciliación del Condominio, el Lcdo. Bernaschina informó que con dichas elecciones se formalizaba la transferencia de la administración del Condominio a su Consejo de Titulares”.⁸

Si bien en la *Minuta de Reunión Ordinaria* celebrada el 1 de febrero de 2018, se desprende que hubo una reunión con el Desarrollador “para discutir los asuntos pendientes en la entrega de la Administración del Condominio Casa Magna a la Junta de Titulares”, tales asuntos discutidos no incidían en el control de la administración por parte de la Junta de Directores.⁹ Lo discutido en la referida reunión se basó en asuntos relacionadas a la humedad en las paredes, reporte de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, jardines y pintura. Con relación a esta última, se especificó, lo siguiente:

Pintura-se recibió un condominio con nueve (9) años de construido con su pintura original y sin la reserva necesaria y requerida para poder realizar esta labor. Según el Desarrollador una pintura de calidad puede durar entre 5-6 años. Recomienda se recoja una derrama para esos fines [o] se espere un tiempo para aumentar el dinero disponible en Reserva. Costo aproximado \$70K-\$100K.¹⁰

⁶ Apéndice XXIII del recurso de Revisión Judicial, págs. 151-153.

⁷ *Id.*, pág. 152.

⁸ *Id.*, pág. 153.

⁹ *Id.*, pág. 154.

¹⁰ *Id.*

Como se puede apreciar, nada de lo discutido en esta última reunión, incidió en el control que tenía la Junta de Directores sobre la administración de los elementos comunes del Condominio Casa Magna. Lo cierto es que eran asuntos pendientes que debían ser conversados con el recurrido, quien fue el administrador interino. Tampoco surge que medió una conducta la cual podamos colegir que, el 1 de febrero de 2018, se transfirió de forma definitiva y final la administración del Condominio Casa Magna a la Junta de Directores. Además, con relación al asunto de la pintura, no se desprende que hubo notificación sobre un defecto de construcción. Todo lo contrario, hasta se recomendó imponer una derrama a tales efectos.

Conforme a lo anterior, el 20 de septiembre de 2016, la Junta de Directores del Condominio Casa Magna obtuvo el control de la administración, por lo que desde esa fecha comenzó a transcurrir el término de 2 años para presentar la *Querella. Residentes Pórticos v. Compad, supra*, pág. 524. De igual forma, de conformidad con la Sección 10 (j)(7)(a) del Reglamento Núm. 2268 desde el 20 de septiembre de 2016 comenzó a transcurrir el término de 6 meses para notificar al Desarrollador el defecto de pintura en la totalidad del Condominio Casa Magna. *Id.*

Según surge del expediente, el 12 de diciembre de 2016, el Desarrollador recibió un informe titulado *Reporte de Condición Física a la Junta de Directores 14 de octubre de 2016* realizado por el Ing. Roberto Bustillo.¹¹ Mediante el mismo, la Junta de Directores notificó al Desarrollador varias deficiencias para su corrección y se incluyó ciertas áreas del Condominio Casa Magna que debían pintarse.¹² No obstante, no surge que se haya requerido pintar la totalidad del condominio, así como se reclamó en la *Querella*.¹³ El Desarrollador cumplió con la corrección de los defectos señalados en el informe y el 12 de abril de 2017 el propio Ing. Roberto Bustillo aceptó a satisfacción la reparación realizada.¹⁴ Lo anterior,

¹¹ Apéndice XXI del recurso de Revisión Judicial, pág. 82, 100-133.

¹² *Id.*, págs. 101, 106-107, 120, 122-123, 126, 130.

¹³ Apéndice I del recurso de Revisión Judicial, pág. 2.

¹⁴ Apéndice XXI del recurso de Revisión Judicial, pág. 82; Apéndice II de la Oposición a Recurso de Revisión Judicial, pág. 35.

no fue rebatido por el recurrente, por lo que las determinaciones de hecho plasmadas en la *Resolución Sumaria* recurrida nos parecen razonables y se sostienen con evidencia sustancial. JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo, *supra*.

De una evaluación detenida del expediente en su totalidad, no surge alguna notificación que hubiera hecho el recurrente al Desarrollador para que corrigiera el defecto de pintura de la totalidad del Condominio Casa Magna. Si bien la *Querella* fue presentada el 15 de mayo de 2018, dentro del término de 2 años desde que la Junta de Directores tomó control de la administración del Condominio Casa Magna, el recurrente omitió el requisito de notificación dispuesto en la Sección 10 (j)(7)(a) del Reglamento Núm. 2268. El requisito de notificación es de tal importancia que hasta la propia Ley Núm. 30 exige que se haga constar en la presentación de la reclamación. 17 LPRA sec. 511. Siendo así, la Junta de Directores tomó el control de la administración del Condominio Casa Magna el 20 de septiembre de 2016, por lo que tenía 6 meses, hasta el 19 de marzo de 2017, para notificar al recurrido la necesidad de corregir el defecto de la pintura de la totalidad del inmueble. Tal gestión se omitió, faltando así al requisito previo de notificación al Desarrollador para poder presentar la *Querella* dentro del término de caducidad de 2 años.

Recordemos que un “término de caducidad no puede ser interrumpido o suspendido, por lo que el mismo siempre extingue el derecho a la causa de acción con el mero transcurso del tiempo”. Muñoz v. Ten General, *supra*, pág. 302. Cuando comienza a transcurrir un término de caducidad, no existe modo de reiniciarlo. *Id.* Transcurridos los 2 años de caducidad para presentar la *Querella* conforme a derecho, procede su desestimación.

Ante tales circunstancias, el recurrente omitió el requisito de notificación para poder presentar la *Querella* con relación al defecto de la pintura de la totalidad del Condominio Casa Magna. En consecuencia, al transcurrir los 2 años desde el 20 de septiembre de 2016 para presentar la

Querella conforme a los requisitos exigidos en la legislación aplicable, determinamos que el término para su presentación caducó.

Tras la determinación antes esbozada, entendemos que resulta innecesario discutir el segundo señalamiento de error presentado por el recurrente. Ello, toda vez que al caducar el término corresponde la desestimación automática de la reclamación presentada ante DACo.

En atención a ello, en resumen, resolvemos que el término para la presentación de la acción caducó debido a la omisión de la notificación en el término de 6 meses, por lo que el primer error no fue cometido. Al evaluar la totalidad del expediente y el derecho aplicable a la controversia, concluimos que la determinación del DACo fue una razonable, conforme al derecho aplicable y se sostiene con evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo. JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo, *supra*. Ante la ausencia de una actuación arbitraria, ilegal o irrazonable por parte de DACo, procede otorgarle la debida deferencia. Comisionado Seguros P.R. v. Integrand, *supra*. Como corolario, determinamos confirmar la *Resolución Sumaria* recurrida.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la *Resolución Sumaria* 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