

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

BERNICE BAYONET

RECURRENTE

v.

JUNTA DE DIRECTORES
DEL CONDOMINIO
MIRAMAR PLAZA; JOSÉ
JIMÉNEZ; CHARLES
THOMAS; TUTI
SANTIAGO; MANUEL
RODRIGUEZ, JOE
GALBRAITH; IBIS
GALERA

RECURRIDOS

KLRA202000105

Revisión
administrativa
procedente de la
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Caso Núm.
C-SAN-2019-004557

Sobre:
Ley de Condominios

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Grana Martínez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de noviembre de 2020.

La recurrente, señora Berenice Bayonet, presenta un recurso de revisión administrativa ante este tribunal, el 27 de febrero de 2020, en el cual nos solicita la revocación de una resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, en adelante DACo. La referida resolución de DACo desestima una querrela presentada por la señora Bayonet en contra de la Junta de Directores del Condominio Miramar Plaza. Por los fundamentos que discutimos en este escrito, revocamos la determinación recurrida. Los hechos fácticos y procesales indispensables para la comprensión de esta determinación se incluyen a continuación.

I

Surge del expediente ante nuestra consideración que, la señora Bayonet es residente del Condominio Miramar Plaza. Como muchos condominios en Puerto Rico, este fue afectado por el paso

del huracán María, específicamente el apartamento de la señora Bayonet sufrió daños que se cuantificaron en \$35,573.00 por la compañía Goldman-Gables-Gould Adjusters International, en adelante GGG Adjusters, una compañía contratada por la Junta de Directores del Condominio para ajustar los daños de los distintos apartamentos y ayudar en la reclamación al seguro.

Alega la recurrente que, el 2 de noviembre de 2018, recibió la primera comunicación del Presidente de la Junta de Directores del Condominio relacionada a los daños de su apartamento. Sostiene que en esta comunicación se le indicó que el pago por los daños sería de \$7,997.88. Afirma la señora Bayonet, que no acepto dicho pago. La recurrente alega haber recibido el 5 de noviembre, una segunda comunicación del señor José Jiménez, Presidente de la Junta de Directores del Condominio y, la cual acompañó con un cheque de \$7,797.88. En dicha carta, este le indicaba que de no estar satisfecha con el pago del seguro debía dirigir su objeción por escrito al señor Ralph Sampson de la compañía GGG Adjusters. La recurrente así lo hizo mediante una comunicación, en la cual detalló las razones por las cuales objetaba el pago y solicitó la reconsideración de la cuantía. El 3 de diciembre al no recibir comunicación en respuesta, envió una segunda comunicación a GGG Adjusters reiterando su objeción a la cuantía otorgada y, por primera vez, señalando una serie de pagos de la póliza de MAPFRE relacionadas a gastos o mejoras al condominio que no estaban relacionadas con los daños sufridos como consecuencia del huracán María. El 17 de diciembre de 2018, la recurrente escribió por tercera ocasión a Ralph Samson de GGG Adjusters reiterando sus comunicaciones anteriores y solicitando que se le proveyera el nombre de las personas que se abrogaron la autoridad de repartir la cuantía concedida por la compañía de seguros como indemnización por los daños sufridos a consecuencia del huracán María a los

distintos residentes. Además, solicitó los criterios que se utilizaron al asignar cuantías y las razones para dedicar el dinero a áreas del condominio cuyo deterioro había sido previo al huracán María, tales como, los pasillos de los distintos pisos.

Aun sin respuesta, el 23 de enero de 2018, la recurrente entregó en la Oficina de Administración del Condominio una comunicación dirigida a la Junta de Directores. En esta solicitaba información sobre la asignación de más de \$145,000 en fondos relacionados al huracán María, autorizados por la Junta para mejoras al área de actividades, las escaleras, los elevadores, la oficina de administración, las cámaras y los pasillos del condominio.

En esencia, la recurrente alega que la suma ofrecida como pago por los daños de su apartamento no fue a votación de los titulares, sino que fue dispuesta arbitrariamente por la Junta de Directores. Además, sostiene que la Junta incumplió con la Ley de Condominios al no elaborar ni notificar a los titulares un plan de fondos de reconstrucción destinando las cantidades específicas que habrían de designarse a la reconstrucción de cada apartamento.

Alega la recurrente que, al no recibir respuesta a ninguna de sus comunicaciones, el 18 de marzo de 2019 presentó una querrela ante DACo contra la Junta de Directores del Condominio Miramar Plaza, el señor José Jiménez, el señor Charles Thomas, la señora Tuti Santiago, el señor Manuel Rodríguez, el señor Joe Galbraith y la señora Ibis Galera, todos miembros de la Junta de Directores del Condominio Miramar Plaza. Estos presentaron una *Moción de desestimación* que fue acogida por DACo desestimando la querrela.

Inconforme, la señora Bayonet hace el señalamiento de error siguiente.

ERRÓ EL DACO AL NO PERCATARSE DE QUE, EN SU QUERRELLA LA RECURRENTE NO ESTÁ CUESTIONANDO UNA DETERMINACIÓN DE LA JUNTA DE TITULARES DEL CONDOMINIO, SINO DE LA JUNTA DE DIRECTORES DEL INMUEBLE POR LO QUE

NO APLICA EL TÉRMINO DE 30 DÍAS DEL INCISO (B) DEL ARTÍCULO 42 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL SINO EL INCISO (A) DEL MISMO ARTICULADO.

La recurrente sostiene que DACo desestimó su querrela sumariamente por entender que la querrela presentada ante la agencia excedía el término de 30 días concedidos por el Art. 42 (b) de la Ley 103-2003, 31 LPRA sec. 1293f. Alega que DACo determinó que, habiéndose aprobado en Asamblea del Consejo de Titulares, el 25 de octubre de 2018, “la querellante tenía desde la celebración de la asamblea el 24 de octubre de 2018 o desde la notificación del acta, si no estuvo presente y fue justificada su ausencia, un período de 30 días para acudir a DACo y no es hasta el 18 de marzo de 2019 que se presentó la querrela.”

Es a base a dicha aseveración, que la señora Bayonet sostiene que erró DACO toda vez que lo aprobado en la Asamblea fue un plan de distribución englobado del pago de Mapfre que destinaba una partida de \$264,558.15 al área residencial del Condominio y no un plan de fondos que detallase las cuantías otorgadas a cada apartamento conforme requiere el Artículo 44 de la Ley de Condominios. Arguye la recurrente que la asignación individual a cada apartamento la hizo la Junta de Directores y no el Consejo de Titulares.

En resumen, lo que la recurrente impugna es la asignación individual a cada apartamento hecha por la Junta de Directores, no la aceptación de la dedicación de la cuantía de \$264,558.15 al área residencial del Condominio efectuado por el Consejo de Titulares.

Aclarado lo anterior por la recurrente, sostiene que DACo debió haber reconocido que para determinar su jurisdicción debía recurrir al Artículo 42, inciso a, de la Ley de Condominios. Detalló que tomando en consideración las tres cartas enviadas que

interrumpieron el término prescriptivo, DACo aún tenía jurisdicción para atender el asunto.

Por su parte, la Junta sostiene que la recurrente tenía que demostrar que la actuación de la Junta le era perjudicial y agotar el remedio administrativo que dispone el Artículo 42 de la Ley de Condominios. Así afirman que la señora Bayonet no presentó a tiempo su impugnación, no la presentó dentro del término de 30 días desde que tuvo conocimiento de esta. Para la Junta, eso fue el 25 de octubre de 2018, fecha de la Asamblea de Titulares en la cual la señora Bayonet estuvo presente. La Junta alega que, el 25 de octubre de 2018, en la Asamblea del Consejo de Titulares se presentó la oferta de Mapfre y el plan de distribución de fondos y que fue en ese momento en que se le asignó a su apartamento \$7,997.88. Es la conclusión de la Junta, que el Consejo de Titulares, quien aprobó la oferta y el plan de distribución, no fue acumulado como parte indispensable y es la única parte con capacidad jurídica para responder, lo que también justifica la desestimación de la querrela presentada. Sostiene la ausencia de capacidad jurídica de la Junta de Directores.

II

Los tribunales apelativos concedemos deferencia a las determinaciones de las agencias administrativas, toda vez que estas poseen la experiencia y el conocimiento especializado sobre los asuntos ante su consideración. Esta deferencia les concede a sus dictámenes una presunción de legalidad y corrección. *Capo Cruz v. Junta de Planificación*, 2020 TSPR 68; *Torres Rivera v. Pol. de Puerto Rico*, 196 DPR 606, 626 (2016); *Asoc. FCIAS. v. Caribe Specialty II*, 179 DPR 923, 940 (2010).

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, en adelante LPAU, aplica a todos los procedimientos administrativos conducidos ante todas las agencias

que no están expresamente exceptuados por la ley. 3 LPRA sec. 9604. La Sección 4.1 de la Ley provee para la revisión por el Tribunal Apelativo de órdenes, resoluciones y providencias adjudicativas finales dictadas por agencias o funcionarios administrativos mediante recurso de revisión. 3 LPRA sec. 9671.¹

Ahora bien, el alcance de la revisión judicial sostendrá las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias, 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 LPRA sec. 9675.

Evidencia sustancial es la prueba relevante que “una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. *Capo Cruz v. Junta de Planificación*, supra, citando a *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 76-77 (2004). La evidencia sustancial ha de ser considerada en su totalidad incluyendo aquella que reduzca o menoscabé el peso que la agencia le ha concedido, así como la evidencia que la sostenga. La evidencia sustancial es menor que el criterio de preponderancia de la evidencia, pero ha de ser mayor que una mera *scintilla* de evidencia. Si existen dos interpretaciones razonables distintas, la determinación de la agencia debe prevalecer. Fernández Quiñones, D.; *Derecho Administrativo y Ley Procedimiento Administrativo Uniforme*; FORUM, pág. 697.

¹ Excepto: (a) Las dictadas por el Secretario de Hacienda con relación a las leyes de rentas internas del Gobierno de Puerto Rico, las cuales se revisarán mediante la presentación de una demanda y la celebración de un juicio de novo, ante la sala con competencia del Tribunal de Primera Instancia. Todo demandante que impugne la determinación de cualquier deficiencia realizada por el Secretario de Hacienda vendrá obligado a pagar la porción de la contribución no impugnada y a prestar fianza por la totalidad del balance impago de la contribución determinada por el Secretario de Hacienda, en o antes de la presentación de la demanda; y (b) Las dictadas por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales con relación a las deficiencias, tasaciones e imposiciones contributivas de la Ley sobre la Contribución sobre la Propiedad Mueble e Inmueble, las cuales se regirán por las disposiciones aplicables de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.

III

La dilucidación de la controversia ante nosotros nos requiere el examen de dos artículos de la Ley de Condominios, estos son el Artículo 42 y el Artículo 44.

El Artículo 44 en lo pertinente dispone que:

En caso de siniestro, la indemnización del seguro del inmueble se destinará, salvo lo establecido en el Artículo 3, apartado 5, de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, a la reconstrucción del mismo. Luego de recibir del asegurador una oferta de indemnización, la Junta de Directores preparará un plan de distribución de los fondos para la reconstrucción, detallando las cantidades específicas que habrán de destinarse a la reconstrucción de cada apartamento, conforme a las tasaciones realizadas, y a las restantes áreas comunes del inmueble. El informe se circulará a los titulares con no menos de quince (15) días de antelación a la celebración de una asamblea extraordinaria, convocada para considerar, exclusivamente, las ofertas presentadas y el referido informe. El Consejo de Titulares decidirá finalmente, por voto mayoritario, todo lo relacionado a la indemnización, incluidas la aceptación de las sumas ofrecidas por las compañías aseguradoras y las prioridades de las obras a realizarse.

Si el Consejo de Titulares decidiera recibir la suma total de la indemnización para distribuirla luego entre los condóminos, los dineros se depositarán en una cuenta especial, de la cual sólo podrán efectuarse retiros previa certificación jurada del Tesorero y del Secretario en la que se acredite el acuerdo del Consejo de Titulares en el que se autoriza el retiro de fondos y que el mismo no ha sido impugnado en ningún foro judicial o administrativo.

El Consejo de Titulares adquirirá una fianza de fidelidad para el Director o los directores, que responda por el manejo no autorizado de estos fondos.

Cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del inmueble o más de sus tres cuartas partes, no será obligatorio hacerla. En tal caso y salvo convenio unánime de los titulares en otro sentido, se entregará la indemnización proporcionalmente a quienes corresponda, y en cuanto al resto del inmueble se estará a lo establecido en la sec. 1283 de este título.

Si procediere hacer la reconstrucción se observará lo previsto para tal hipótesis en la escritura constitutiva de la propiedad horizontal y en su defecto, lo que acuerde el Consejo de Titulares. 31 LPRA § 1293h.

Por su parte, el Artículo 42 dispone los términos con los cuales contará la persona que desee impugnar las determinaciones,

omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, o del titular que somete el inmueble al régimen que establece este capítulo. Así dispone que:

Los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, del titular que somete el inmueble al régimen que establece este capítulo, durante el período de administración que contempla la sec. 1293-1 de este título, del Presidente y del Secretario, concernientes a la administración de inmuebles que no comprendan apartamentos destinados a vivienda o de titulares de apartamentos no residenciales en los condominios en donde exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, serán impugnables ante el Tribunal de Primera Instancia por cualquier titular que estimase que el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión es gravemente perjudicial para él o para la comunidad de titulares o es contrario a la ley, a la escritura de constitución o al Reglamento a que hace referencia la sec. 1293 de este título. Las impugnaciones por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

(a) En las reclamaciones contra el Agente Administrador o la Junta de Directores se observará 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 demostrar que agotó el siguiente procedimiento:

(A)/n Haber solicitado por escrito la dilucidación de su reclamo ante la Junta de Directores y que ésta no atendió sus planteamientos en un plazo de treinta (30) días desde el acuse de recibo de la reclamación. 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 hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación. 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)/n 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. El Comité deberá resolver el asunto en el término de treinta (30) días desde que le fuera referida la reclamación del titular y en todo caso dentro de un término máximo de sesenta (60) días desde que el titular presentara su reclamo ante la Junta.

(C)/n Al presentar su querrela el titular deberá certificar que su reclamación no fue atendida dentro de los términos anteriormente provistos o que la solución propuesta por la Junta o por el Comité de Conciliación le es gravemente perjudicial.

El foro competente ante el cual se presente la querrela o reclamación podrá eximir al querellante del requisito anterior, de así ameritarlo la naturaleza del caso.

La acción de impugnación ante el foro apropiado de acuerdos y determinaciones que el titular estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares deberá ejercitarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación por la Junta o por el Comité de Conciliación de una decisión adversa al titular, o dentro de los treinta (30) días desde que fuere evidente que la Junta o el Comité de Conciliación no habría de tomar acción frente a la reclamación del titular, o en cualquier caso luego de transcurridos noventa (90) días desde que el querellante presentara su reclamación ante la Junta.

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

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

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

Al ejercitar la acción de impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares, el titular deberá acreditar que

estuvo presente o representado en la reunión en que se tomó el acuerdo que impugna y que no votó a favor del mismo. Si estuvo ausente a pesar de que fue debidamente notificado deberá probar que su ausencia estuvo justificada.

(d) Para todo tipo de impugnación ante el tribunal o foro competente, incluidos asuntos que hubiesen requerido el consentimiento unánime de los titulares, el querellante deberá acreditar, además, que está al día en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con el Consejo de Titulares, inclusive las derramas aprobadas. Este requisito no será de aplicación cuando la acción vaya dirigida a impugnar acuerdos relacionados con el establecimiento o la alteración de cuotas o derramas.

Luego de oír a las partes en controversia, el tribunal o foro competente decidirá lo que corresponda conforme a derecho, equidad y normas de buena convivencia. El acuerdo, la determinación, omisión o actuación serán provisionalmente válidos, salvo que el tribunal determine lo contrario.

(e) El foro de instancia en el que se diluciden las querellas o acciones presentadas por los titulares o por el Consejo de Titulares le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de los gastos del pleito o de la querella, así como el pago de una suma razonable por los honorarios de abogados en que realmente hubiese incurrido la parte que obtuvo el remedio solicitado. Sólo mediante la renuncia expresa de la parte vencedora podrá dispensarse a la otra parte del pago de honorarios.

El titular que prevalezca en cualquier reclamación de su querella no tendrá que contribuir a los honorarios o gastos legales en que incurra la Junta o el Consejo de Titulares, ni a la multa que, en su caso, pudiera imponérsele a la parte querellada. 31 LPRA sec. 1293f.

El 20 de diciembre de 2019, DACo resolvió la querella presentada por la recurrente sumariamente. Determinó los siguientes hechos como no controvertidos:

[...]

6. El 4 de octubre de 2018 la parte querellada convocó al Consejo de Titulares a una asamblea extraordinaria a celebrarse el 24 y 25 de octubre de 2018 en primera y segunda convocatoria, respectivamente. Como parte de la agenda circulada se incluyó “Presentación de Adelanto de la casa aseguradora Mapfre y que procura indemnizar los daños catastróficos causados por los [sic] huracán María (20 septiembre 2017) en las facilidades comunes y privadas del Condominio: a) Proof of Loss incluido para su referencia; b) Plan de Distribución de los Fondos para la Reconstrucción incluido para su referencia.”

7. Como parte de la agenda se incluyó una tabla que indica el número de la reclamación, el número de la póliza y la reclamación total que ascendía a \$17,773,150.00. El plan de distribución dividía el pago de Mapfre, que será de \$1,936,807.91, como: Building-\$1,447,543.43, Windows/Curtain, Walls System-\$449,635.00 y Exterior NON Building-\$39,629.48.

8. Según el acta de la asamblea, se discutió la distribución en el área residencia [sic] del pago hecho por la aseguradora. Para distribuir entre los apartamento [sic] residenciales se destinó una partida de \$264,558.15. Lo anterior fue aprobado de manera unánime por los presentes.

9. La querellante no impugnó la determinación del Consejo de Titulares ni la asamblea celebrada el 25 de octubre de 2018.

10. El 2 de noviembre de 2018, el presidente de la Junta de Directores envió una carta a la querellante notificándole el pago hecho por la aseguradora correspondiente a la reclamación de su apartamento. El cheque era por la cantidad de \$7,997.18.

11. El 5 de noviembre de 2018 la parte querellada envió otra carta a la querellante notificándole del pago de \$7,997.99., cónsono con lo acordado en la asamblea de 25 de octubre de 2018. Se le indica a la querellante que de no estar de acuerdo con el pago del seguro, debía comunicarse con el ajustador del seguro.

12. La querellante envió tres comunicaciones al agente de seguros indicándole que no estaba conforme con el pago recibido por la reclamación hecha a causa de los daños recibidos por el huracán.

13. El 23 de enero de 2019, la querellante escribió una carta a la parte querellada solicitando información sobre unos gastos realizados y que se le proveyera el detalle de cada uno.

14. El 13 de febrero de 2019, la parte querellada contestó la solicitud de la querellante y envió una carta detallando los gastos hechos a raíz del cobro del seguro.

15. La querella se presentó el 18 de marzo de 2019. La única solicitud hecha por la querellante es que se ordene a la parte querellada pagar la cantidad de \$35,573.00 por concepto de la reclamación hecha a la aseguradora tras el paso del huracán.

IV

La determinación cuestionada goza de una presunción de legalidad y corrección conforme la deferencia que debemos a la experiencia y el conocimiento especializado de DACo sobre los asuntos ante su consideración. Como adelantáramos, sostendremos

las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo. Por el contrario, las conclusiones de derecho serán revisadas en todos sus aspectos por el tribunal.

A base de las determinaciones de hechos antes consignadas, DACo concluyó que: “[l]a aprobación de la cantidad que sería destinada a los titulares residenciales, se hizo por el Consejo de Titulares en la asamblea celebrada el 25 de octubre de 2018, la cual no fue impugnada por la querellante dentro del término que dispone la Ley de Condominios. La querellante tenía desde la celebración de la asamblea el 24 de octubre de 2018 o desde la notificación del acta, si no estuvo presente y fue justificada su ausencia, un periodo de 30 días para acudir a este foro y no es hasta el 18 de marzo de 2019 que se presenta la querella. Aun partiendo de la fecha en que la querellante recibió notificación de la Junta de Directores sobre la entrega del cheque, el 2 de noviembre de 2018, la querella presentada está prescrita para impugnar lo relacionado al pago hecho.” Por dichas razones DACo desestimó sumariamente la querella.

Como adelantáramos, sostendremos las determinaciones de hechos de DACo, si estas se basan en evidencia sustancial que surja del expediente administrativo. Por tal razón, el 13 de marzo de 2020 solicitamos a DACo que nos certificara copia de dicho expediente, el cual hemos estudiado minuciosamente.

Surge del expediente administrativo que, el 4 de octubre de 2018, la parte querellada convocó al Consejo de Titulares a una asamblea extraordinaria a celebrarse el 24 y 25 de octubre de 2018 en primera y segunda convocatoria, respectivamente. La agenda proponía la evaluación por el Consejo de Titulares del Adelanto de Mapfre y el plan de distribuir los mismos de la siguiente manera: Building \$1,447,543.43; Windows/Curtain Walls System

\$449,635.00 y Exterior NON Building \$39,629.48.² Conforme se desprende del Acta de la Asamblea Extraordinaria del 25 de octubre de 2018, durante la Asamblea, o sea el 25 de octubre de 2018,³ se repartió una hoja suelta que tenía la siguiente distribución del dinero que se recibiría de Mapfre. Para los apartamentos individuales \$264,558.15; para el techo, piscina y salón de actividades \$85,740.78; para el cuarto eléctrico \$14,324.20; para los elevadores \$25,426.00; para las escaleras \$6,325; para el lobby \$617.78 y para la oficina de administración, pasillos y cámaras \$29,688.34. Surge de la misma acta que, la titular del apartamento 19-B, señora María Eugenia Hidalgo, presentó una moción para que se autorizara a la Junta del área residencial a desembolsar a los apartamentos individuales y los pagos para la realización de las obras, según las distintas categorías y pudiesen comenzar a realizar las obras. Esta moción fue secundada por el señor Alberto Renta con 19 votos a favor y ninguno en contra. No surge del expediente administrativo la hoja de asistencia de la asamblea celebrada el 4 de octubre.

De la *Breve contestación a solicitud de desestimación sumaria de los querellados*, presentada por Berenice Bayonet, surge que esta se enteró verbalmente de las actuaciones de los querellados el 25 de octubre de 2018. Además, la fecha la confirma la alegación número 22 de la Querrela y la comunicación dirigida al señor Ralph Sampson de GGG Adjusters de 29 de octubre de 2018.

Establecida la fecha en que advino en conocimiento la señora Bayonet, esta contaba con un término de 30 días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, toda vez que del examen del expediente administrativo no podemos concluir que esta

² Véase Convocatoria a Asamblea Extraordinaria de 4 de octubre de 2018, expediente administrativo.

³ Véase Acta de Asamblea Extraordinaria de 4 de octubre de 2018, expediente administrativo.

estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación, o sea, hasta el 24 de noviembre de 2018.

El 29 de octubre de 2018, la señora Bayonet envió la primera comunicación al señor Ralph Sampson de GGG Adjusters, según le instruyera la Junta de Directores. En esta informaba su determinación de rechazar el pago ofrecido, toda vez que no reflejaba el costo de reemplazo de los daños sufridos en su apartamento. Resumió nuevamente los daños sufridos por el huracán María y aseveró que mientras otros apartamentos recibirían el 92% de sus pérdidas, el de ella estaría recibiendo solo un 21.5%. Por último, solicitó la reconsideración, consignando que hasta el momento había gastado \$25,000 en los arreglos a su hogar para hacerlo habitable. Incluyó con dicha comunicación: fotos, el ajuste original, recibos de Valcor, gabinete, pinturas y otros.⁴

Obra en el expediente administrativo una comunicación que le hiciera el presidente de la Junta de Directores del Condominio, señor José Jiménez García a la señora Bayonet, el 2 de noviembre de 2018, en la cual le informa que Mapfre hizo un pago por los daños reclamados del huracán María de \$7,997.88. Consta a manuscrito en la misma carta, la negativa de la señora Bayonet a aceptar la cuantía ofrecida.

El 5 de noviembre de 2018, nuevamente el presidente de la Junta de Directores del Condominio, señor Jiménez García le envió una comunicación a la señora Bayonet. Con esta acompañó el pago de \$7,997.88 indicando que el mismo correspondía a la reclamación efectuada. En la comunicación consignó “[c]omo se informara en la Asamblea Extraordinaria celebrada el 25 de octubre de 2018, esto constituye un pago incontrovertible sobre los daños. Del seguro hacer un pago adicional pertinente a sus daños, ciertamente se le

⁴ Los recibos no constan en el expediente administrativo.

informará y se le hará el pago correspondiente.” En la carta instruía, a comunicarse con el Sr. Ralph Sampson de GGG Adjusters, de no estar conforme con el mismo.

El 3 de diciembre de 2018, la señora Bayonet envió una comunicación al señor Sampson dándole seguimiento a su comunicación anterior, entre otros. Sostuvo que no había recibido respuesta a su comunicación anterior, que algunos residentes no habían recibido pago alguno, a pesar de haber sufrido daños y reclamó por la asignación de fondos a áreas que no sufrieron daños a consecuencia del huracán María. Reclamó que la Asociación le instara a comunicarse con él para conocer quién hizo la distribución de los fondos otorgados y cuando llamaba a la oficina del señor Sampson le dijeran que llamara a la Asociación.

El 17 de diciembre de 2018, la señora Bayonet envió la tercera comunicación al Sr. Ralph Sampson de GGG Adjusters. En la misma, cuestionó el manejo de su reclamación, toda vez que aún no había recibido contestación alguna a sus reclamos. Repitió tener derecho a saber: quién distribuyó el dinero otorgado por Mapfre en pago de las reclamaciones; porque solo se le otorgaron \$7,997.88 cuando sus daños ascendían a \$35,573; cómo llegaron a dicha suma; cuáles criterios utilizaron y si se aplicaron igual a todos los residentes; por qué se usó dinero para remodelar lugares que no sufrieron daños incluyendo los pasillos de cada piso.

El 23 de enero de 2019, la señora Bayonet le solicitó por escrito información a la Junta de Directores sobre gastos a ciertas mejoras del condominio. Comunicación que fue contestada el 13 de febrero de 2019.

Finalmente, el 19 de marzo de 2019, la señora Bayonet presentó la querrela ante DACo.

El Artículo 42 de la Ley de Condominios, *supra*, dispone un plazo de 30 para la impugnación de un acto de la Junta de

Directores, término que comienza a transcurrir, en este caso, en la fecha en que se entera del acuerdo, el 25 de octubre de 2018. Recordemos que la primera comunicación de la señora Bayonet data del 29 de octubre de 2018. Comunicaciones que fueron reiteradas el 3 de diciembre de 2018 y el 17 de diciembre.

La Junta de Directores refirió a la señora Bayonet al señor Ralph Sampson de GGG Adjusters, quien nunca contestó y según alegara la señora Bayonet, personal de dicha oficina parecieron entretener a ésta, instruyéndole a comunicarse con la Junta de Directores, en vez de contestar su reclamo.

Un examen de la prueba en el expediente sostiene los reclamos de la señora Bayonet como continuos, según instrucciones de la propia Junta de Directores. El plan de distribución de fondos no cumple con las directrices consignadas en el Artículo 44 de la Ley de Condominios, *supra*. Según antes citado, el plan de distribución de los fondos para la reconstrucción, debe detallar las cantidades específicas que habrán de destinarse a la reconstrucción de cada apartamento, conforme a las tasaciones realizadas, y a las restantes áreas comunes del inmueble. Dicho informe había que circularlo no menos de 15 días de antelación a la celebración de una asamblea extraordinaria, convocada para considerar, exclusivamente, las ofertas presentadas y el referido informe. Si el Consejo de Titulares decidía recibir la suma total de la indemnización, para luego distribuirla, se debía llevar a cabo un proceso detallado consistente en: depositar los dineros en una cuenta especial, de la cual sólo podrían efectuarse retiros previa certificación jurada del tesorero y del secretario en la cual acreditaran el acuerdo del Consejo de Titulares en el que se autorizaba el retiro de fondos y que el mismo no ha sido impugnado en ningún foro judicial o administrativo. Dicho proceso no consta en el expediente administrativo.

Surge del expediente que hubo una asamblea, aunque no hay prueba sobre si la señora Bayonet asistió. No obstante, esta reconoce haberse enterado de la asignación a su apartamento el mismo día de la asamblea, razón por la cual suscribió la primera comunicación. Por otro lado, existe prueba en el expediente que el plan de distribución de los fondos para la reconstrucción no detalló las cantidades específicas que habrían de destinarse a la reconstrucción de cada apartamento, circunscribiéndose a detallar una cuantía general de \$264,558.15 para todos los apartamentos. Partiendo de la premisa que, durante la asamblea el Consejo de Titulares decidió recibir la suma total de la indemnización para luego distribuirla, no hay prueba en el expediente que nos permita evaluar si la Junta de Directores siguió el proceso dispuesto en estos casos para el desembolso del dinero.

La Ley de Condominios se aprobó el 25 de junio de 1958 y ha sido enmendada en varias ocasiones para viabilizar el desarrollo de la vivienda. Resultan pertinentes los comentarios sobre los principios rectores del régimen de horizontalidad que realizara el profesor, Dr. Michel Godreau, al Proyecto de Senado Núm. 1425, presentado el 11 de abril de 2002 y convertido en la Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003. Por su pertinencia a nuestro análisis, lo citamos: “[e]n gran medida, muchos de los litigios que se generan en el régimen podrían evitarse, si los titulares fueran conscientes de que no pueden asumir posturas contradictorias con sus actuaciones durante años y hasta décadas; que no pueden hacer reclamos que violen la buena fe y que en el ejercicio de sus derechos no pueden dejarse llevar por el capricho o por motivaciones ajenas a la sana convivencia. Aunque estos principios forman parte del régimen puertorriqueño vigente, vía la disposición del Artículo 42, 31 LPRA §1293 f, que instruye al juzgador a resolver “conforme a derecho, equidad y normas de buena convivencia”, conviene reiterar la

sujeción de los titulares a dichas normas, aludiendo específicamente a los principios generales para que no quede duda en el foro de que el régimen no tolera el capricho, la mala fe ni la conducta contradictoria porque ello socava el disfrute de la propiedad y atenta contra la sana convivencia”. Godreau, Michel J., *Memorial Explicativo del Proyecto del Senado Núm. 1425 de 1 de mayo de 2002*.

Según adelantáramos, la señora Bayonet impugnó oportunamente la determinación de la Junta de Directores de asignar a su apartamento la cuantía de \$7,997.88, cuando sus daños, según tasados, ascendían a \$35,573. La reclamación fue oportuna y precisa siguiendo las propias instrucciones de la Junta de Directores, quien no actuó de buena fe al proponer la desestimación de la querrela por tardía, cuando sus propias instrucciones propiciaron el trámite seguido por la recurrente.

Erró DACo al concluir que la querrela estaba prescrita. La señora Bayonet estaba legitimada para efectuar, como así lo hizo, las continuas reclamaciones oportunas, mediante un medio adecuado y según instrucciones de la propia Junta de Directores y en las cuales cuestionó el mismo derecho que incluye en su querrela ante DACo.⁵ Su querrela no está prescrita. Ciertamente la Ley de Condominios concibió que el titular de un apartamento entendiera y aprobara la cuantía otorgada por un seguro para la reparación de su propiedad, cuando consignaron el detallado proceso del Artículo 44, *supra*.

Por los fundamentos antes expresados, se revoca la determinación administrativa y se devuelve el caso a DACo para que atienda y resuelva en los méritos la procedencia de la querrela.

⁵ Véase De León v. Caparra Center, 147 DPR 797, 805-806 (1999).

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