

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

CARLOS MAESTRE BELTRÁN

Recurrido

Vs.

JUNTA DE DIRECTORES
CONDominio NEW SAN JUAN

Recurrente

KLRA202000408

Revisión
administrativa
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Querella Núm.:
C-SAN-2019-
0005783

Sobre:
Condominios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de enero de 2021.

La Junta de Directores del Condominio New San Juan (Junta) solicita que este Tribunal revise la *Resolución* que emitió el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO). En esta, el DACO declaró ha lugar la *Querella* que presentó el Sr. Carlos Maestre Beltrán (señor Maestre).

Se confirma la determinación del DACO.

I. Tracto Procesal y Fáctico

El 17 de septiembre de 2019, se celebró la Asamblea Ordinaria del Consejo de Titulares del Condominio New San Juan (Condominio). Entre otros asuntos, se llevó a cabo la votación para ocupar el puesto de Presidente de la Junta. Se postularon dos personas para el puesto, entre estas, el Sr. Antonio Colón Correa (señor Colón). El señor Maestre, titular del Condominio, estuvo presente en la votación y se opuso a la postulación del señor Colón, pues llevaba ocupando el puesto más de cinco

años. No obstante, la mayoría votó y eligió al señor Colón.

Acto seguido, el 17 de octubre de 2019, el señor Maestre presentó una *Querrela* ante el DACO. Alegó que el señor Colón no era elegible al puesto, pues llevaba ocupándolo más términos que los tres que permite la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 LPRA sec. 1291 et seq. (Ley Núm. 104-1958). Solicitó al DACO anular la elección del señor Colón como Presidente.

La Junta presentó una *Moción de Desestimación y/o Sentencia Sumaria* el 26 de noviembre de 2019. Alegó que faltaba una parte indispensable por no haber dirigido la querrela al Consejo de Titulares. También arguyó que la restricción de la Ley Núm. 104-1958, la cual se añadió mediante una enmienda en el año 2018, se debía aplicar de manera prospectiva. Por ende, expuso que la restricción no le aplicaba y que el señor Colón era elegible al puesto.

El DACO emitió una *Resolución* el 26 de agosto de 2019. Declaró ha lugar la *Querrela* del señor Maestre. Determinó que el señor Colón lleva ocupando el puesto aproximadamente siete años, por lo que no era elegible y tampoco debió postularse para la posición. Determinó que aplicar la restricción legal de manera prospectiva sería contrario a la intención legislativa de limitar los términos de las personas en puestos de la Junta. Ordenó celebrar una nueva asamblea para llevar a cabo otra votación.

Oportunamente, la Junta presentó una *Moción de Reconsideración* el 16 de septiembre de 2020. Alegó que, con la aprobación de la Nueva Ley de Condominios de

Puerto Rico, la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, (Ley Núm. 129-2020)¹, se dispuso que la restricción aplicaría de manera prospectiva. Solicitó al DACO que permitiera que la votación se llevara a cabo en la próxima Asamblea calendarizada, en vez de celebrar otra.

El término para el DACO expresarse sobre la *Moción de Reconsideración* expiró sin que lo hiciera, por lo que la Junta presentó un recurso de *Revisión Administrativa* e indicó:

PRIMER ERROR: ERRÓ GRAVAMENTE EL [DACO] AL APLICAR RETROACTIVAMENTE LA RESTRICCIÓN DE OCUPAR UN MISMO CARGO EN LA JUNTA DE DIRECTORES DE UN CONDOMINIO SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ESTABLECIDA EN LA DEROGADA LEY 111-2018 Y LUEGO EN LA LEY 129-2020;

SEGUNDO ERROR: ERRÓ GRAVAMENTE EL [DACO] AL PROHIBIR AL PRESIDENTE INCUMBENTE CONTINUAR EN SU CARGO HASTA FINALIZAR EL TÉRMINO PARA EL CUAL FUE ELECTO;

TERCER ERROR: ERRÓ GRAVAMENTE EL [DACO] AL PROHIBIRLE AL PRESIDENTE INCUMBENTE DEL CONSEJO DE TITULARES QUE FIGURE NUEVAMENTE COMO CANDIDATO A DICHO CARGO EN LA PRÓXIMA ELECCIÓN;

CUARTO ERROR: ERRÓ GRAVAMENTE EL [DACO] AL NO DESESTIMAR LA QUERRELLA POR FALTA DE PARTE INDISPENSABLE.

Con el beneficio de su comparecencia, se resuelve.

II. Marco Legal

A. Revisión Administrativa

La Sección 4.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), 3 LPRÁ sec. 9672, autoriza que se solicite a este Tribunal la revisión judicial de las decisiones de las agencias administrativas. La revisión judicial

¹ Esta ley se aprobó recientemente y, por tanto, no aparece aún codificada en los tomos de las Leyes de Puerto Rico. No obstante, al derogar la Ley Núm. 104-1958, según enmendada, con su aprobación se afectaron las siguientes disposiciones: 31 LPRÁ sec. 1291 et seq.

permite asegurarnos que los organismos administrativos actúen de acuerdo con las facultades que legalmente les fueron concedidas. *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property*, 173 DPR 998, 1015 (2008). Particularmente, la revisión judicial permite que este Tribunal evalúe si los foros administrativos han cumplido con los mandatos constitucionales que gobiernan su función como, por ejemplo, que respeten y garanticen los requerimientos del debido proceso de ley que le asisten a las partes. *Íd.* Así, “[l]a revisión judicial garantiza a los ciudadanos un foro al que recurrir para vindicar sus derechos y obtener un remedio frente a las actuaciones arbitrarias de las agencias”. *Íd.*

Con respecto al estándar que se debe utilizar al revisar las determinaciones administrativas, se ha resuelto que se debe conceder deferencia a las determinaciones administrativas y no se debe reemplazar el criterio especializado característico de las agencias por el de los tribunales. *López Borges v. Adm. Corrección*, 185 DPR 603, 626-627 (2012). Las determinaciones administrativas gozan de una presunción de legalidad y corrección, la cual subsistirá mientras no se produzca suficiente prueba para derrotarla. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 215 (2012).

El criterio rector al momento de pasar juicio sobre una decisión de un foro administrativo es la razonabilidad de la actuación de la agencia. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005). La revisión judicial se limita a evaluar si la agencia actuó de manera arbitraria, ilegal o irrazonable, constituyendo sus acciones un abuso de discreción. *Torres v. Junta de*

Ingenieros, 161 DPR 696, 708 (2004); *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 152 DPR 673, 746 (2000). Al desempeñar su función revisora, el tribunal está obligado a considerar la especialización y experiencia de la agencia, diferenciando entre las cuestiones de interpretación estatutaria, área de especialidad de los tribunales y las cuestiones propias de la discreción o pericia administrativa. *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 78 (2004). Ahora bien, el alcance de revisión de las determinaciones administrativas se ciñe a determinar: 1) si el remedio concedido por la agencia fue el apropiado; 2) si las determinaciones de hecho de la agencia están basadas en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo; y 3) si las conclusiones de derecho fueron las correctas. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003); 3 LPR sec. 9675.

De ordinario, al revisar las decisiones de las agencias, los tribunales brindan mucha deferencia y respeto a las interpretaciones del estatuto que efectúa el organismo facultado por ley para velar por su administración y cumplimiento. Sin embargo, aunque esta doctrina se mantiene viva en derecho, no constituye un dogma inflexible que impide la revisión judicial si no existen las condiciones que sostienen la deferencia. Cuando la interpretación que hace la agencia del estatuto produce resultados inconsistentes o contrarios al propósito de la ley, o afecta sustancialmente derechos fundamentales, el criterio administrativo claramente no puede prevalecer. *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, 144 DPR 425, 436 (1997). Tal incumplimiento justifica la intervención judicial porque pone de manifiesto que hay una falta de

entendimiento del objetivo y de la política pública a ser alcanzada y desarrollada por el organismo administrativo. Demetrio Fernández Quiñones, *Derecho Administrativo y Ley Uniforme de Procedimientos Administrativos*, 505 (Ed. Forum, 1993). En cuanto a la determinación de sustancialidad, hemos señalado que es aquella evidencia "que una mente razonable pueda aceptar como adecuada para sostener una conclusión". *Hilton Hotel Internationals v. Junta de Salario Mínimo*, 74 DPR 670, 687 (1953).

B. Ley de Condominios

La Ley Núm. 104-1958, *supra*, se aprobó con el propósito de regular las propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal. La Ley Núm. 104-1958 se enmendó en ocasiones numerosas para atender aquellas controversias que dificultan la convivencia sana en los condominios. En lo pertinente, la Ley Núm. 111 de 14 de junio de 2018 (Ley Núm. 111-2018)² enmendó la ley para atender "la situación de Juntas que se perpetúan en el poder y que dificultan la fiscalización de sus actuaciones." *Exposición de Motivos*, Ley Núm. 111-2018.

A esos fines, añadió la restricción siguiente:

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

² Esta ley enmendó específicamente los artículos 38, 38(e) y 43 de la Ley Núm. 104-1958. 31 LPRA secs. 1293b, 1293b-4A y 1293g.

puesto por un término adicional de así ser electo para hacerlo por el Consejo de Titulares en la asamblea. Art. 38(a)(b) de la Ley Núm. 104-1958, *supra*, sec. 1293b (Énfasis suplido).

El 16 de agosto de 2020, se aprobó la Ley Núm. 129-2020, *supra*. Con esta ley se derogó la Ley Núm. 104-1958, *supra*, en aras de atemperar la norma estatutaria a cambios sociológicos experimentados en el país. *Exposición de Motivos*, Ley Núm. 129-2020. Aunque sufrió algunos cambios, mantuvo la referida restricción de la Ley Núm. 104-1958, según enmendada, *supra*:

Luego de la aprobación de esta Ley, ninguna persona podrá ocupar un puesto en la Junta de Directores 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 de Directores hasta transcurridos dos (2) años desde que ocupó ese puesto. Art. 49 de la Ley Núm. 129-2020. (Énfasis suplido).

Prevaleció que, en ausencia de una persona disponible para ocupar el puesto, la persona que lleve más de los términos permitidos podrá postularse nuevamente. Esta ley también añade una excepción nueva a la norma general del límite de términos. Dispone que la persona que haya ocupado el puesto por más de 3 términos se tornará elegible cuando "habiendo un solo candidato disponible, el Consejo de Titulares no ratifique a dicha persona con el voto mayoritario". *Íd.*

A la luz de la normativa discutida, se resuelve.

III. Discusión

En suma, la Junta plantea que el límite a los términos que las personas pueden ejercer consecutivamente un puesto en su directiva es prospectivo. Sostiene que el DACO erró al determinar que el señor Colón no podía postularse y fungir, nuevamente,

como Presidente. Concluye que ello constituye una aplicación retroactiva de la ley impermisible. Objeta que el DACO pretenda interrumpir el término para el cual fue electo.

Sostiene que la aprobación de la Ley Núm. 129-2020, y el correspondiente cambio de lenguaje, evidencia el carácter prospectivo de la restricción. Expone que, en cualquier caso, el señor Colón era elegible al puesto, pues se da una de las excepciones a la regla general de la restricción. La Junta arguye, además, que el DACO abusó de su discreción al resolver la controversia ante una falta de parte indispensable, el Consejo de Titulares.

En apoyo de su posición sobre la aplicación prospectiva de la restricción, la Junta acude a cierto cambio de lenguaje en la Ley Núm. 129-2020. Ello es inmaterial. La Asamblea y la elección en cuestión fueron celebradas el 17 de septiembre de 2019. Para esta fecha la ley vigente, Ley Núm. 104-1958, según enmendada, contenía la restricción cuyo propósito --este Tribunal no tiene duda-- fue evitar que se perpetuaran las juntas electas y dificultaran, por ende, una rendición de cuentas efectiva.³

Para efectos de la restricción, el DACO determinó, como corresponde, que hay que incluir el tiempo que una persona haya ejercido un puesto en la Junta. Este Tribunal no tiene duda que interpretar que la contabilización debe ser prospectiva contraviene la intención legislativa de limitar los términos. Entiéndase, permitiría que algunas personas ejerzan por

³ Véase *Exposición de Motivos*, Ley Núm. 111-2018.

más de tres términos consecutivos el mismo puesto en la Junta. En palabras sencillas, refrendaría la misma situación que se busca evitar. En el caso del señor Colón, el efecto es que ejercería su cargo por alrededor de diez años.⁴

La Junta insiste en que, en cualquier caso, el cambio de lenguaje en la Ley Núm. 129-2020 apunta a que la intención legislativa es que la contabilización sea prospectiva. No tiene razón. Según expuesto en la Sección II de esta *Sentencia*, el texto que atañe a la restricción quedó, en esencia, inalterado. Independientemente, esto en nada apunta a que la determinación del DACO fuera irrazonable. Además, este Tribunal reitera que al momento de la votación existía una ley vigente: la Ley Núm. 104-1958, no la Ley Núm. 129-2020.

Más aun, el expediente muestra que había otro candidato disponible para el puesto de Presidente y que la votación que se llevó a cabo lo incluyó.⁵ Así, contrario al planteamiento de la Junta, tampoco se configuró una situación de excepción que tornara elegible al señor Colón. Dicho de otro modo, la situación que atiende la ley no es análoga a esta situación de hechos, pues solo la falta de disponibilidad de otra persona para el puesto hubiera tornado elegible al señor Colón.⁶

En cuanto al señalamiento de falta de parte indispensable, no procede por dos razones: (1) los intereses del Consejo de Titulares están representados

⁴ Apéndice de *Revisión Administrativa*, pág. 002.

⁵ *Íd.*, pág. 003.

⁶ Art. 38(a) (b) de la Ley Núm. 104-1958, *supra*.

efectivamente por la comparecencia de la Junta; y (2) atenta contra el principio de economía procesal.

Así, al amparo del derecho que se resumió en la Sección II de esta *Sentencia*, este Tribunal concluye que no medió arbitrariedad o irracionalidad en la determinación de DACO. Queda claro que el señor Colón no era elegible al puesto de Presidente.⁷

IV.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la determinación de DACO.

Lo acordó el Tribunal y certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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

⁷ Este Tribunal reconoce que ha transcurrido más de un año desde que el DACO emitió la *Resolución* y que el señor Colón pudo haber cumplido otro término como Presidente. Ahora bien, precisa enfatizar que la próxima Asamblea tiene que cumplir con esta *Sentencia*. A saber, no autorizará que se postule una persona que lleve tres o más términos consecutivos en el cargo, a menos que se configure alguna de las dos excepciones contempladas en la *Ley de Condominios*. Por supuesto, se regirá por la Ley Núm. 129-2020.