

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

MARIMAR PÉREZ RIERA,

Recurrente,

v.

CONSEJO DE TITULARES
Y JUNTA DE DIRECTORES
DEL CONDOMINIO
MARYMAR; LCDO. JOSÉ
E. DE LA CRUZ
SKERRETT, PRESIDENTE
DE LA JUNTA DE
DIRECTORES COND.
MARYMAR; JOSÉ F.
MÉNDEZ MÉNDEZ;
SISTEMA UNIVERSITARIO
ANA G. MÉNDEZ, INC.,

Recurrida.

KLRA202100326

REVISIÓN
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor, Oficina
Regional de San Juan.

Querella núm.:
C-SAN-2020-0006347.

Sobre:
condominio.

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Romero García y la Jueza Méndez Miró.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de agosto de 2021.

La parte recurrente, Marimar Pérez Riera (señora Pérez), instó el presente recurso el 21 de junio de 2021. En él, solicita que revoquemos la *Resolución* emitida el 21 de mayo de 2021, y notificada en esa fecha, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). Mediante el referido dictamen, el DACo desestimó la querella instada por la señora Pérez.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, confirmamos la determinación recurrida.

I

El 30 de enero de 2020, la señora Pérez presentó una querella en contra de, entre otros, el Consejo de Titulares del Condominio Marymar Condado (Consejo de Titulares del Condominio Marymar), por presuntamente violar el Art. 38C(f) de la *Ley de Condominios*, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada (*Ley de Condominios*), 31

LPRA sec. 1293b-3(f)¹. En ella, adujo que es dueña de un apartamento del Condominio Marymar localizado en el Municipio de San Juan. Indicó que, para el 6 de noviembre de 2019, el Consejo de Titulares del Condominio Marymar celebró la asamblea anual². Señaló que solicitó expresamente al secretario de la Junta de Directores que incluyera en el acta de la asamblea los comentarios o aclaraciones por ella vertidos durante la celebración de dicha asamblea.

El 7 de noviembre de 2019, la señora Pérez envió un correo electrónico a la Junta de Directores del Condominio y adjunto un memorando, en el que reiteró su intención de que sus expresiones constaran en el acta de la asamblea anual³. Asimismo, el 11 de noviembre de 2019, la señora Pérez remitió una comunicación al secretario electo en la asamblea anual y al secretario saliente, a la que adjuntó un memorando con las expresiones que interesaba aparecieran expresamente en el acta de la asamblea⁴, y una carta en contestación al *Community Letter 7-2019*⁵.

¹ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 8-16.

² Al respecto, la agenda de la asamblea disponía:

1. Llamada al orden
2. Prueba de la convocatoria y agenda y de su notificación.
3. Confirmación de la asistencia del quorum requerido por Ley en la eventualidad de celebrarse en la primera fecha celebrada.
4. Correcciones, si alguna, a las actas de la pasada asamblea anual celebrada el 6 de noviembre de 2018, y de las asambleas extraordinarias de 29 de enero, 16 de julio, y 19 de agosto de 2019. Se anejan copias de las cuatro actas identificadas.
5. Informe Especial del Progreso de las Obras de Reconstrucción por el Ingeniero-inspector, José O. González.
6. Informe del presidente.
7. Informe del tesorero.
 - a. Estado de las cuentas para el año fiscal que concluye 2018-2019, para aprobación – Anejados.
 - b. Proyecto de presupuesto para el nuevo año fiscal 2019-2020, para aprobación – Anejado.
8. Cancelación de las entradas contables de la derrama de 2013 por \$9,068.34, y de la derrama de 2015 por \$1, 150.92, y remitir todo el fondo a la cuenta operacional para destinarlos a obras de reconstrucción.
9. Elección de la Junta de Directores y sus tres oficiales, presidente(a), secretario(a) y tesorero(a).
10. Elección de los tres miembros del Comité de Conciliación.
11. Clausura de la asamblea.

Apéndice del recurso, a la pág. 2.

³ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 61-63.

⁴ Véase, apéndice del recurso, a la págs. 64-66.

⁵ El *Community Letter 7-2019*, suscrito por el señor José E. De la Cruz Skerrett, presidente de la Junta de Directores del Condominio Marymar Condado, resume los gastos incurridos

El 14 de noviembre de 2019, la Junta de Directores distribuyó el acta de la asamblea anual del Consejo de Titulares celebrada el 6 de noviembre de 2019⁶. No obstante, en el acta no constaban las expresiones o comentarios que la señora Pérez había solicitado expresamente que se incluyeran⁷.

Por ello, el 14 de noviembre de 2019, la señora Pérez, mediante correo electrónico, cuestionó nuevamente la negativa de la Junta de Directores de incluir sus comentarios en el acta de la asamblea anual⁸. El 15 de noviembre de 2019, el secretario electo de la Junta de Directores, Jack Barlia, le indicó a la señora Pérez que un titular podía solicitar que se incluyera en el texto de un acta la explicación de su voto, “es decir, la razón por la cual el titular vota de uno u otra forma sobre un asunto debatido”⁹. A esos efectos, adujo que en el acta se había consignado el voto explicativo de la señora Pérez sobre la elección del nuevo presidente de la Junta de Directores. Así también, señaló que la intervención del Ing. José O.

por el Consejo de Titulares para sufragar el costo de la representación legal del Condominio. Véase, apéndice del recurso, a las págs. 67-73.

⁶ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 74-77.

⁷ En lo pertinente, el acta de la asamblea anual disponía:

Informe Especial de Progreso de Obras

El Ingeniero José O. González, designado inspector de las obras de reconstrucción que se conducen en el condominio para atender defectos de construcción del edificio y los daños causados al edificio por el Huracán María, informó el estado de progreso de las obras y el tiempo proyectado para su realización y terminación. Se llevó consigo información provista por los titulares para atenderlas en el curso de su gestión.

Elección de la Junta de Directores, sus oficiales y Vocal

Con la nominación de un solo candidato para cada puesto, y por votación a mano, quedó elegida la Junta de Directores como sigue:

José F. Méndez, presidente: por mayoría con 13 de 14 votos posibles, explicando María M. Pérez Riera que su objeción se limitaba a la necesidad que hubiere de una resolución corporativa mediante la cual el titular de los apartamentos 1201 y 1202, Sistema Universitario Ana G. Méndez, Inc., lo designara como su representante ante el Consejo de Titulares.

Apéndice del recurso, a las págs. 74-76. (Énfasis omitido).

⁸ Véase, apéndice del recurso, a la pág. 78.

⁹ *Íd.*

González, relacionada al progreso de las obras en el condominio, no estuvo sujeta a votación, por lo que no correspondía incluir en el acta los comentarios sobre dicho asunto. Por último, indicó que el contenido del *Community Letter 7-2019* no había sido parte de los asuntos discutidos en la asamblea, por lo que la contestación de la señora Pérez a dicha comunicación tampoco podía incluirse en el acta de la asamblea.

El 11 de marzo de 2020, el Consejo de Titulares del Condominio Marymar presentó ante el DACo su *Contestación a querrela y solicitud de desestimación*¹⁰. En síntesis, arguyó que los comentarios o declaraciones que la señora Pérez interesaba fueran incluidos en el acta de la asamblea anual estaban relacionados a asuntos que no estuvieron sujetos a votación y no formaron parte de la agenda de la asamblea anual. Por lo cual, solicitó la desestimación de la querrela, y la imposición de costas y honorarios de abogado.

El 21 de mayo de 2021, notificada en esa fecha, el DACo emitió la *Resolución* objeto de revisión en este recurso¹¹. En síntesis, el DACo determinó que el acta de la asamblea anual celebrada el 6 de noviembre de 2019, recopiló en términos generales lo ocurrido en dicha reunión. Asimismo, concluyó que en el acta se consignaron los votos en oposición de la señora Pérez, así como las explicaciones de dichos votos. Además, en cuanto a la petición de la señora Pérez de incluir en el acta el *Community Letter 7-2019*, así como su contestación a dicha comunicación, determinó que no procedía su inclusión en el acta, pues no formó parte de los asuntos discutidos en la asamblea anual. A la luz de lo anterior, desestimó la querrela presentada por la señora Pérez.

En desacuerdo, el 21 de junio de 2021, la señora Pérez instó el recurso de revisión judicial que nos ocupa y apuntó la comisión de los siguientes errores:

Erró el DACo al desestimar sumariamente la querrela disponiendo que el Artículo 38C(f) de la Ley de Condominios que requiere se hagan constar en el acta las “declaraciones

¹⁰ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 89-107.

¹¹ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 1-7.

que cualquier titular quiera dejar constancia” se cumple con resumir dichas declaraciones “en rasgos generales”¹².

Erró el DAC[o] al desestimar sumariamente la querella a pesar de que el secretario y/o presidente de la Junta de Directores violó el Reglamento del Condominio y el Artículo 38C(f) de la Ley de Condominios que requiere se hagan constar en el acta las “explicaciones de votos” que hiciera cualquier titular.

Erró el DAC[o] al desestimar sumariamente la querella concluyendo que la Ley de Condominios prohíbe que una titular se exprese en una asamblea sobre un tema que no haya sido incluido en la agenda.

Erró el DAC[o] al desestimar sumariamente la querella concluyendo que un acta únicamente tiene que incluir lo que la Junta de Directores, en su discreción, considere “importante”, en violación del Reglamento del Condominio, facultando así a una Junta de Directores: i) con el poder de imponer una mordaza a las expresiones de los titulares, y ii) a elegir, a su entera discreción, qué incluir en un acta y qué no.

(Énfasis y subrayado omitidos).

Por su parte, el 20 de julio de 2021, el Consejo de Titulares del Condominio Marymar presentó su alegato en oposición. Evaluados los argumentos de las partes, resolvemos.

II

A

La Ley Núm. 104 de 23 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la *Ley de Condominios* (Ley Núm. 104-1958), 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*¹³, se aprobó con el fin de “establecer un régimen jurídico que facilitara la vida en convivencia y propiciara la disponibilidad de viviendas

¹² La recurrente consignó además que:

[e]stimamos que en derecho se sostiene el error señalado. Sin embargo, de concluir este Honorable Foro que en derecho corresponde lo dictado por el DAC[o], de igual manera erró el DAC[o] en los hechos. Por consecuencia, el error en la alternativa dice:

Erró el DAC[o] al desestimar sumariamente la querella concluyendo que las declaraciones que la titular querellante solicitó dejar constancia en el acta estaban incorporadas en el acta “en rasgos generales” cuando no estaban las declaraciones incorporadas ni en rasgos generales ni en forma alguna.

Recurso de revisión, a la pág. 3. (Énfasis omitido).

¹³ Cabe destacar que la Ley Núm. 104-1958 fue derogada por la *Ley de Condominios de Puerto Rico*, Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, 31 LPRA sec. 1921 *et seq.* No obstante, los hechos particulares de este caso se suscitaron vigente aún la derogada Ley Núm. 104-1958.

en un área restringida de terreno”. *Pérez Rivera v. Con. Tit. Cond. Marymar*, 197 DPR 197, 204 (2017); *Exposición de Motivos* de la Ley Núm. 104-1958.

La Ley de Condominios dispone que el Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar las cuentas y el presupuesto. 31 LPRA sec. 1293b-1. A su vez, el Artículo 38F de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293b-5, establece que el secretario de la Junta de Directores redactará y custodiará las actas en que consten los acuerdos del Consejo de Titulares, y junto con el presidente las certificará.

En lo pertinente, el Artículo 38C(f) dispone que:

[I]os acuerdos del Consejo [de Titulares] se reflejarán en un libro de actas. Las actas contendrán necesariamente el lugar, fecha y hora de la reunión, asuntos propuestos, número de titulares presentes, con expresión de sus nombres y porcentajes de participación que estos representan, forma en que fue convocada la reunión, texto de las resoluciones adoptadas, **los votos a favor y en contra y las explicaciones de votos o declaraciones que cualquier titular quiera dejar constancia.**

31 LPRA sec. 1293b-3(f). (Énfasis nuestro).

Al respecto, el Prof. Michel J. Godreau, en su obra *El Condominio*, comenta que en el acta constarán “**las declaraciones de cualquier titular que interese explicar su voto**”. M.J. Godreau, *El Condominio: El Régimen de Propiedad Horizontal en Puerto Rico*, 2da ed., San Juan, SITUM, 2019, a la pág. 265. (Énfasis nuestro). Asimismo, señala que la función del secretario, como custodio de las actas en las que constan los acuerdos del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores, es de suma importancia, “pues la solución a muchos de los conflictos y litigios que puedan surgir entre los titulares dependerá en gran medida de la corrección de dichas actas”. *Op. cit.*, a las págs. 265-266.

B

Es norma reiterada que las decisiones de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial, pues son estos los que cuentan con el conocimiento experto de los asuntos que les son encomendados. *Super Asphalt Pavement, Corp. v. Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura de Puerto Rico, et al.*, op. de 30 de

marzo de 2021; 2021 TSPR 45, a la pág. 7; 206 DPR ___. Al momento de revisar una decisión administrativa, el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad de la actuación de la agencia. *Íd.*, a la pág. 8.

Así pues, las determinaciones de hechos de organismos y agencias “tienen a su favor una presunción de regularidad y corrección que debe ser respetada mientras la parte que las impugne no produzca evidencia suficiente para derrotarlas”. *Vélez v. A.R.P.E.*, 167 DPR 684, 693 (2006). A esos fines, la revisión judicial ha de limitarse a determinar si la agencia actuó de manera arbitraria, ilegal, irrazonable, o fuera del marco de los poderes que se le delegaron. *Torres v. Junta Ingenieros*, 161 DPR 696, 708 (2004).

En fin, como ha consignado el Tribunal Supremo, la deferencia concedida a las agencias administrativas únicamente cederá cuando: (1) la determinación administrativa no esté basada en evidencia sustancial; (2) el organismo administrativo haya errado en la aplicación o interpretación de las leyes o los reglamentos que se le ha encomendado administrar; (3) cuando el organismo administrativo actúe arbitraria, irrazonable o ilegalmente, al realizar determinaciones carentes de una base racional; o, (4) cuando la actuación administrativa lesione derechos constitucionales fundamentales. *Super Asphalt Pavement, Corp. v. Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura de Puerto Rico, et al.*, op. de 30 de marzo de 2021, 2021 TSPR 45, a la pág. 8, 206 DPR ___, citando a *Torres Rivera v. Policía de Puerto Rico*, 196 DPR 606, 628 (2016).

III

En el presente recurso, nos corresponde determinar si el DACo incidió al desestimar la querrela instada por la señora Pérez. Analizados los hechos a la luz del derecho aplicable, concluimos que a la recurrente no le asiste la razón. Veamos.

En suma, la señora Pérez apunta la comisión de cuatro errores, sin embargo, por estar estrechamente relacionados entre sí, los atenderemos conjuntamente.

La señora Pérez señala que el DACo erró al desestimar sumariamente su querrela al concluir que el contenido del acta de la asamblea anual era suficiente para satisfacer lo dispuesto en el Artículo 38C(f) de la Ley de Condominios. En específico, aduce que la Junta de Directores del Condominio Marymar violó el Reglamento del Condominio Marymar, así como la Ley de Condominios, pues ambas disposiciones proveen para que se haga constar en el acta la explicación del voto de cualquier titular. Además, argumenta que el DACo incidió al determinar que la Ley de Condominios prohíbe que un titular se exprese en la asamblea sobre un asunto no incluido en la agenda de dicha asamblea.

En primer lugar, apuntamos que este Tribunal no puede sustituir el juicio o el criterio del DACo por el suyo, a menos que el ente administrativo haya actuado de manera arbitraria, ilegal o irrazonable, o fuera del marco de los poderes que se le delegaron. Con esto en mente, discutimos los errores señalados por la señora Pérez.

De los autos ante nuestra consideración se desprende que la señora Pérez asistió a la asamblea anual celebrada el 6 de noviembre de 2019, por el Consejo de Titulares del Condominio Marymar. En virtud de ello, solicitó que se incluyera en el acta de dicha asamblea ciertos comentarios o expresiones vertidos por ella durante la celebración de esta. En específico, solicitó que constaran en el acta sus expresiones relacionadas al informe de progreso de obras que emitió el Ing. José O. González, lo relacionado a la elección del nuevo presidente de la Junta de Directores, y su contestación al *Community Letter* 7-2019.

Según indicamos anteriormente, el secretario de la Junta de Directores es el responsable de redactar y custodiar las actas en que consten los acuerdos del Consejo de Titulares. En específico, el Artículo 38C(f) dispone que un acta contendrá, entre otros, **los votos a favor y en contra y las explicaciones de votos o aclaraciones de que cualquier titular quiera dejar constancia**. Asimismo, el Artículo IV, Sección 7, del Reglamento del Condominio Marymar dispone que:

[t]he minutes of each meeting of the Board and of the Council shall state, without limitation: (a) the place, date and time of the meeting of the Council or the Board, as the case may be; (b) the items of business considered; (c) the number and names of Unit Owners present; (d) the text of all resolutions approved at the meeting; (e) **the number of votes in favor and against each matter put to a vote and any statements made by any Unit Owner or Director, as the case maybe, in connection with his or her vote; [...].**

Apéndice del recurso, a las págs. 37-38. (Énfasis nuestro).

De la lectura de ambas disposiciones surge claramente que las actas contendrán aquellas **expresiones de los titulares relacionadas con sus votos**. Un análisis del expediente refleja que en el acta de la asamblea anual en controversia se hicieron constar las expresiones de la señora Pérez relacionadas a su voto para la elección del presidente de la Junta de Directores. No obstante, sus expresiones sobre el *Community Letter 7-2019* y el informe de obras no se incluyeron, pues no constituían explicaciones o aclaraciones de algún voto emitido por esta. Por todo lo cual, concluimos que el DACo actuó correctamente al desestimar la querrela presentada por la señora Pérez.

Conforme a la doctrina de revisión judicial, este Tribunal está impedido de variar aquellas determinaciones de una agencia administrativa que sean razonables y encuentren apoyo en el expediente. De los autos ante nuestra consideración no surge prueba alguna que varíe la determinación realizada por el DACo. La recurrente tampoco demostró que la agencia hubiese actuado de manera arbitraria, ilegal o irrazonable. Por ello, procede confirmar la *Resolución* impugnada.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Resolución* emitida y notificada el 21 de mayo de 2021, por el Departamento de Asuntos del Consumidor.

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