

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VI

<p>Kira Vélez Figueroa <i>Recurrente</i></p> <p>v.</p> <p>Junta de Directores del Condominio Balcones de Carolina II <i>Recurrido</i></p>	<p>KLRA202100676</p>	<p>Revisión Administrativa procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor</p> <p>Querrela Núm.: C-SAN-2020- 0007729</p> <p>Sobre: Ley de Condominios</p>
<p>Kira Vélez Figueroa <i>Recurrida</i></p> <p>v.</p> <p>Junta de Directores del Condominio Balcones de Carolina II <i>Recurrente</i></p>	<p>KLRA202100681</p>	

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Rivera Torres, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard Santiago Calderón, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2022.

Comparece ante nosotros Kira Vélez Figueroa (la recurrente Vélez), mediante recurso de *Revisión Administrativa* KLRA202100676, presentado el 29 de diciembre de 2021. De igual forma, y en la misma fecha, comparece la Junta de Directores del Condominio Balcones de Carolina II (la JUNTA), mediante recurso de *Revisión Administrativa* KLRA202100681.

En el recurso KLRA202100676, la recurrente Vélez nos solicita la revocación de una *Resolución* del Departamento de Asuntos del Consumidor (el DACo), dictada el 26 de octubre de

2021<sup>1</sup>. En dicha *Resolución*, el DACo desestimó la impugnación de la multa administrativa de \$100.00 que le fue impuesta a la recurrente Vélez; declaró Ha Lugar la impugnación de la asamblea celebrada el 3 de marzo de 2021 y declaró nula la misma.

Por su parte, a través del recurso KLRA202100681, la JUNTA nos solicita que se revoque la referida *Resolución* en el aspecto de las conclusiones de derecho realizadas, en específico, anular la asamblea celebrada el 3 de marzo de 2021, por no permitirse la participación de la recurrida Vélez y, ordenar la celebración de la asamblea extraordinaria de forma presencial obviando las disposiciones del Artículo 51 de la Ley de Condominios<sup>2</sup>. El 21 de enero de 2022, emitimos una Resolución en la cual ordenamos la consolidación de los dos recursos, de conformidad con la Regla 80.1 de nuestro Reglamento<sup>3</sup>.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se modifica la Resolución recurrida y así modificada, se confirma.

#### I.

Surge de ambos recursos que, el 17 de noviembre de 2020, la recurrente Vélez presentó una querrela ante el DACo, impugnando la multa de \$100.00 dólares impuesta por la Junta, por esta no haber realizado el cambio de la puerta de entrada a su apartamento. La imposición de la multa ocurrió luego de haber transcurrido el término establecido por la JUNTA para realizar dicho cambio. Además, con fecha del 3 de marzo de 2021, se celebró una asamblea del Consejo de Titulares por el método de videoconferencia, sin embargo, la JUNTA no le permitió a la recurrente Vélez participar, porque aún no había pagado la multa administrativa de \$100.00

---

<sup>1</sup> Véase la pág. 139, del Apéndice del Recurso *Revisión Administrativa* KLRA202100676.

<sup>2</sup> Ley 129-2020.

<sup>3</sup> Regla 80.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Apéndice XXII-B, R. 80.1.

dólares, la cual estaba vencida desde el 15 de agosto de 2019. La JUNTA alegó que dicha conducta de la recurrente Vélez es contraria al Artículo 51 de la Ley de Condominios<sup>4</sup>. Así las cosas, el 27 de marzo de 2021, la recurrente Vélez enmendó su querrela para impugnar la asamblea por negársele la participación. El 19 de julio de 2021, la recurrente Vélez presentó ante el DACo una moción urgente solicitando un cese y desista de suspensión de los servicios esenciales a su apartamento por la alegada deuda de la multa administrativa impuesta desde el 2019. Ese mismo día, 19 de julio de 2021, el DACo emitió una Orden de Cese y Desista contra la JUNTA para que se abstenga de suspender los servicios a la recurrente Vélez en lo que se ventilaba la querrela. El 20 de octubre de 2021, el DACo celebró vista adjudicativa por el método de videoconferencia.

Consecuentemente, el 26 de octubre de 2021, el DACo emitió la Resolución impugnada. El DACo desestimó la impugnación de la multa de \$100.00 dólares impuesta por la Junta, a su vez, declaró Ha Lugar la impugnación de la asamblea celebrada el pasado 3 de marzo, la cual fue declarada nula y, por último, ordenó a la JUNTA que celebrara la asamblea extraordinaria de manera presencial.

Inconforme, la recurrente Vélez acudió ante nos y presentó una *Revisión Administrativa*. Según esta, el DACo incurrió en los siguientes errores:

**PRIMER ERROR**

LA DECISIÓN APROBADA POR LA MAYORÍA DE DOCE A FAVOR, Y OCHO EN CONTRA, DE LOS TITULARES DEL CONDOMINIO BALCONES DE CAROLINA II, TOMADA EN LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2016, SOBRE “UN CAMBIO DE LA PUERTA PRINCIPAL DE LOS APARTAMENTOS”, SIN QUE SE SIGUIERA LO PRECEPTUADO EN EL [A]RTÍCULO 15 (E) DE LA LEY, EL CUAL REQUERÍA PRUEBA DE QUE A FAVOR DE DICHO CAMBIO DE FACHADA HUBIESEN VOTADO POR LO MENOS EL SETENTA Y CINCO POR CIENTO DE TODOS LOS TITULARES, RESULTÓ EN UN ACTO NULO, ANTE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 16 DEL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO:

---

<sup>4</sup> Ley 129-2020.

LOS ACTOS EJECUTADOS CONTRA LO DISPUESTO EN LAS LEYES IMPERATIVAS Y PROHIBITIVAS SON NULOS, SALVO QUE SE ESTABLEZCAN OTRO DEFECTO.

EL QUE SE HAYA DECIDIDO QUE LOS TITULARES TENDRÍAN UN PLAZO DE DOS AÑOS PARA SUSTITUIR LA PUERTA, Y SU COSTO SERÍA SUFRAGADO POR ELLOS, RESULTÓ SER UNA DERRAMA SOLAPADA EN CONTRAVENCIÓN CON LO DISPUESTO EN EL [A]RTÍCULO 38 (D)(3) DE LA LEY, LA CUAL PERMITÍA TOMAR DICHA DECISIÓN, POR DOS TERCERAS PARTES DE LOS TITULARES, DE EXISTIR FONDOS SUFICIENTES:

(3) OBRAS DE MEJORAS: EN LOS CONDOMINIOS DONDE UBIQUE POR LO MENOS UN APARTAMENTO DEDICADO A VIVIENDA, LAS OBRAS DE MEJORA SOLO PODRÁN REALIZARSE MEDIANTE LA APROBACIÓN DE LA MAYORÍA CUALIFICADA DE DOS TERCERAS (2/3) PARTES DE LOS TITULARES QUE A SU VEZ REÚNAN LAS DOS TERCERAS (2/3) PARTES DE LAS PARTICIPACIONES EN LAS ÁREAS COMUNES, **SI EXISTEN FONDOS SUFICIENTES PARA COSTEARLAS SIN NECESIDAD DE IMPONER UNA DERRAMA.** EL RETIRO DE LOS FONDOS PARA ESTAS OBRAS SE HARÁ SIGUIENDO EL MISMO PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL INCISO (1) ANTERIOR. (ÉNFASIS SUPLIDO).

ESA “DERRAMA SOLAPADA”, CONSTITUYÓ UN ACTO EN FRAUDE A LA LEY: ACTO PROSCRITO POR EL [A]RTÍCULO 17 DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL, EL CUAL LEE COMO SIGUE:

EL ACTO REALIZADO AL AMPARO DE UNA LEY, QUE PERSIGUE UN RESULTADO PROHIBIDO O CONTRARIO AL ORDENAMIENTO JURÍDICO, SE CONSIDERA EJECUTADO EN FRAUDE DE LA LEY Y NO IMPIDE LA DEBIDA APLICACIÓN DE LA LEY QUE SE HAYA TRATADO DE INCUMPLIR.

**SEGUNDO ERROR:**

EL JUEZ ADMINISTRATIVO GONZÁLEZ-RODRÍGUEZ ABUSÓ DE SU DISCRECIÓN AL NO ADJUDICAR LOS RECLAMOS DE NULIDAD A LA ACCIÓN TOMADA EN LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2016, SOMETIDOS POR LA QUERELLANTE/RECURRENTE, DESDE LA PRESENTACIÓN DE SU QUERRELLA Y REFIRMADOS DURANTE EL PROCESO, ASÍ COMO LOS PLANTEAMIENTOS DE DERECHO LEVANTADOS EN LA MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN PRESENTADA POR LA REPRESENTACIÓN DE LA AQUÍ RECURRENTE, EL 15 DE NOVIEMBRE DE 2020.

Por su parte, la JUNTA también presentó un recurso de *Revisión Administrativa*. En este, indicó que el DACo cometió los siguientes errores:

ERRÓ EL HONORABLE DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR (DACO) AL ANULAR LA ASAMBLEA CELEBRADA EL 3 DE MARZO DE 2021 POR NO PERMITIRSE LA PARTICIPACIÓN DE LA PARTE RECURRIDA POR SER ESTA UNA TITULAR MOROSA POR ADEUDAR UNA MULTA ADMINISTRATIVA VENCIDA POR MUCHO MÁS DE LOS 60 DÍAS.

ERRÓ EL HONORABLE DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR (DACO) AL ORDENAR LA CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE FORMA PRESENCIAL OBVIANDO LAS DISPOSICIONES DEL [A]RTÍCULO 51 DE LA LEY DE CONDOMINIOS,

LEY 129 DEL 16 DE AGOSTO DE 2020, QUE EXIGE COMO PRIMERA OPCIÓN PARA CELEBRAR UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA POR EL MÉTODO DE VIDEOCONFERENCIA CUANDO HAY UN ESTADO DE EMERGENCIA DECLARADO POR EL ESTADO.

Luego de perfeccionados los recursos, y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

## II.

### -A-

En lo referente al ámbito de nuestra función revisora, nos corresponde determinar: (1) si el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) si las determinaciones de hecho efectuadas por la agencia están sostenidas por evidencia sustancial, que obra en el expediente administrativo visto en su totalidad; y (3) si las conclusiones de derecho fueron correctas<sup>5</sup>.

Las conclusiones de derecho que no involucren interpretaciones efectuadas dentro del ámbito de especialización de la agencia pueden ser revisadas en todos sus aspectos por el tribunal<sup>6</sup>. Sec. 4.5 de la LPAU. Esto no significa que al ejercer su función revisora el tribunal pueda descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia, sustituyendo el criterio de ésta por el propio<sup>7</sup>. Los tribunales le reconocen gran peso y deferencia a las interpretaciones y conclusiones hechas por los organismos administrativos de las leyes de las que son custodios<sup>8</sup>.

El criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en la actuación de la agencia recurrida. Así pues, al realizar su función revisora, el tribunal está compelido a considerar la especialización y experiencia de la agencia sobre las cuestiones que tuviera ante sí. Por tanto, en el descargo de su función, deberá caracterizar entre asuntos de discernimiento estatutario o cuestiones de

<sup>5</sup> *Rivera v. A & C Development Corp.*, 144 DPR 450, 460-461 (1997).

<sup>6</sup> 3 LPRA sec. 9675. *O.E.G. v. Rodríguez*, 159 DPR 98 (2003).

<sup>7</sup> *P.R.T.C. v. J. Reg. Tel. de P.R.*, 151 DPR 269, 282 (2000).

<sup>8</sup> *Asoc. Vec. H. San Jorge v. U. Med. Corp.*, 150 DPR 70, 75 (2000).

especialización administrativa. No obstante, la deferencia reconocida no equivale a la renuncia de la función revisora del Tribunal en instancias apropiadas y meritorias, como resulta ser cuando el organismo administrativo ha errado en la aplicación de la ley<sup>9</sup>. La deferencia judicial al *expertise* administrativo cede ante una actuación irrazonable o ilegal<sup>10</sup>. La interpretación de la agencia también cede cuando la misma produce resultados inconsistentes o contrarios al propósito del estatuto interpretado y a su política pública<sup>11</sup>.

**-B-**

La Ley de Condominios, Ley número 104 de 25 de junio de 1958<sup>12</sup>, según enmendada, al igual que los Artículos 65 y 66 de la nueva Ley de Condominios de Puerto Rico<sup>13</sup> establecen la forma de impugnar una multa impuesta a un titular, así como el término prescriptivo para realizar el adecuado reclamo.

El Artículo 42 de la Ley de Condominios<sup>14</sup> establece:

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 esta Ley, durante el período de administración que contempla el Artículo 36-A, 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 el Artículo 36. Las impugnaciones por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

Además, el citado artículo establece lo siguiente:

[...]

<sup>9</sup> *Reyes Salcedo v. Policía*, 143 DPR 85, 95 (1997).

<sup>10</sup> *Asoc. Vec. H. San Jorge v. U. Med. Corp.*, 150 DPR 70, 75 (2000).

<sup>11</sup> *Municipio de San Juan v. J.C.A.*, 149 DPR 263, 280 (1999).

<sup>12</sup> 31 LPRA sec. 1291 et seq.

<sup>13</sup> Ley 129-2020.

<sup>14</sup> 31 LPRA sección 1293f.

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<sup>15</sup>.

Adviértase que el Artículo 65 de la nueva Ley de Condominios de Puerto Rico<sup>16</sup> establece el término prescriptivo. Veamos

Artículo 65.-Impugnaciones de Acciones u Omisiones de la Junta de Directores, Administrador Interino y Acuerdos y Determinaciones del Consejo.

[...]

En el caso de los titulares sean dueños de apartamentos en condominios con al menos un apartamento de uso residencial, la jurisdicción será primaria y exclusiva del Departamento de Asuntos del Consumidor, así como cualquier reclamación presentada en contra del agente administrador.

Para todo tipo de impugnación se tendrán treinta (30) días contados a partir de 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 nueva Ley de Condominios de Puerto Rico<sup>17</sup> establece:

Artículo 51.-Voto; Representación

[...]

Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos de cuotas, y/o derramas y/o cuotas especiales y/o multas con pago vencido de sesenta (60) días o más, y/o alguna prima vencida del seguro comunal por cualquiera de los apartamentos de los que sea titular, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto, prestar su consentimiento o expresarse en las asambleas del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en cuestión.

Así mismo, la Ley de Condominios del 1958<sup>18</sup>, en su Artículo 39, tiene una disposición similar a la reseñada previamente.

---

<sup>15</sup> *Íd.*

<sup>16</sup> *Íd.*

<sup>17</sup> *Íd.*

<sup>18</sup> 31 LPRA sec. 1293c.

### III.

Por estar íntimamente relacionados, analizaremos los errores de ambas revisiones administrativas de forma conjunta. Por ello, es menester advertir que tanto la recurrente Vélez, como la JUNTA exponen -en sus señalamientos de error- argumentos que van dirigidos a impugnar la validez de la *Resolución* emitida por el DACo.

En síntesis, el 17 de noviembre de 2020, la recurrente Vélez, presentó una querrela ante el DACo, impugnando la multa de \$100.00 dólares impuesta por la Junta el 1 de junio de 2019, esto por no realizar el cambio de la puerta de entrada a su apartamento.

No obstante, la recurrente Vélez reconoce en su querrela que no presentó su reclamo en el tiempo que establece la ley<sup>19</sup>; y trae a la atención de esta Curia unos errores que no fueron atendidos por el DACo. Del examen minucioso del expediente, no cabe duda de que la querrela de la recurrente Vélez fue presentada fuera de los términos concedidos por las leyes previamente mencionadas, ante ello, la Resolución del DACo fue correcta en derecho y procede desestimar la querrela presentada, por estar prescrita. Apuntamos que este Tribunal no puede sustituir el juicio o el criterio del DACo por el suyo, a menos que este ente administrativo haya actuado de manera arbitraria, ilegal o irrazonable, o fuera del marco de los poderes que se le delegaron. Consecuentemente, los errores señalados en el recurso KLRA202100676 presentados por la recurrente Vélez no fueron cometidos. Además, en dicho recurso tampoco se presentó argumentación sobre la alegada enmienda de la querrela presentada en marzo de 2021.

Aun así, la Resolución de DACo provee un remedio a la recurrente Vélez en cuanto a la impugnación de la asamblea que

---

<sup>19</sup> Véase Pág. 2, del Apéndice del Recurso *Revisión Administrativa* KLRA202100676.



fuera celebrada el pasado 3 de marzo de 2021. Ya que decretó la nulidad de la asamblea extraordinaria celebrada el pasado 3 de marzo y ordenó que se convocara una nueva asamblea presencial.

Ante ello, la JUNTA alega que no existe estatuto o jurisprudencia aplicable que sostenga la conclusión de derecho del DACo. Dicho lo anterior, debemos determinar si el DACo incidió en error al disponer que se declarase nula la asamblea.

Referente a la determinación del DACo de declarar la nulidad de la asamblea extraordinaria celebrada el 3 de marzo de 2021 y ordenar a la JUNTA a convocar una nueva asamblea extraordinaria presencial, entendemos que el DACo cometió los errores señalados por la JUNTA en su recurso. La conclusión de derecho que dispuso el DACo no es a tono con el ordenamiento jurídico, en específico, surge del expediente que al momento de celebrar la asamblea el 3 de marzo de 2021, la recurrente Vélez se encontraba en morosidad, pues la multa administrativa no había sido satisfecha; por lo que, y conforme con lo que exige el Artículo 51 de la Ley de Condominios, *supra*, no se le podía permitir ejercer el derecho al voto. En este caso, la JUNTA demostró que el DACo actuó fuera de los contornos de la Ley de Condominios de Puerto Rico<sup>20</sup> de manera arbitraria e irrazonable.

El segundo error no será atendido, porque al declarar que DACo incidió en el primer error del recurso KLRA202100681, el segundo es inmeritorio determinarlo.

#### **IV.**

Atendidos los fundamentos anteriormente expuestos, se *modifica* la *Resolución* emitida en los recursos KLRA202100676 y KLRA202100681 por el DACo, a los efectos de disponer que la JUNTA no tiene que celebrar una nueva asamblea y que la

---

<sup>20</sup> Véase Artículo 65 de la Ley de Condominios.

recurrente Vélez no podía participar en la asamblea del 3 de marzo de 2021 por deber la multa impuesta en el 2019 y así modificada, se confirma la determinación en cuanto a que la querrela presentada por la recurrente Vélez estaba prescrita.

Notifíquese.

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