

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

IVONNE BERRÍOS
ANDY VEGA

RECURRENTES

v.

JUNTA DE DIRECTORES
COND. RIO MAR
CLUSTER 2

RECURRIDA

KLRA202200151

Revisión
administrativa
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Caso Núm.
C-SAN-2021-
0007953
C-SAN-2021-
0008025
C-SAN-2021-
0008351

Sobre:
CONDOMINIOS

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, el Juez Adames Soto y la Jueza Díaz Rivera.¹

Díaz Rivera, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de octubre de 2022.

Comparecen los recurrentes, el Sr. Andy Vega Cardona y la Sra. Ivonne Berríos Reyes, y nos solicitan que revisemos una *Resolución* emitida el 20 de diciembre de 2021, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), en virtud de lo dispuesto en la Ley Núm. 129-2020 conocida como Ley de Condominios de Puerto Rico.² Mediante dicho dictamen, el DACo declaró ha lugar, de forma parcial, unas causas de acción presentadas por los recurrentes y desestimó otras, que fueron instadas en contra de la recurrida, Junta de Directores Condominio Río Mar II.

Por las razones que expondremos a continuación, *modificamos* el dictamen recurrido, y así modificado, *confirmamos*.

¹ Mediante la Orden Administrativa OATA-2022-151 se designa a la Hon. Karilyn M. Díaz Rivera en sustitución de la Hon. Grace M. Grana Martínez.

² *Resolución* notificada el 12 de enero de 2022.

I.

Según surge del expediente ante nuestra consideración, el 29 de abril de 1976, el inmueble objeto de este recurso, Rio Mar Condominium II (Condominio), ubicado en Río Grande, Puerto Rico, fue sometido al régimen de propiedad horizontal en virtud de la *Escritura Número 86 sobre Deed of Constitution of Horizontal Property Regime*, otorgada en San Juan, Puerto Rico. Dicho inmueble se compone de varias estructuras de hormigón, de las cuales 152 apartamentos están bajo el régimen de propiedad horizontal. Entre los residentes del Condominio se encuentran los recurrentes, el Sr. Andy Vega Cardona, titular del apartamento 42-B y la Sra. Ivonne Berrios Reyes, titular del apartamento 35-C.

Debido al paso de los huracanes Irma y María por Puerto Rico, en septiembre de 2017, las estructuras del Condominio sufrieron múltiples daños, por lo que la Junta de Directores sometió una reclamación a la compañía aseguradora del inmueble. Consecuentemente, el Consejo de Titulares contrató los servicios de un ajustador público para que los asistiera en la presentación de la reclamación ante la aseguradora. Luego de varias negociaciones, el Consejo de Titulares recibió una oferta de la aseguradora de una suma neta de \$4,000,000, por los daños al Condominio.

El 11 de junio de 2018, la Junta de Directores convocó a los titulares a una *Asamblea Ordinaria Anual* que se estaría llevando a cabo en primera convocatoria, el 28 de junio de 2018; y en segunda convocatoria, el 30 de junio de 2018.³ Según pauta, el 30 de junio de 2018, se llevó a cabo la *Asamblea Ordinaria Anual*, en la cual, entre otros asuntos, el Consejo de Titulares acordó -de forma unánime- que se escogiera un *Comité de Reconstrucción* para que asistiera y recomendara a la Junta de Directores en la preparación

³ Véase apéndice 16, págs. 99-103 del recurso de revisión judicial.

del *Plan de Distribución de Fondos* que le sería presentado al Consejo de Titulares para su eventual aprobación.

En tanto, el 1ro de marzo de 2019, la Junta de Directores convocó a los titulares a una *Asamblea Extraordinaria* en la que se discutiría la oferta de indemnización presentada por la compañía de seguros y el *Informe del Plan de Distribución para Reconstrucción* aceptado y avalado por la Junta de Directores.⁴ En el aludido *Informe*, se incluyeron las reparaciones necesarias que se realizarían en las áreas comunes, entre estas, la remoción y disposición de las tejas y suplido e instalación de tejas nuevas con *flashings* y terminaciones. No obstante, la aludida convocatoria no fue suscrita por los convocantes de la *Asamblea*; pero sí suscrita e iniciada por la Sra. Michelle Robles, administradora del Condominio.⁵

Según convocada y con el *quórum* de titulares necesario – incluyendo la presencia del señor Vega Cardona y la señora Berríos Reyes- el 23 de marzo de 2019, se llevó a cabo la *Asamblea Extraordinaria* para discutir los temas descritos en la *Convocatoria*.⁶ En la misma, la Junta de Directores presentó el *Plan de Reconstrucción y Distribución* preparado por el *Comité de Reconstrucción*. Subsiguientemente, la Junta de Directores y el *Comité de Reconstrucción* recomendó la aprobación del aludido *Plan*. En dicha *Asamblea*, el señor Vega Cardona presentó una moción para que se aprobase la oferta presentada por la compañía aseguradora y el *Plan de Reconstrucción y Distribución*.⁷ No obstante, el presidente de la Junta de Directores le solicitó al señor Vega Cardona a que pospusiera la presentación de su moción para que se pudieran contestar las preguntas y aclarar las dudas de los

⁴ Véase apéndice 3, págs. 18-25 del recurso de revisión judicial.

⁵ Véase apéndice 3, pág. 18 del recurso de revisión judicial.

⁶ Véase apéndice 3, págs. 26-31 del recurso de revisión judicial. Véase también, Anejo 6, pág. 122 del apéndice del recurso de revisión judicial

⁷ Véase apéndice 3, pág. 30 del recurso de revisión judicial y págs. 160-161 de la transcripción de la *Segunda Convocatoria de la Asamblea Extraordinaria* del 23 de marzo de 2019.

demás titulares. Por su parte, el señor Vega Cardona accedió. Aclaradas las dudas y cuestionamientos de los demás titulares sobre el *Plan de Reconstrucción y Distribución*, la Sra. Sandra Martínez, titular del apartamento 42-A, presentó una moción para que se aprobase la oferta de la aseguradora y el *Plan de Reconstrucción y Distribución*. La moción fue secundada por el Sr. Hiram Martínez, titular del apartamento 30-D. Por el contrario, el Sr. Rafael Hernández, titular del apartamento 20-D, presentó una moción en oposición. Luego de atender los turnos a favor y en contra, se sometió la moción a votación de la *Asamblea*. Finalmente, el Consejo de Titulares aprobó el *Plan de Reconstrucción y Distribución*; **con el voto a favor de la mayoría de los titulares**, a saber, 64 votos a favor - entre estos el del señor Vega Cardona - y 6 votos en contra.⁸

Por su parte, la señora Berríos Reyes se abstuvo de votar. Entre otros asuntos, el *Plan de Reconstrucción y Distribución* incluyó el reemplazo e instalación de canales de cobre y la instalación de tejas nuevas con *flashings*. Posteriormente, la Junta de Directores le cursó a todos los titulares una carpeta con la descripción de los trabajos que se realizarían, previo al comienzo de los trabajos de reconstrucción.

Sin embargo, el 22 de julio de 2019 – aproximadamente cuatro meses después de celebrada la *Asamblea Extraordinaria Anual* - el señor Vega Cardona le cursó una comunicación a la Junta de Directores referente a la *Convocatoria de Asamblea Extraordinaria*, entregada a los titulares, el 1ro de marzo de 2019. En la misiva, se indicó que la *Convocatoria* no estaba suscrita por las personas que la convocaron; sino que estaba firmada e iniciada por la administradora del Condominio.

⁸ Véase pág. 82 de la transcripción de la *Segunda Convocatoria de la Asamblea Extraordinaria* del 23 de marzo de 2019.

Ante la ausencia de la contestación de su misiva, el 10 de marzo de 2020, el señor Vega Cardona, le cursó un correo electrónico a la Junta de Directores y a la Administración del Condominio, sobre la *Convocatoria* enviada el 1ro de marzo de 2019, para la *Asamblea Extraordinaria*, sin las firmas de los convocantes.⁹ En su misiva, el señor Vega Cardona se reafirmó en que los acuerdos y decisiones tomadas en la *Asamblea Extraordinaria* eran inválidos, por haberse convocado indebidamente. Ante ello, solicitó que se convocara nuevamente al Consejo de Titulares para que se subsanaran los errores de convocatoria y se ratificaran las decisiones importantes del Condominio.

Entre mayo y junio de 2020, la administradora del Condominio instruyó al personal de mantenimiento para que instalaran unos rótulos amarillos en las puertas originales de madera de las covachas de uso comunal donde se guardan los contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica y las facilidades para comunicaciones; y sobre las paredes de los edificios. Además, se instalaron letreros de fondo azul para identificar los cubículos donde se guardan los zafacones y varios rótulos en la caseta de los guardias de seguridad a la entrada del Condominio. Por su parte, el 10 de julio de 2020, el representante legal de la Junta de Directores del Condominio le cursó una misiva al Sr. Roberto Alfonso, presidente de la Junta de Directores, con relación a las cartas cursadas el 22 de junio de 2019 y 10 de marzo de 2020, por el señor Vega Cardona, sobre el defecto de la *Convocatoria* de la *Asamblea Extraordinaria*.¹⁰ Se informó, que la queja primordial consistía en que la *Convocatoria* no estaba firmada por los convocantes. El representante legal argumentó que, si bien la Ley dispone que la convocatoria estará firmada por la persona o personas que la

⁹ Véase apéndice 15, págs. 96-97 del recurso de revisión judicial.

¹⁰ Véase apéndice 15, págs. 94-95 del recurso de revisión judicial.

convoquen, la disposición no prohíbe que éstas autoricen a otra a firmar por él o ella. Aseguró que, tanto el presidente como el secretario de la Junta de Directores, autorizaron a que la administradora del Condominio estampara las firmas de ambos en su representación y estampara sus iniciales. Explicó que el trámite se hacía así para la conveniencia de todos, ya que la administración está físicamente en el Condominio en Río Grande y se encarga de enviar las citaciones por encomienda del secretario de la Junta de Directores, según lo autoriza el *Reglamento del Condominio*.

Entretanto, el 5 de enero de 2021, la señora Berríos Reyes, acudió al Departamento de Asuntos al Consumidor (DACo) e interpuso una *Querrela* al amparo de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como Ley de Condominios de Puerto Rico de 1958, en contra de la Junta Directores y de la administradora. Alegó, que los titulares fueron engañados por la Junta de Directores; que se cambió el uso de elementos comunes (instalación de letreros en la fachadas del Condominio) sin el consentimiento previo del Consejo de Titulares; que las determinaciones de la Junta de Directores fueron *ultra vires*; y alegó que se cometieron varias violaciones a la Ley de Condominios, la Escritura Matriz y al *Reglamento de Administración Río Mar Condominium II*, entre otras.¹¹ Sobre ello, argumentó que en junio y octubre de 2020, le solicitó por escrito a la administración y a la Junta de Directores, la remoción de los letreros instalados en las puertas, paredes y caseta de los guardias de seguridad de la entrada principal del Condominio. Aseveró que tales rótulos no fueron aprobados por la mayoría del Consejo de Titulares en *Asamblea* debidamente convocada. Por tanto, solicitó que se ordenara que las estructuras volvieran a su apariencia original y se removiesen los

¹¹ Querrela número: C-SAN-2021-0007953.

letreros instalados, hasta que el Consejo de Titulares aprobara, mediante voto mayoritario en *Asamblea* debidamente convocada, las enmiendas del Reglamento o aprobara las alteraciones de apariencia del exterior de los edificios, según las ordenanzas de la Ley de Condominios.

Por su parte, el 19 de enero de 2021, el señor Vega Cardona, presentó ante el DACo una *Querella* en contra de la Junta de Directores y del Consejo de Titulares.¹² En esencia, impugnó las determinaciones y los acuerdos alcanzados por la Junta de Directores en la *Asamblea Extraordinaria* del 23 de marzo de 2019; porque no tenían el consentimiento del Consejo de Titulares y porque la *Convocatoria* de dicha *Asamblea* era defectuosa, al no estar suscrita por los convocantes. Ante ello, **solicitó que se le ordenara a la Junta de Directores a convocar y celebrar una Asamblea para discutir, tomar decisiones, cancelar y/o ratificar, entre otros asuntos,** la discusión y votación del cambio de uso de elementos comunes limitados a uso común limitado; **la aprobación de todos los cambios de fachadas; la instalación de rótulos en las fachadas de los edificios; el cambio del diseño arquitectónico del Condominio; las excavaciones e instalación de cajas de cable tv en áreas de uso común y la compra e instalación de los letreros cuarto eléctrico en diferentes áreas del Condominio.**

Por su parte, el 5 de marzo de 2021, la señora Berríos Reyes, incoó ante el DACo, una *Querella* en contra de la Junta de Directores, el presidente y la administradora del Condominio.¹³ En la misma, impugnó los acuerdos tomados por la Junta de Directores con argumentos similares a los expuestos por el señor Vega Cardona en su *Querella*. A saber, alegó que los titulares del Condominio no

¹² Querella Núm. C-SAN-2021-0008025.

¹³ Querella Núm. C-SAN-2021-0008351.

fueron debidamente convocados a la *Asamblea Extraordinaria*; pues fueron citados mediante una convocatoria defectuosa y que se omitió informar sobre varios asuntos de relevancia que pretendieron ser discutidos y resueltos en la aludida *Asamblea*. Por ello, **solicitó que se le ordenara a la Junta de Directores a convocar una Asamblea Extraordinaria para que el Consejo de Titulares decidiera y/o ratificase, entre otros asuntos, todos los trabajos de restauración y/o mejoras del Condominio; los cambios de fachada y del conjunto arquitectónico original e instalación de las facilidades de comunicación, equipos y otros, en áreas comunes; así como los cambios al conjunto arquitectónico y fachada generado por dichas instalaciones.**

Luego de varias instancias procesales, el 20 de octubre de 2021, el DACo dictó una *Orden Interlocutoria* mediante la cual declaró ha lugar, de forma parcial, la *Querella*, únicamente en cuanto a la impugnación de la *Asamblea Extraordinaria* del 23 de marzo de 2019.¹⁴ Concluyó que la acción presentada por el señor Vega Cardona y la señora Berríos Reyes, impugnando la *Asamblea Extraordinaria* del 23 de marzo de 2019, estaba fatalmente prescrita en virtud del Art. 42 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293f, toda vez que los querellantes contaban con 30 días para impugnar cualquier asunto relacionado a la aludida *Asamblea*.

Insatisfechos, el 20 de octubre de 2021, el señor Vega Cardona y la señora Berríos Reyes instaron una *Moción para Solicitar Reconsideración de Orden Interlocutoria*, reiterándose en que la *Convocatoria a Asamblea Extraordinaria* era defectuosa al no estar suscrita por los convocantes al tenor del Art. 26 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293b. Arguyeron, que la aludida *Asamblea* no fue válidamente convocada y; en consecuencia, las

¹⁴ Véase apéndice 11, págs. 79-80 del recurso de revisión judicial.

determinaciones tomadas por los titulares en la misma, no surtieron efectos legales. **Ante los defectos, el señor Vega Cardona y la señora Berríos Reyes solicitaron que las determinaciones referentes a dicha Asamblea se llevaran nuevamente ante la consideración del Consejo de Titulares.**

A petición de la Junta de Directores, el 15 de octubre de 2021, la jueza administrativa del DACo realizó una inspección ocular por las áreas comunes del Condominio y pudo observar los elementos de la fachada señalados por las partes, tales como: **lámparas, barandas de balcones, ventanas y puertas, tejas y tubos de desagüe. Además, observó la diferencia entre las puertas, ventanas y barandas nuevas de la existentes, las cuales no estaban debidamente mantenidas y con una diferencia de color notable.**¹⁵ Así las cosas, las vistas evidenciarias se llevaron a cabo el 26 y 27 de octubre de 2021, en donde el señor Vega Cardona y la señora Berríos Reyes tuvieron la oportunidad de testificar. Del mismo modo, testificó su perito, el Ing. José Del Rosario. Durante su testimonio, el señor Vega Cardona presentó la escritura del régimen de propiedad horizontal – admitida en evidencia- y el *Reglamento* del Condominio. Por su parte, la señora Berríos Reyes no presentó prueba documental que fuese admitida en evidencia.

Mientras, el 6 de diciembre de 2021, el señor Vega Cardona y la señora Berríos Reyes, incoaron una *Enmienda a Moción para Solicitar Reconsideración de Orden Interlocutoria*, reiterándose en el defecto de la *Convocatoria para Asamblea Extraordinaria* del 23 de marzo de 2019. Aseveraron que en virtud del Art. 38-A de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec.1293-b1, dicha *Convocatoria* era nula, por no haberse firmado por las personas convocantes y porque la administradora del Condominio estaba impedida de firmarla, por sí

¹⁵ Véase *Minuta Inspección Ocular* emitida el 20 de octubre de 2021.

o por los convocantes. Aclararon que, a pesar de que los nombres de los convocantes aparecían emitiendo la *Convocatoria* para la Asamblea Extraordinaria, sus firmas no constaban.

Consolidadas las respectivas *Querellas* presentadas por el señor Vega Cardona y la señora Berríos Reyes, el 13 y 15 de diciembre de 2021, el DACo llevó a cabo la vista administrativa del presente caso.¹⁶ A dicha vista, comparecieron el señor Vega Cardona y la señora Berríos Reyes, por derecho propio y su prueba pericial consistió en el testimonio del Ing. José Del Rosario Cervoni. Por su parte, la Junta de Directores compareció representada por su abogado y su prueba testifical consistió en el testimonio de la Sra. Michelle Robles, administradora del Condominio y en el de la Arq. Joanna Otero; mientras que la prueba pericial consistió en el testimonio del Arq. Jorge Calderón. Conforme a la prueba presentada y a la totalidad del expediente administrativo, el DACo formuló las siguientes determinaciones de hechos, en lo pertinente:

[...]

3. El Condominio Rio Mar está sometido al régimen de propiedad horizontal.

4. Luego del paso del huracán María por la región, el Condominio Rio Mar sufrió una serie de daños para lo cual la Junta de Directores sometió una reclamación a la compañía aseguradora del inmueble.

[...]

6. El 23 de marzo de 2019, se celebró en el Condominio Rio Mar II, una asamblea extraordinaria, convocada al amparo del Art. 44 de la entonces vigente Ley de Condominios. El propósito de la asamblea era la aprobación de la oferta del seguro y el plan de distribución que fue circulado a los titulares, previo a la celebración de la asamblea.

7. Ambos querellantes estuvieron presentes en la asamblea de 23 de marzo de 2019 y participaron de ella.

[...]

9. Conforme a las obras de reconstrucción desglosadas en el plan de distribución, entre otras, se incluía el reemplazo e instalación de canales de cobre. También incluía instalación de tejas nuevas con flashings.

¹⁶ El 26 de octubre de 2021, el DACo atendió una vista administrativa mediante el sistema de videoconferencia.

10. El plan de distribución fue aprobado por el Consejo de Titulares, incluyendo el voto a favor de ambos querellantes.

11. **Aun cuando el perito de la parte querellada testificó que el reemplazo de los desagües de cobre por otro material no altera la fachada, este Departamento entiende que no es correcto. La fachada fue alterada al cambiar el material de los desagües que son visibles y que forman parte del conjunto arquitectónico del inmueble.**

12. **Las instalaciones de servicios de cable tv e internet fueron cambiadas por la compañía encargada de estos e instaladas de forma tal que se eliminaron los cables que estaban visibles por fuera del inmueble. Sobre esa instalación, la parte querellada no tuvo inherencia alguna.**

De conformidad con lo anterior, el 20 de diciembre de 2021, el DACo emitió una *Resolución* por medio de la cual, declaró ha lugar las *Querellas* consolidadas de forma parcial.¹⁷ **Concluyó, que en virtud del Art. 39 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, para llevar a cabo un cambio de fachada, ya sea propuesto por un titular o por la Junta de Directores, los titulares debían aprobar el cambio propuesto de manera unánime; toda vez que el Condominio fue sometido al régimen de propiedad horizontal previo a la aprobación de la Ley Núm. 129-2020.**¹⁸ En cuanto a

¹⁷ *Resolución* notificada el 12 de enero de 2022.

¹⁸ El Art. 39 de la Ley Núm. 129-2020 conocida como la Ley de Condominios de Puerto Rico, que atiende las reglas que gobiernan el uso de apartamentos, establece que:

El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes:

[...]

[...] Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar o cambiar las paredes, puertas o ventanas exteriores con diseños, colores o tonalidades distintas a las del conjunto. Cuando una propuesta de cambio de la forma externa de la fachada, decoración de las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto, sea sometida a votación del Consejo de Titulares será suficiente la aprobación de por lo menos dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que, a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes. Las disposiciones bajo este subinciso con relación al número de votos requeridos, no se aplicarán a los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, previo a la aprobación de esta Ley, los cuales sólo se podrán modificar por unanimidad de los titulares.

Una vez las agencias concernidas emitan una vigilancia o aviso de huracán o tormenta, el uso de cualquier tipo de tormentera temporera o removible no constituirá alteración de la fachada. En

pintar las puertas, ventanas y barandas del color *old san juan* en sustitución de la *imbuia*; la agencia indicó que se le dio a los titulares la opción de si permitían o no que se pintasen sus elementos. Sobre las tejas instaladas, el DACo determinó que éstas formaban parte del *Plan de Distribución* que fue aprobado por el Consejo de Titulares y por el cual, “[t]anto el señor Vega Cardona como la señora Berríos Reyes votaron a favor”. Por último, en lo referente a las lámparas y letreros instalados en los cuartos eléctricos y áreas de zafacones, el DACo entendió que no eran un cambio de fachada, por lo que no era necesaria la aprobación del Consejo de Titulares. De igual manera, indicó que el cambio que realizó la compañía de cable en sus instalaciones no era atribuible a la Junta de Directores, por lo que ésta no respondía por ello. Las demás alegaciones relacionadas al cambio de fachadas y cambios de elementos del conjunto arquitectónico fueron desestimadas. En su

cuanto a las permanentes, la Junta de Directores solicitará cotizaciones y alternativas de diseño, tipo y color específico y se las presentará al Consejo de Titulares, que por votación mayoritaria decidirá las que se instalarán. Las tormenteras temporeras deberán removerse luego de desactivada la vigilancia o aviso de huracán o tormenta, o luego de ocurrido el evento atmosférico, salvo que el área protegida por ellas quede de tal forma averiada que éstas constituyan la única protección provisional. La selección e instalación de tormenteras y ventanas se llevará a cabo conforme haya sido especificado por el Desarrollador. Toda tormentera y/o ventana a instalarse seguirá las especificaciones de modelo e instalación que haya certificado el Desarrollador como el apropiado para el edificio, y según haya sido certificado por un ingeniero licenciado, perito en la materia. Además, toda ventana o tormentera a instalarse deberá cumplir con los códigos de construcción vigentes, así como los materiales a utilizarse.

Cuando a juicio de perito no se puedan reparar o sustituir los equipos o elementos originales del edificio que forman parte de su diseño arquitectónico, tales como ventanas, puertas, rejas u ornamentos, el Consejo de Titulares decidirá por voto mayoritario el tipo y diseño del equipo o elemento que sustituirá al original. Cualquier titular que interese sustituir tales elementos o equipos, tendrá que hacerlo conforme al tipo y diseño adoptado por el Consejo. La imposición a todos los titulares de efectuar la sustitución requerirá que se cumpla con los requisitos dispuestos en el Artículo 49 de esta Ley sobre obras de mejora. El Consejo de Titulares podrá permitir, por voto mayoritario, que subsistan o se instalen portones de rejas colocadas en áreas comunes por uno (1) o varios titulares, si ello obedece a dotar de mayor seguridad a sus respectivos apartamentos, siempre que con ello no se afecte el disfrute o la seguridad de otros apartamentos o se obstaculice el acceso a otras áreas comunes.

consecuencia, el DACo le ordenó a la Junta de Directores a que convocase al Consejo de Titulares para la ratificación del cambio de fachada realizado, al cambiar las canales de cobre por unas de otro material.

En desacuerdo, el 31 de enero de 2022, el señor Vega Cardona y la señora Berríos Reyes instaron una *Reconsideración* ante el DACo, reiterándose en sus mismos argumentos previos. Sin embargo, el reclamo de reconsideración no fue atendido por la agencia.

Insatisfechos, el 15 de marzo de 2022, el señor Cardona Vega y la señora Berríos Ferrer presentaron, por derecho propio, un *Recurso de Revisión Judicial* ante este Tribunal de Apelaciones, planteándonos lo siguiente:

Erró el DACo, al desestimar la impugnación de la Asamblea Extraordinaria del 23 de marzo de 2019, mediante Orden Interlocutoria.

El DACo, hace referencia a un Comité de Reconstrucción que según dice, se acordó escoger para ayudar a la Junta a preparar el Plan de Distribución que sería posteriormente presentado al Consejo para su aprobación.

Erró el DACo, al validar el desglose de la oferta de la aseguradora Chubb, descrito en el Plan de Distribución, circulado con la Convocatoria de la Asamblea del 23 de marzo de 2019.

Erró el Departamento, al determinar que la Junta de Directores no tiene inherencia sobre las instalaciones de servicio de cable tv e internet.

Erró el DACo, al concluir que el Consejo aprobó que se pintasen las puertas, ventanas y barandas de color Old San Juan, en sustitución de la *imbuia*; así como el cambio de estilo de tejas.

Erró el DACo, al entender que las lámparas (de áreas comunes) y los letreros instalados en los cuartos eléctricos y áreas de zafacones, no son un cambio de fachada, por lo que no es necesaria la aprobación del Consejo de Titulares.

El DACo erró al no expresarse sobre los desagües/bajantes de PVC conectados los drenajes de los balcones, no cónsonos con los planos constitutivos e instalados sin consultar al Consejo de Titulares.

Atendido el recurso interpuesto, el 17 de marzo de 2022, le requerimos a la Junta de Directores a que nos presentara su alegato

en oposición.¹⁹ Oportunamente, el 12 de abril de 2022, la Junta de Directores acudió ante este Foro mediante su *Alegato de Parte Recurrída*. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver el recurso que nos ocupa.

II.

A. La revisión judicial

Reiteradamente, nuestra última instancia apelativa ha resuelto que las determinaciones emitidas por las agencias administrativas están sujetas a un proceso de revisión judicial ante este Tribunal de Apelaciones. *OEG v. Martínez Giraud*, 2022 TSPR 93, 210 DPR ____ (2022); *AAA v. UIA*, 200 DPR 903, 910 (2018); Art. 4.006(c) de la Ley Núm. 201-2003 Ley de la Judicatura, 4 LPRA sec. 24y. Al respecto, la Ley Núm. 38-2017, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), autoriza expresamente la revisión de las decisiones, órdenes y resoluciones finales de estos organismos. Sec. 4.6 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9676.

El objetivo de la *revisión judicial* es, esencialmente, asegurar que los organismos administrativos actúen conforme a las facultades que la ley les confiere. *OEG v. Martínez Giraud*, supra; *Pérez López v. Depto. Corrección*, 2022 TSPR 10, 208 DPR ____ (2022); *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 625–626 (2016); D. Fernández Quiñones, *Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, 3ra ed., Bogotá, Ed. Forum, 2013, pág. 669. Para esto, los tribunales revisores habremos de conceder deferencia a las decisiones de las agencias administrativas; toda vez que estas gozan de experiencia y conocimiento especializado sobre los asuntos ante su consideración, lo cual ampara sus dictámenes con una presunción de legalidad y

¹⁹ Resolución emitida el 17 de marzo de 2022.

corrección que subsiste mientras no se produzca suficiente prueba para derrotarla. *OEG v. Martínez Giraud*, supra; *Capó Cruz v. Junta de Planificación et al.*, 204 DPR 581 (2020); *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, pág. 626; *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 215 (2012). Consecuentemente, la parte que impugne judicialmente las determinaciones de hechos de una agencia administrativa tendrá el peso de la prueba para demostrar que estas no están basadas en el expediente o que las conclusiones a las que llegó la agencia son irrazonables. *OEG v. Martínez Giraud*, supra; *González Segarra v. CFSE*, 188 DPR 252, 276-278 (2013); *OCS v. Universal*, 187 DPR 164, 178-179 (2012);

Ahora bien, el criterio rector al momento de pasar juicio sobre la decisión de un foro administrativo es la razonabilidad de la actuación de la agencia. *OEG v. Martínez Giraud*, supra; *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, pág. 627; *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005). Por tanto, la revisión judicial estará limitada a evaluar si la agencia actuó de manera arbitraria, ilegal o irrazonable, de manera tal que sus acciones constituyeron un abuso de discreción. *OEG v. Martínez Giraud*, supra; *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, pág. 626. De esta forma, el alcance del proceso de revisión se delimita a determinar si: (1) el remedio concedido por la agencia fue el apropiado; (2) las determinaciones de hecho de la agencia están basadas en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo; y (3) las conclusiones de derecho fueron las correctas. *OEG v. Martínez Giraud*, supra; *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, pág. 627. Hasta tanto no se demuestre, mediante evidencia suficiente, que la presunción de legalidad ha sido superada o invalidada, el respeto hacia la resolución administrativa debe sostenerse. *OEG v. Martínez Giraud*, supra; *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra; *Capó Cruz v. Jta. Planificación et al.*, 204 DPR 581 (2020). Así pues, las decisiones discrecionales de las agencias

administrativas no son revisables a menos que se haya actuado en exceso del poder delegado, en errores de derecho o en una interpretación incorrecta de la ley. *OEG v. Martínez Giraud*, supra; *Pérez López v. Depto. Corrección*, supra; *Federación de Maestros v. Molina Torres*, 160 DPR 571 (2003).

De igual forma, la Sec. 4.5 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9675, establece que “[l]as determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo”. Este criterio de evidencia sustancial lo que busca es “evitar la sustitución del criterio del organismo administrativo en materia especializada por el criterio del tribunal revisor”. *OEG v. Martínez Giraud*, supra; *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, pág. 627. La *evidencia sustancial* ha sido definida jurisprudencialmente como aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. *OEG v. Martínez Giraud*, supra; *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, supra, pág. 216.

No obstante, esta acepción no podrá estar sostenida por un ligero destello de evidencia o por simples inferencias; por lo que el criterio rector en estos casos siempre estará guiado por la razonabilidad de la determinación administrativa luego de considerar el expediente administrativo en su totalidad. Por su parte, las determinaciones de derecho serán revisables en todos sus aspectos. Si bien la doctrina opera dentro de un marco de deferencia, en particular, cuando se trata de aquellas leyes y reglamentos que le corresponde a la agencia poner en vigor, esta cede si la agencia (1) erró al aplicar la ley; (2) actuó arbitraria, irrazonable o ilegalmente, o (3) lesionó derechos constitucionales fundamentales. *OEG v. Martínez Giraud*, supra; *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, pág. 628. Por tanto, el criterio administrativo no podrá prevalecer cuando la interpretación estatutaria realizada

por una agencia provoque un resultado incompatible o contrarios al propósito para el cual se aprobó la legislación y la política pública que promueve. En ese sentido, la deferencia judicial al *expertise* administrativo, concedido cuando las agencias interpretan la ley, tiene que ceder ante actuaciones que resulten irrazonables, ilegales o que conduzcan a la comisión de una injusticia. *OEG v. Martínez Giraud*, supra; *Moreno Lorenzo y otros v. Depto. Fam.*, 207 DPR 833 (2021). Por el contrario, el abuso de discreción se manifiesta cuando el juzgador (1) no toma en cuenta e ignora, sin fundamento, un hecho material; (2) le concede gran peso y valor, sin fundamento, a un hecho irrelevante e inmaterial; y (3) cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta los hechos materiales, los sopesa y calibra livianamente. *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 DPR 203, 211-12 (1990).

De otra parte, nuestra función como foro apelativo está limitada por la Ley Núm. 201-2003 conocida como Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que dispone en el Art. 4.006 (c), 24 LPRA sec. 24y, que este Tribunal de Apelaciones tendrá competencia, “[m]ediante recurso de revisión judicial, que se acogerá como cuestión de derecho, de las decisiones, órdenes y resoluciones finales de organismos o agencias administrativas”.

Cónsono a ello, la Regla 56 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, establece lo siguiente:

Esta parte gobernará el trámite de las revisiones de todos los recursos instados ante el Tribunal de Apelaciones para la revisión de las decisiones, reglamentos, órdenes, resoluciones y providencias finales dictadas por organismos o agencias administrativas o por sus funcionarios(as), ya sea en su función adjudicativa o cuasi legislativa, conforme lo dispuesto en ley.

Para la interposición del recurso de revisión, la LPAU dispone en la Sec. 4.1, 3 LPRA sec. 9671, que las normas relativas a la revisión judicial se extienden a todas las órdenes, resoluciones y

providencias adjudicativas finales dictadas por las agencias o funcionarios administrativos, serán revisadas por este Tribunal de Apelaciones, a través del *Recurso de Revisión Judicial*. En particular, la Sec. 4.2 de LPAU, 3 LPRA sec. 9672, dispone como sigue:

Una parte adversamente afectada por una orden o resolución final de una agencia y que haya agotado todos los remedios provistos por la agencia o por el organismo administrativo apelativo correspondiente podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución final de la agencia o a partir de la fecha aplicable de las dispuestas en la Sección 3.15 de esta Ley, cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración.

Una orden o resolución interlocutoria de una agencia, incluyendo aquellas que se emitan en procesos que se desarrollen por etapas, no serán revisables directamente. La disposición interlocutoria de la agencia podrá ser objeto de un señalamiento de error en el recurso de revisión de la orden o resolución final de la agencia. La revisión judicial aquí dispuesta será el recurso exclusivo para revisar los méritos de una decisión administrativa sea ésta de naturaleza adjudicativa o de naturaleza informal emitida al amparo de esta Ley.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico también ha expresado que una orden o resolución final, es aquella que culmina el procedimiento administrativo, tiene efectos sustanciales sobre las partes y resuelve todas las controversias ante la agencia, les pone fin, sin dejar pendiente una para ser decidida en el futuro. Se ha intimado, además, que una orden o resolución final tiene las características de una sentencia en un procedimiento judicial porque resuelve finalmente la cuestión litigiosa y de la misma puede apelarse o solicitarse revisión. *Comisionado Seguros v. Universal*, 167 DPR 21 (2006). Además, para que dicha decisión tenga carácter de finalidad debe incluir determinaciones de hecho, conclusiones de derecho y una advertencia sobre el derecho a solicitar reconsideración o revisión judicial. *Crespo Claudio v. O.E.G.*, 173 DPR 804, 813 (2008); Sec. 3.14 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9654. Al

incorporar tales requisitos, el legislador se aseguró que la intervención judicial se realizara después de que concluyeran los trámites administrativos y se adjudicaran todas las controversias pendientes ante la agencia, de manera que no haya una intromisión de los tribunales a destiempo. *Crespo Claudio v. O.E.G.*, supra, pág. 813.

Por tanto, una orden o resolución administrativa debe cumplir con dos requisitos para que ésta sea revisable judicialmente, a saber: (1) que la resolución que se pretenda revisar sea final y no interlocutoria y (2) que la parte adversamente afectada por la orden haya agotado los remedios provistos por la agencia. *Tosado v. AEE*, 165 DPR 377, 385 (2005); *Oficina de la Procuradora del Paciente v. Aseguradora MCS, IPA 603*, 163 DPR 21 (2004); *J. Exam. Tec. Méd. v. Elías, et al*, 144 DPR 483 (1997).

B. La Ley de Condominios

Los condominios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal se rigen por la Ley Núm. 104 de 23 de junio de 1958, según enmendada, conocida como Ley de Condominios de 1958, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.* Dicho estatuto tiene el propósito de establecer un régimen jurídico que facilite la vida en convivencia y propicie la disponibilidad de viviendas en un área restringida de terreno.

La precitada *Ley*, vigente a los hechos de este caso, fue derogada por la Ley Núm. 129-2020 conocida como Ley de Condominios de Puerto Rico.²⁰ En lo pertinente, el Art. 3(o) de la Ley de Condominios de 1958, 31 LPRA sec. 1291a, definía el término *fachada* como el diseño del conjunto arquitectónico de los elementos comunes y estético exterior del edificio, según se desprende de los

²⁰ Se cita la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, por ser el estatuto vigente al caso de epígrafe. Sin embargo, tomamos conocimiento judicial respecto a que el estado de derecho vigente en materia de condominios es la Ley Núm. 129-2020, conocida como *Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico*.

documentos constitutivos de condominio. Esta *Ley* establecía ciertas limitaciones en el disfrute de los apartamentos, en beneficio de la colectividad, por ejemplo, **prohibía que un titular llevase a cabo obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras a su apartamento, cuando: (1) afecten el uso y disfrute de los demás; (2) alteren la fachada; o, (3) decoren las puertas, paredes o ventanas con colores que afecten el conjunto arquitectónico y estético del edificio.** (énfasis nuestro). Art. 15(e) de la Ley de Condominios, 31 LPRC sec. 1291m(e).²¹ El principio fundamental de estas restricciones es que las consideraciones arquitectónicas y estéticas de la fachada de un edificio, son uno de los criterios considerados por un titular para adquirir un apartamento en un edificio determinado. *Junta Dir. Cond. Montebello*

²¹ El Art. 15(e) de la Ley de Condominios de 1958, *supra*, disponía lo siguiente:

El uso y disfrute de cada apartamiento estará sometido a las reglas siguientes:

En el ejercicio de los derechos propietarios al amparo de esta ley regirán los principios generales del derecho, particularmente, los enunciados en el Artículo 1-A de esta Ley.

La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho y cualquier otro remedio en equidad.

...

(e) Ningún titular u ocupante, podrá, sin el consentimiento de todos los titulares, cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto. Se entiende por fachada el diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos del condominio.

...

Cuando a juicio del perito no se puedan reparar o sustituir los equipos o elementos originales del edificio que forman parte de su diseño arquitectónico, tales como ventanas, puertas, rejas u ornamentos el Consejo de Titulares decidirá por voto mayoritario, el tipo y diseño del equipo o elemento que sustituirá al original. Cualquier titular que interese sustituir tales elementos o equipos, tendrá que hacerlo conforme al tipo y diseño adoptado por el Consejo. La imposición a todos los titulares de efectuar la sustitución requerirá que se cumpla con los requisitos dispuestos en el inciso (d) de la sec, 1293b de este título sobre obras de mejora.

(i) Todo titular cumplirá estrictamente con las disposiciones de la administración que se consignen en este capítulo, en la escritura a [sic] el Reglamento a que se refiere la sec. 1293 de este título.

v. Torres, 138 DPR 150, 155 (1995). Por tanto, al comprar un apartamento, el titular no adquiere la parte de la fachada del edificio donde está el mismo, sino una proporción indivisa de la totalidad de la referida fachada. *Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres*, supra, págs. 156-155. Es por ello, que no puede utilizar ilimitadamente una parte determinada de la fachada “o por su cuenta introducirle cambios de trascendencia”. *Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres*, supra, pág. 156. **Por lo que, los cambios a la fachada tienen que ser autorizados por la totalidad de los titulares.** (énfasis nuestro).

Art. 14 de la Ley de Condominios de 1958, 31 LPRA sec. 12911, el cual dispone que “[s]i la ubicación del equipo afecta la fachada del edificio, su instalación requerirá el consentimiento de todos los titulares”. (énfasis nuestro).

Además, el mencionado estatuto establecía varios mecanismos para atender los conflictos que surgiesen como parte de la convivencia bajo el régimen de propiedad horizontal. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407, 417 (2012). Con relación a la impugnación de los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del director o de la Junta de Directores, el Art. 42 de la Ley de Condominios de 1958, 31 LPRA sec. 1293f, disponía que, en los condominios residenciales, tales controversias se ventilarían ante el DACo. La aludida disposición establecía además que:

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

(1) [...]

(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) 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 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 acción 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) [...] 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 esta Ley, 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.

[...]

Al amparo de los poderes conferidos al DACo por la Ley de Condominios de 1958, *supra*, y por la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, el 2 de diciembre de 2003, el DACo promulgó el Reglamento 6728 conocido como *Reglamento sobre Condominios*.²² El propósito primordial del Reglamento 6728, fue

²² Se cita el Reglamento 6728 conocido como Reglamento de Condominios, por ser el reglamento vigente al caso de epígrafe. Sin embargo, tomamos conocimiento judicial respecto a que el estado de derecho vigente en materia de condominios es el Reglamento 9386 del 6 de junio de 2022.

proteger a los titulares de apartamentos sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal y de reconocer el derecho de los mismos al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes; siempre que con ello no se menoscabara el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades. Además, instruirlos con relación a sus deberes y responsabilidades dentro del Régimen de Propiedad Horizontal. Sec. 3 del *Reglamento sobre Condominios*, pág. 2.

Cónsono con lo anterior, la Sec. 26 del Reglamento del DACo, pág. 42, establece que:

Cualquier titular o grupo de titulares donde exista por lo menos una unidad de vivienda, podrá impugnar ante este Departamento cualquier acuerdo, determinación, omisión o actuación del Consejo de Titulares, del Director o de la Junta de Directores, presidente o del secretario de la Junta de Directores o de la persona que someta el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, mientras éste sea a su vez, el administrador interino del condominio y del Síndico; siempre y cuando el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión sea gravemente perjudicial para el titular o grupo de titulares que impugna o para la comunidad de titulares o cuando dicho acuerdo, determinación, omisión o actuación sea contraria a la Ley, a la escritura de constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, al Reglamento del Condominio y a este Reglamento.
[...]

Por su parte, la Sec. 27 del precitado *Reglamento* del DACo, págs. 43-45, dispone lo siguiente:

- A. El titular o grupo de titulares que impugnen cualquier acuerdo, determinación, omisión o actuación del Director o de la Junta de Directores deberán presentar evidencia documental acreditativa de que:
1. Solicitó por escrito, ante el Director o la Junta de Directores que atendiera su reclamación y que ésta no atendió sus planteamientos en un plazo de treinta (30) días desde el acuse de recibo de la reclamación u otra evidencia de la notificación de la misma, ni la refirió ante la consideración del Comité de Reconciliación.
 2. Su reclamación no fue atendida dentro de los términos provisto por la Ley o que la solución propuesta por el Director o la Junta de Directores o por el Comité de Conciliación, le es gravemente perjudicial.

3. Deberá acompañar copia fehaciente de la determinación tomada por el Director, la Junta de Directores o el Comité de Conciliación.

El Departamento podrá eximir al querellante de los requisitos anteriores, si de las alegaciones de la Querella y de la prueba documental sometida como parte de la misma se puede concluir que la naturaleza del caso amerita una intervención inmediata.

B. [...]

- C. El titular o grupo de titulares como parte de su querella, deberá bajo juramento, certificar por escrito lo siguiente:

1. Cuando se trate de un acuerdo o determinación del Director o de la Junta de Directores o del administrador interino, la fecha que advino en conocimiento del mismo.
2. Al ejercitar la acción de impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares, el titular deberá acreditar que estuvo presente o válidamente 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, o presente y posteriormente se ausentase, deberá probar y fundamentar que su ausencia estuvo justificada.
3. [...]

Mientras, la Sec. 29 del Reglamento del DACo, págs. 46-47, establece que los términos para interponer la *Querella* serán los siguientes:

1. Dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación por el Director o la Junta o por el Comité de Conciliación de una decisión adversa al titular, para las impugnaciones de acuerdos, determinaciones, acciones u omisiones contra el Director o la Junta de Directores, el presidente, el secretario o cualquiera de sus miembros o;
2. Dentro de los treinta (30) días desde que fuera evidente que el Director o la Junta o el Comité de Conciliación, no habrá de tomar acción frente a la reclamación del titular, o;
3. No más tarde de noventa (90) días desde que el titular o grupo de titulares presentara su reclamación ante el Director o la Junta de Directores.
4. Dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó un acuerdo o determinación por el Consejo de Titulares, si se hizo en su presencia.
5. [...]

De lo expuesto, se desprende que es un requisito jurisdiccional para presentar la *Querrela* de impugnación ante el DACo, que el querellante haya: (1) asistido a la reunión o justificar su incomparecencia (2) votar en contra del acuerdo que pretende impugnar y (3) presentar su reclamo en 30 días.

De otra parte, el Art. 3 (d) del Capítulo II del *Reglamento de Río Mar Condominium II*, pág. 2, expone que en cuanto a los deberes y facultades del Consejo de Titulares está, entre otras, aprobar la ejecución de obras ordinarias o extraordinarias de mejoras, reparación y conservación y estética y obtener fondos para su realización. Por su parte, el Art. 5 del mismo Capítulo, pág. 2 del *Reglamento*, indica que:

La junta de directores o el administrador convocará al consejo de titulares a las reuniones. La convocatoria a reunión estará firmada por la persona o personas que la convoquen e indicarán los asuntos a tratar y la hora día y lugar de la reunión. Las citaciones se harán por escrito entregándose en el apartamento perteneciente a cada titular o por medio de carta registrada o certificada dirigida a la dirección que sus fines haya designado el titular que nos recibe en su apartamento. Se podrá enviar la convocatoria por correo electrónico o fax a los titulares que no reciban en el condominio siempre y cuando el titular lo autorice por escrito. La citación para la reunión ordinaria anual será cuando menos con 10 días de antelación y para las extraordinarias con lo que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. Una copia de la citación se fijará en tablón de edictos del condominio. El consejo de titulares podrá reunirse válidamente aún sin convocatoria siempre que concurren la totalidad de los titulares. No será necesaria la celebración de una reunión del consejo de titulares para determinados propósitos y todos los titulares con derecho a votar renunciarán a la referida reunión y consintieron por escrito en que se tome la acción propuesta.

En tanto, el Art. 3(a) del Capítulo III del mencionado *Reglamento*, pág. 4, establece que, entre los deberes y facultades de la Junta de Directores electa, está la del “[p]oder de designar cualquier comité que entienda necesario y aconsejable para la mejor administración y supervisión de las actividades del condominio y los titulares.

Mientras, el Art. 21(f) del Cap. VI del mismo *Reglamento*, que atiende las obligaciones de los titulares, pág. 12, dispone, entre otras cosas, que:

[...]

(f) No se podrá cambiar la forma externa de las fachadas, ni decorar o pintar las paredes exteriores, puertas exteriores y/o ventanas exteriores del apartamento con colores o tonalidades, o adornos distintos a las del conjunto del Condominio, y en todo caso es necesario el consentimiento unánime del Consejo de Titulares debidamente convocado a una Asamblea, para tales efectos.

[...] (énfasis nuestro).

Por su parte, el Art. 3(a) y (l) del Cap. VII del *Reglamento* que regula los elementos comunes, pág. 15 y 17, establece lo siguiente:

Queda terminantemente prohibido:

(a) Colocar insignias, letreros, anuncios, placas, carteles, banderas, rejas, paneles de madera, cristal o metal, antenas de radio, antenas de televisión, antenas de teléfonos; en las paredes exteriores del Condominio, pasillos, escaleras, azoteas, vestíbulos y en las ventanas, balcones o barandas de los apartamentos, sin la previa autorización por escrito del Consejo de Titulares. [...]

[...]

(l) Hacer modificaciones al apartamento que alteren en forma alguna la seguridad, solidez, estética y aspecto físico actual del Condominio, sus balcones, paredes exteriores, elementos comunes y/o partes exteriores de la unidad familiar adyacente a esos elementos comunes, y el goce y disfrute de las unidades familiares. Las ventanas exteriores, puertas y paredes exteriores en los balcones privados se considerarán parte de la fachada del Condominio y como tal, no se permitirán alteraciones o cambios en las mismas a menos que sean uniformes en todo el Condominio y se obtenga previamente el consentimiento escrito de la Junta de Directores. Para toda obra que afecta a los elementos comunes del inmueble se requerirá el consentimiento unánime de los titulares conforme a la Ley.

Por su parte, en la *Escritura Matriz de Río Mar Condominium II - Deed Number Eight Deed of Constitution of HoriProperty Regime* – otorgada el 29 de abril de 1976, se describen los elementos comunes generales del Condominio, Folio 235, entre otros:

b. [...]pipes, ducts, conduits wires and other utilities installations to the outlets [...]

c. All parking areas, walkways, gardens, green areas [...]

Mientras, en el Folio 267(1) y (m) de la aludido Instrumento Público, se establece que los letreros permitidos son aquellos con el nombre de calles, numero de edificios, unidades y nombre del titular y que las líneas de teléfono, energía eléctrica y otras utilidades y conexiones entre las líneas de utilidad primaria o principal y el edificio localizado en cualquier parte de las mencionadas localidades, deberán estar soterradas para que no estén visibles.²³ (énfasis nuestro). Más adelante, en los Folios 272 y 273 de la Escritura Matriz, se establece que no se podrá alterar, de forma alguna, la apariencia de ninguna porción del exterior de ningún edificio:

(s) No unit Owner, without first obtaining the prior written consent of the Association and the Grantor, shall:

(i) Make any structural modifications to or in any part on his Unit or any part of the General or Limited Common Elements.

[...]

(v) Install or permit the installation of any electrical wiring, radio or television aerial or antenna, air conditioning units or other equipment or devices of any kind upon any kind upon any part of the General or Limited Common Elements or which may protrude through the walls windows or roofs of any building other than any such installed as a part of the original construction of *the building*.

(vi) In any manner change the appearance of any portion of the exterior of any building or improvement. including but not limited to the Owner's Unit and any area constituting a cart of the General or Limited Common Elements. (énfasis nuestro).

²³ ---(l) A plate showing the street address or addresses of each building, shall be placed on each Building Plot and at the option of each Unit Owner, a name plate showing the name of such Owner may also be placed on his Unit. However, the size, location, design and type of material for each such plate shall be first approved by the GRANTOR.

---(m) All telephone, electric and other utilities lines and connections between the main or primary utility lines and the buildings located on any part of said Lands shall be concealed and located underground so as not to be visible.

III.

Como primer error, los recurrentes plantean que la *Orden Interlocutoria* del 20 de octubre de 2021, por el DACo, carece de validez por no haber hecho las advertencias necesarias para solicitar reconsideración administrativa o revisión judicial. No obstante, conforme a lo discutido, es de notar que la parte adversamente afectada de una resolución sumaria interlocutoria – tal y como sucede en este caso con la aludida *Orden* que denegó la solicitud de impugnación de la Asamblea Extraordinaria del 23 de marzo de 2019 – no tiene acceso a solicitar revisión judicial, hasta que se resuelva la resolución final del caso. Por lo que, una vez se resuelven la totalidad de las controversias, es que se origina el derecho de la revisión administrativa; lo que precisamente están haciendo el señor Vega Cardona y la señora Berríos Reyes, con la presentación del recurso que nos ocupa. Además, los recurrentes cuestionan la *Convocatoria* expedida para la Asamblea Extraordinaria del 23 de marzo de 2019, porque no tenía la firma del agente administrador, ni la del presidente, ni el secretario de la Junta de Directores. Al respecto, señalan que la aludida *Convocatoria*, sí fue firmada con puño y letra de la Sra. Michelle Robles, administradora del Condominio. No obstante, en el caso específico del señor Vega Cardona, éste estaba impedido de impugnar acuerdos sobre los cuales votó a favor en la *Asamblea Extraordinaria Anual* del 23 de marzo de 2019. En cuanto a la señora Berríos Reyes, ésta se abstuvo de votar en la Asamblea. Si bien el Art. 5 del Reglamento del Río Mar Condominium II establece que la convocatoria a reunión estará firmada por la persona o personas que la convoquen e indicarán los asuntos a tratar y la hora día y lugar de la reunión recordemos que al tenor con la Ley de Condominios y el Reglamento del DACo, vigentes a la fecha de los hechos de este caso que, para presentar la *Querrela* de impugnación ante el DACo, es un requisito

jurisdiccional que el querellante haya: (1) asistido a la reunión o justificar su incomparecencia (2) votar en contra del acuerdo que pretende impugnar y (3) presentar su reclamo en 30 días. Más aun, resulta contradictorio que los recurrentes aleguen que la *Convocatoria* a dicha *Asamblea* fue nula 22 meses después de celebrada y no 30 días después, a pesar de haber asistido, participado, votado (señor Vega Cardona) y abstenerse del voto (señora Berríos Reyes). Por lo tanto, ninguno de los recurrentes impugnó ni oportuna, ni debidamente, la *Convocatoria* de la *Asamblea Extraordinaria* del 23 de marzo de 2019.

Como segundo error, los querellantes aluden a la determinación de hecho número 5, formulada por el DACo, sobre la creación de un Comité de Reconstrucción, que se acordó y aprobó unánimemente por el Consejo de Titulares en la *Asamblea* de junio de 2018, para que asistiera a la Junta de Directores a preparar el *Plan de Distribución* que eventualmente se le presentaría al Consejo de Titulares para su aprobación.²⁴ En cuanto a ello, alegan que el *Comité de Reconstrucción* no se constituyó para ayudar; y, aun si así se hubiese constituido, no implicaba una renuncia a sus derechos sobre la fachada. Al respecto, precisamos que este *Comité de Reconstrucción* no se creó para sustituir el criterio del Consejo de Titulares; sino para trabajar en beneficio de la comunidad y buscar la información necesaria para que los titulares pudieran emitir un voto informado. Tal cual discutimos, el *Reglamento de Río Mar Condominium II*, faculta a la Junta de Directores a nombrar comités para que los asista en la administración y supervisión de las actividades del Condominio y de los titulares. Aun cuando el *Reglamento del Condominio* faculta a la Junta de Directores a nombrar comités, en este caso, la Junta de Directores optó para que

²⁴ Véase apéndice 3, pág. 20 del apéndice del recurso de revisión judicial.

fuera el Consejo de Titulares el que nombrara el *Comité de Restructuración y Distribución* con personas que se ofrecieran a servir, que tuvieran cierto conocimiento especializado en la construcción y que asistieran en el proceso de buscar cotizaciones y escoger contratistas que ejecutaran la obra. Es decir, este tema no tenía que estar en la agenda de la *Asamblea*, dado que la Junta de Directores ni siquiera tenía que consultar esto con el Consejo de Titulares; toda vez que es una facultad que es delegada a la Junta de Directores en el propio *Reglamento*. Del mismo modo, el *Comité de Restructuración* no se creó para tomar decisiones; sino para emitir recomendaciones a ser presentadas al Consejo de Titulares. Además, el señor Vega Cardona votó a favor del *Plan de Distribución* que preparó el *Comité de Reconstrucción*. No así, la señora Berrios Reyes, quien se abstuvo de votar. Sobre la alegación de la presunta renuncia a sus derechos sobre la fachada, indicamos que la misma resulta improcedente; debido a que el dictamen del DACo precisamente le ordena a la Junta de Directores a convocar nuevamente al Consejo de Titulares, para que se atienda el asunto de la fachada del Condominio, bien sea mediante la ratificación o desaprobación.

Referente a la validación del desglose de la oferta de la compañía aseguradora descrito en el *Plan de Distribución* circulado con la *Convocatoria de la Asamblea* de 23 de marzo de 2019, los recurrentes alegan que el desglose de la oferta no era igual a la presentada al Consejo de Titulares. Alegan que, en la *Asamblea Extraordinaria* del 23 de marzo de 2019, el presidente de la Junta de Directores expresó que no tenía la oferta detallada. Por el contrario, aseguran que existía un documento con fecha de 2 de abril de 2019, con el desglose de la oferta de la compañía aseguradora. No obstante, lo primero que tenemos que aclarar es que el documento a la cual hace alusión los recurrentes y que

pretenden traer a la discusión, no fue admitido por la jueza administrativa del DACo, por lo que no debió ser incluido como parte del apéndice del presente recurso. Además, vimos que la Asamblea impugnada por los recurrentes se llevó a cabo el 23 de marzo de 2019; mientras que el documento al cual aluden los recurrentes tiene fecha de 2 de abril de 2019. Es decir, a la fecha de la celebración de la *Asamblea*, el documento de la oferta no existía; por lo cual es imposible concluir - como lo hacen los recurrentes - que los miembros de la Junta de Directores tenían en su poder el documento y; menos, que lo tenían escondido.

Asimismo, los recurrentes señalan que incidió el DACo al desestimar las causas de acción relacionadas con la impugnación de la Asamblea del 23 de marzo de 2019. Sin embargo, dicha impugnación se presentó varios meses después de celebrada la *Asamblea*, por lo que la acción de impugnación estaba prescrita según resolvió el DACo, en virtud de la Ley y reglamentos aplicables. Según discutido, para presentar la querrela de impugnación, se requiere que la parte querellante: (1) haya asistido a la reunión o justificar su incomparecencia; (2) haya votado en contra del acuerdo que pretende impugnar y (3) haya presentado su reclamo en 30 días. Conforme surge del tracto fáctico, ambos recurrentes asistieron a la *Asamblea Extraordinaria* del 23 de marzo de 2019; el señor Vega Cardona presentó una moción a favor del *Plan de Distribución* y votó a favor de la medida adoptada; mientras la señora Berríos Reyes se abstuvo de votar. Quiere decir que ambos recurrentes estaban impedidos de cuestionar las medidas y acuerdos alcanzados en la *Asamblea*. Además, contaban con 30 días (si hubiesen votado en contra) para impugnar el acuerdo.

A su vez, los recurrentes alegan que el DACo erró al determinar que la Junta de Directores no tenía inherencia sobre las

instalaciones de los servicios de cable tv e internet.²⁵ Al respecto, plantearon que los trabajos de Liberty para el servicio de internet y cable tv cambiaron la fachada del Condominio, haciéndose de forma ilegal, ya que en el Condominio existe una infraestructura (tubería) dentro de las paredes de los edificios que es destinada para el alambrado de cable tv. En este caso, la Junta de Directores le solicitó a Liberty alternativas disponibles para distribuir el cableado de comunicaciones hacia los apartamentos, ya que los conductos integrados originales estaban obstruidos por falta de mantenimiento u otras razones. Consecuentemente, la Junta de Directores, sin consultarle previamente al Consejo de Titulares, autorizó a Liberty a que realizara obras nuevas para (1) cancelar/desactivar las facilidades originales de paneles de comunicaciones ubicados en los cuartos eléctricos y desactivar el sistema integrado original adentro de los apartamentos (2) reubicar las nuevas facilidades, instalando nuevos equipos protuberantes en otras áreas de uso común general, como jardines y fachadas de las estructuras y (3) excavar en áreas comunes generales (áreas verdes) para introducir nuevos conductos y llevar los cables hasta otros tubos de PVC instalados de manera expuesta, discurriendo sobre las fachadas de las estructuras. Debido a que los cables estaban por todo el Condominio, excepto por las tuberías; Liberty realizó unos trabajos a su costo para crear uniformidad, asegurar el servicio y organizar toda la cablería. Posteriormente, tras una inspección ocular en el Condominio (solicitada por la Junta de Directores) y examinar la prueba desfilada, el DACo determinó que los trabajos realizados por Liberty no generaron ningún costo al Consejo de Titulares, por lo que era innecesario consultarles para llevarlos a cabo. En cuanto al asunto

²⁵ Determinación de hecho número 12: Las instalaciones de servicios de cable tv e internet fueron cambiadas por Liberty e instaladas de forma tal que se eliminaron los cables que (sic) se estaban visibles por fuera del inmueble. Sobre esa instalación, la parte querellada no tuvo inherencia alguna”

de que los trabajos hechos por Liberty cambiaron la fachada del Condominio; dicho planteamiento fue descartado por el DACo - agencia con *expertise* para ese asunto - quien tuvo la oportunidad de constatar las facilidades mediante la inspección ocular y con ello, concluir que los trabajos realizados no cambiaron la fachada del Condominio.

Por último, los recurrentes plantean varios errores que versan sobre presuntos cambios de fachada por los trabajos de construcción luego del paso del huracán María. Específicamente, alegan que el DACo incidió al concluir que Consejo de Titulares aprobó que se pintasen las puertas, ventanas y barandas de color old san juan en sustitución de la *imbuia*; así como el cambio de estilo de tejas; al entender que las lámparas de las áreas comunes y los letreros instalados en los cuartos eléctricos y áreas de zafacones, no son un cambio de fachada, por lo que no es necesaria la aprobación del Consejo de Titulares; y, al no expresarse sobre los desagües/bajantes de PVC conectados a los drenajes de los balcones, no cónsonos con los planos constitutivos e instalados sin consultar al Consejo de Titulares.

En su dictamen, el DACo concluye que “[s]e aprobó también que se pintasen las puertas, ventanas y barandas del color Old San Juan en sustitución de la *imbuia* ya que era lo más similar y el material original no se encuentra disponible. No obstante, se dio a los titulares la opción de si permitían o no que se pintasen sus elementos, lo cual ha ocasionado que algunos se vean recién pintados y conservados, mientras otro se ven en evidente desgaste y falta de mantenimiento. En cuanto a las tejas actualmente instaladas, estas sí formaban parte del plan de distribución aprobado por el Consejo de Titulares [...]”. Es decir, el DACo concluye que los trabajos llevados a cabo fueron aprobados en la *Asamblea* del 23 de marzo de 2019 y que los mismos fueron parte

del *Plan de Distribución*. En cuanto a esto, los querellantes no presentaron prueba en contrario. Recordemos que, según discutido, la parte que alegue que la determinación de una agencia no está fundamentada en evidencia sustancial, deberá demostrar que existe otra prueba en el expediente administrativo que razonablemente reduce o menoscaba el peso de la que sostiene la decisión recurrida.

Resaltamos que de la Convocatoria de la mencionada *Asamblea* se desprende que dentro de los trabajos que se realizarían estaban los trabajos que mediante este recurso se cuestionan. Trabajos que fueron ampliamente discutidos y sometidos al Consejo de Titulares, antes de que se comenzaran. Precisamos que, durante su testimonio, la señora Berríos Reyes admitió que la madera *imbuia* - material original de las puertas, barandas y ventanas - no estaba disponible en el mercado. Además, admitió que cambió las ventanas de su unidad y que por no estar disponible en el mercado la *imbuia*, cambió sus ventanas aluminio con un color similar a la *imbuia*.

Por su parte, la prueba pericial presentada por la Junta de Directores del Condominio ante la consideración del DACo, sometió la disposición contenida en el Código Nacional de Electricidad NEC110.27(C), el cual dispone: “Entrance to rooms and other guarded locations tha contain exposed live parts, shall be marked with conspicuous warning signs forbidding unaqualified persons to enter”. Además, sometió el Código NEC205.11, que dispone: “warning signs, where required, shall be visible, securely attached, and maintained in legible condition”.²⁶ Con base en la prueba admitida, los letreros en los cuartos eléctricos son exigidos por los códigos eléctricos vigentes, los cuales requieren que los cuartos eléctricos se rotulen.²⁷ Por otro lado, los letreros que identifican el área de los zafacones y las lámparas en el área exterior del

²⁶ *Exhibit 7* y anejo 4, pág. 75 del apéndice del recurso de revisión judicial.

²⁷ Anejo 7, págs. 90-96 del apéndice del recurso de revisión judicial.

Condominio fueron vistos y evaluados por la jueza administrativa y al respecto, concluyó que no constituían un cambio de fachada. Decisión que descansó en la prueba recibida, las observaciones de la jueza administrativa y la prueba pericial que tuvo ante sí, la cual no ha sido controvertida por la prueba que obra en el expediente administrativo, más allá que el criterio de los recurrentes.

No obstante, entendemos que tanto la pintura de las puertas, ventanas y barandas en color *old san juan* en sustitución de color *imbuia*; la instalación de tejas, lámparas y letreros en las áreas de los zafacones; así como la instalación de cable tv y canales de cobre, son cambios de fachada del Condominio que requieren el **consentimiento unánime** de la Junta de Titulares.

Por último, recordemos que el alcance de la revisión judicial de una determinación administrativa requiere que los tribunales confirmemos las determinaciones de hechos de una agencia administrativa, si están sostenidas por evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo.²⁸ Además, se ha sostenido que las conclusiones e interpretaciones de los organismos especializados merecen gran consideración y respeto. No obstante, en este caso ni el señor Vega Cardona ni la señora Berríos Reyes, no lograron derrotar la presunción de corrección que cobija la determinación administrativa de la cual recurre; ni pudieron señalar otra evidencia que obrase en el expediente administrativo para demostrar que la agencia actuó arbitraria o ilegalmente. Por tanto, no encontramos nada en el expediente del presente caso, que nos motive a concluir que el DACo actuó de manera arbitraria, ilegal o irrazonable, o de manera tal que sus acciones constituyeron un abuso de discreción.

Sin embargo, si bien el DACo le ordenó a la Junta de Directores a que convocara nuevamente al Consejo de Titulares para

²⁸ Sec. 4.5 de la LPAU, *supra*.

la ratificación del cambio de fachada realizado al cambiar los canales de cobre por unos de otro material; determinamos que en esa *Asamblea* deben traerse a la atención de los titulares, los otros cambios de fachada como lo son: la pintura de las puertas, ventanas y barandas en color *old san juan* en sustitución de color *imbuia*; la instalación de tejas, lámparas y letreros en las áreas de los zafacones; así como la instalación de cable tv, **para que de manera unánime**, ratifiquen o cancelen los cambios de fachadas realizados.

IV.

Por las razones que anteceden, *modificamos* el dictamen recurrido, a los únicos fines de que en la *Asamblea* que el DACo le ordenó convocar a la Junta de Directores, se atiendan todos los cambios de fachadas realizados en el Condominio, para que eventualmente, el Consejo de Titulares vote de forma unánime, si los ratifican o cancelan. Así modificado, *confirmamos* el dictamen recurrido.

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

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