

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

JOSÉ CRUZ JIMÉNEZ

**RECURRIDA**

v.

JUNTA DE DIRECTORES  
CONDominio  
BALCONES DE MONTE  
REAL

**RECURRENTE**

DEPARTAMENTO DE  
ASUNTOS DEL  
CONSUMIDOR

**AGENCIA RECURRIDA**

Revisión  
administrativa  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor (DACo)

Caso Núm.  
C-SAN-2020-007241

Sobre:  
CONDominio

KLRA202200212

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto.

Grana Martínez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de julio de 2022.

Comparece ante este tribunal la Junta de Directores del Condominio Balcones de Monte Real, en adelante la Junta o la recurrente. Solicita la revocación de una Resolución del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). La resolución le concede un término de 30 días para corregir una filtración en el techo del gazebo y piso de la terraza del Apartamento 3705. Relatamos los antecedentes esenciales para la comprensión de la determinación que hoy alcanzamos.

**I**

El Condominio Balcones de Monte Real está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, al amparo de la Ley 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, en adelante Ley de Condominios. El señor José Cruz Jiménez, también conocido como José Antonio Cruz Jiménez, en adelante Cruz Jiménez o parte recurrida, es titular del Apartamento 3705 E. Este apartamento es un penthouse y,

según el recurrente, tiene una terraza con utilización limitada, un cuarto cerrado.<sup>1</sup>

El 6 de agosto de 2020, Cruz Jiménez presentó ante DACo una querrela contra la Junta de Directores del Condominio Balcones de Monte Real (la Junta), Corona Insurance Group Inc., José Montano y Chubb Insurance Company of PR. En síntesis, reclamó diferencias con la Junta de Titulares, pues después del Huracán María y, a pesar de que los daños habían sido cubiertos por la aseguradora, su apartamento continuaba sufriendo por daños que no habían sido compensados. Específicamente, alegó daños consistentes en la puerta de cristal del apartamento de la estructura cerrada de la terraza, filtraciones del techo de la estructura cerrada de la terraza y filtraciones de la terraza al apartamento. Alegó que eran daños de infraestructura y que, a pesar de que el seguro había asignado dinero para dichas partidas, la Junta no se lo había otorgado. A pesar de que reconoció haber recibido un pago de la Junta, sostuvo que era para los daños interiores y no los de infraestructura. Arguyó que su apartamento, por ser un pent-house, pagaba el doble como cuota de mantenimiento que los otros apartamentos.<sup>2</sup>

Luego de varios trámites procesales que omitimos, por no ser relevantes a nuestra determinación, se celebró una Vista Administrativa el 12 de octubre de 2021. El 25 de febrero de 2022 DACo emitió la Resolución que hoy se cuestiona ante este Tribunal. En ella consignó las siguientes determinaciones de hechos:

- 1) La parte querellante, señor José Antonio Cruz Jiménez, es titular del apartamento 3705 del Condominio Balcones de Monte Real, localizado en Carolina, Puerto Rico.
- 2) Según la descripción que surge de la escritura matriz del Condominio Monte Real, los apartamentos ubicados en el quinto piso del

---

<sup>1</sup> Véase página 8 del apéndice del recurso.

<sup>2</sup> Id.

Edificio E, entre ellos el apartamento 3705, cada uno contiene balcón y acceso exclusivo a la azotea a través de una escalera en espiral de (sic) sale desde el balcón.

- 3) En específico, la descripción del apartamento 3705, ubicado en el Edificio E, establece lo siguiente: Esta propiedad está formada por sala, balcón, terraza, tres (3) dormitorios con closet, cocina, dos (2) baños y área de lavandería.
- 4) El apartamento del querellante no forma parte de los apartamentos que originalmente vinieron con el gazebo (terraza) cerrado. El querellante cerró el espacio por su cuenta el gazebo (terraza) construyendo paredes y ventanas y puertas.
- 5) La escritura matriz establece como parte de los elementos comunes limitados, que los apartamentos del quinto piso de cada edificio tendrán derecho del uso exclusivo de un área de terraza. Además, que los propietarios de los apartamentos con terraza podrán convertir este espacio en parte integral de su apartamento mediante la construcción de estructuras que sean compatibles con un plano que [está] adherido a la escritura matriz.
- 6) Como parte de los elementos comunes del condominio, la escritura matriz establece entre otros, el techo y todo lo demás que fuera racionalmente de uso común de los edificios o necesarios para su existencia, conservación y seguridad.
- 7) Como consecuencia de los daños sufridos por el Huracán María, el Condominio comenzó un proceso de reclamación a la compañía aseguradora Chubb Insurance Company of Puerto Rico.
- 8) La descripción relacionada a la remoción/áreas elementos dañados: Reparaciones y/o Reemplazo de áreas, correspondiente al apartamento 3705, incluye, entre otras, el sellado de techo y gazebo elastomérico. El total de las partidas de remoción y reparación y/o reemplazo ascendieron a \$12,849.75.
- 9) El Consejo de Titulares aceptó la oferta de transacción presentada por la compañía de seguros y aprobó en asamblea celebrada el 15 de julio de 2019, el plan de distribución.
- 10) El 26 de julio de 2019, se notificaron los acuerdos de dicha asamblea y ningún titular impugnó la misma.
- 11) El querellante recibió un cheque ascendente a \$3,485.98 por los daños ocasionados por el Huracán María y lo cobró el 26 de septiembre de 2019.

- 12) La póliza del seguro del Condominio Balcones de Monte Real cubre elementos comunes, originales del condominio.
- 13) El querellante reclama daños a la estructura del gazebo en su apartamento, a saber: puerta de cristal de la estructura cerrada; filtraciones del techo de la estructura cerrada de la terraza y filtración desde la terraza hacia el apartamento.

Conforme las determinaciones de hechos antes consignadas y el Derecho, DACo delimitó la controversia a las reparaciones sobre algunos elementos localizados en la terraza del apartamento del recurrido, cuyo uso concluyó **como uno común limitado**. Al así hacerlo concluyó que, aun reconociendo que los titulares de las terrazas eran responsables del mantenimiento de uso exclusivo, el techo de dichas áreas era un elemento común del Condominio por lo que le correspondía a la Junta el sellado del mismo como parte del mantenimiento y conservación del edificio. Especificó que, tanto el techo del gazebo, como el piso de la terraza, que es a su vez el techo del apartamento 3705, son elementos comunes cuyo mantenimiento y conservación le corresponde al Consejo de Titulares. Por otro lado, encontró que la puerta instalada en el gazebo es un elemento añadido que no forma parte del diseño original, por lo que su mantenimiento o reparación no le corresponde al Consejo de Titulares. Concluido lo anterior, concedió 30 días a la Junta para corregir las filtraciones en el techo del gazebo y el piso de la terraza, o sea, el techo del apartamento 3705.

Inconforme con dicha determinación, la Junta oportunamente presentó el recurso de revisión administrativa que hoy atendemos, en el cual formuló cuatro errores alegadamente cometidos por DACo, estos son:

- 1) ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL DICTAR RESOLUCIÓN SIN QUE LA MISMA ESTE FUNDAMENTADA EN LA PRUEBA QUE OBRA EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.
- 2) ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL DICTAR UNA RESOLUCIÓN, SIN

TOMAR EN CONSIDERACIÓN LA PRUEBA DOCUMENTAL Y TESTIFICAL QUE OBRA EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE LA QUERRELLA QUE TUVO ANTE SÍ.

- 3) ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL CONCLUIR QUE “TANTO EL TECHO DEL GAZEBO, COMO EL PISO DE LA TERRAZA, QUE ES A SU VEZ EL TECHO DEL APARTAMENTO 3705, SON ELEMENTOS COMUNES CUYO MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN LE CORRESPONDE AL CONSEJO DE TITULARES”.
- 4) ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR, AL NO DETERMINAR QUE LA RECLAMACIÓN DEL RECURRIDO ESTABA PRESCRITA, CONFORME DISPONE LA LEY DE CONDOMINIOS (1952) Y LA HOY LEY DE CONDOMINIOS DE PUERTO RICO (2020).

El 21 de abril del año en curso establecimos el plan procesal que llevaría el trámite del recurso. Como parte de este, concedimos un término a la parte recurrida para objetar la transcripción de la prueba, así como presentar su oposición al recurso. Advertimos que, transcurridos los términos dispuestos, el caso se consideraría perfeccionado para nuestra consideración. El 5 de mayo concedimos un segundo término a Cruz Jiménez. El 21 de junio concedimos un término final. Transcurrido en exceso el término concedido, resolvemos sin el beneficio de su comparecencia.

## II

Atendemos prioritariamente el cuarto error señalado por implicar ausencia de jurisdicción. La jurisdicción es el poder o la autoridad que posee un tribunal para considerar y decidir un caso o controversia, su ausencia implica la nulidad de lo decidido, pues la falta de jurisdicción no es susceptible de ser subsanada.<sup>3</sup> Por tal razón, un planteamiento relativo a la jurisdicción de un tribunal

---

<sup>3</sup> *Báez Figueroa v. Administración de Corrección*, 2022 TSPR 51, 209 DPR \_\_\_ (2022); *Beltrán Cintrón v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 204 DPR 89, 101 (2020); *Torres Alvarado v. Madera Atilas*, 202 DPR 495, 500-501 (2019); *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855 (2009).

debe atenderse y resolverse con preferencia a cualquier otro asunto.<sup>4</sup>

Afirma la Junta que, el Artículo 44 de la Ley de Condominios disponía:

...

Luego de recibir del asegurador una oferta de indemnización, la Junta de Directores preparará un plan de distribución de los fondos para la reconstrucción, detallando las cantidades específicas que habrán de destinarse a la reconstrucción de cada apartamento, conforme a las tasaciones realizadas, y a las restantes áreas comunes del inmueble. El informe se circulará a los titulares con no menos de quince (15) días de antelación a la celebración de una asamblea extraordinaria, convocada para considerar, exclusivamente, las ofertas presentadas y el referido informe.

El Consejo de Titulares decidirá finalmente, por voto mayoritario, todo lo relacionado a la indemnización, incluidas la aceptación de las sumas ofrecidas por las compañías aseguradoras y las prioridades de las obras a realizarse. ...

Por otro lado, y relacionado con el artículo antes citado, la Junta afirma que presentó prueba, que no fue controvertida, de que se celebró una asamblea, el 15 de julio de 2019, a los fines de cumplir con lo que dispone el Artículo 44 de la Ley de Condominios y que los acuerdos fueron notificados el 17 de julio de 2019. Presentó prueba, además, de que la referida asamblea no había sido impugnada, por lo que arguye que lo aprobado en la misma es hoy, final y firme. Así también nos señala que Cruz Jiménez manifestó no haber acudido a la asamblea y aceptó que no justificó su incomparecencia. Finalmente sostiene que, aceptada la oferta de la aseguradora, conforme a Derecho, sin haber sido nunca objeto de impugnación, la querrela de Cruz Jiménez debió haber sido desestimada.

---

<sup>4</sup> *Báez Figueroa v. Administración de Corrección*, supra; *Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez*, 186 DPR 239, 250 (2012); *Souffront v. A.A.A.*, 164 DPR 663, 674 (2005); *Autoridad Sobre Hogares v. Sagastivelza*, 71 DPR 436, 439 (1950).

Las disposiciones pertinentes del Artículo 44<sup>5</sup> de la Ley de Condominios aclaran la controversia jurisdiccional, pues trazan una hoja de ruta definida en cuanto a las obligaciones de la Junta de Directores, luego de recibir la oferta de indemnización de una aseguradora. Así, dispone que, luego de recibir del asegurador una oferta de indemnización, la Junta de Directores preparará un plan de distribución de los fondos para la reconstrucción, detallando las cantidades específicas que habrán de destinarse a la reconstrucción de cada apartamento, de acuerdo con las tasaciones que se hayan realizado, y a las restantes áreas comunes del inmueble. Una vez preparado dicho plan, el informe de este se circulará a los titulares con no menos de 15 días de antelación a la celebración de una asamblea extraordinaria, convocada para considerar, solamente, exclusivamente, las ofertas presentadas y el informe circulado. El Consejo de Titulares decidirá finalmente, por voto mayoritario, todo lo relacionado a la indemnización, incluyendo la aceptación de las sumas ofrecidas por las aseguradoras, así como las prioridades o el orden en que se llevarán a cabo las obras a realizarse.

De suma pertinencia resulta el Artículo 42<sup>6</sup> de la Ley de Condominios. Este dispone:

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

---

<sup>5</sup> 31 LPRC sec. 1293 (h).

<sup>6</sup> 31 LPRC sec. 1293 (f).

presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

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

1. En la asamblea anual, el Consejo de Titulares elegirá un Comité de Conciliación compuesto por tres titulares, uno de los cuales se escogerá de entre la Junta de Directores, excluido el Presidente.

2. Todo titular que presente una querella ante cualquier tribunal o foro pertinente impugnando cualquier acción u omisión de la Junta de Directores, deberá demostrar que agotó el siguiente procedimiento.

(aa) Haber solicitado por escrito la dilucidación de su reclamo ante la Junta de Directores y que ésta no atendió sus planteamientos en un plazo de treinta (30) días desde el acuse de recibo de la reclamación. Esta reclamación deberá presentarse ante la Junta dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó el acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación. Si se tratare de una actuación u omisión perjudicial, el plazo para presentar la reclamación será dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que el titular tenga conocimiento de tal actuación u omisión perjudicial.

(bb) La Junta podrá resolver el asunto o someterlo motu proprio al Comité de Conciliación, salvo que el titular haya requerido que su reclamación pase directamente a la consideración de dicho Comité. El Comité deberá resolver el asunto en el término de treinta (30) días desde que le fuera referida la reclamación del titular y en todo caso dentro de un término máximo de sesenta (60) días desde que el titular presentara su reclamo ante la Junta.

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

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

La acción de impugnación ante el foro apropiado de acuerdos y determinaciones que el titular estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares deberá ejercitarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación por la Junta o por el Comité de Conciliación de una decisión adversa al titular, o dentro de los treinta (30) días desde que fuere evidente que la Junta o el Comité de Conciliación no



habría de tomar acción frente a la reclamación del titular, o en cualquier caso luego de transcurridos noventa (90) días desde que el querellante presentara su reclamación ante la Junta.

**(b) La impugnación ante el tribunal o foro competente de los acuerdos adoptados por el Consejo de Titulares no requerirá del procedimiento de dilucidación previa ante la Junta de Directores. La acción de impugnación de acuerdos y determinaciones, que el titular estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares deberá ejercitarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación.**

**(c) La acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Consejo de Titulares, con excepción de los realizados por el titular que somete el inmueble al régimen, que violen las disposiciones de 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.**

(d) Para todo tipo de impugnación ante el tribunal o foro competente, incluidos asuntos que hubiesen requerido el consentimiento unánime de los titulares, el querellante deberá acreditar, además, que está al día en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con el Consejo de Titulares, inclusive las derramas aprobadas. Este requisito no será de aplicación cuando la acción vaya dirigida a impugnar acuerdos relacionados con el establecimiento o la alteración de cuotas o derramas. Luego de oír a las partes en controversia, el Tribunal o foro competente decidirá lo que corresponda conforme a derecho, equidad y normas de buena convivencia. El acuerdo, la determinación, omisión o actuación serán provisionalmente válidos, salvo que el Tribunal determine lo contrario. ... (Énfasis nuestro).

Desmenucemos el precitado Artículo 44, en aquellas partes pertinentes a nuestra controversia, pues el mismo dispone varias

maneras de impugnar acuerdos y los términos para ejercitar tales acciones varían. Las impugnaciones por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor. Así lo hizo Cruz Jiménez. Debemos entonces dilucidar si efectuó el proceso correctamente y si lo hizo a tiempo. Ahora bien, la impugnación ante DACo de los acuerdos adoptados por el Consejo de Titulares no requerirá del procedimiento de dilucidación previo ante la Junta de Directores, o sea, ante el Comité de Conciliación. 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 30 días siguientes a la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los 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.

Ahora bien, como excepción al término de 30 días antes definido, la Ley permite que 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. No obstante, este término de 2 años se computará a partir de la notificación de la acción impugnada, siempre y cuando el titular acredite que estuvo presente o representado en la reunión en que se tomó el acuerdo que impugna y que no votó a favor de este. Si estuvo ausente, a pesar de que fue debidamente notificado, deberá probar que su ausencia estuvo justificada.

Además, para cualquier tipo de impugnación ante el tribunal o foro competente, incluidos asuntos que hubiesen requerido el consentimiento unánime de los titulares, el querellante deberá acreditar que está al día en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con el Consejo de Titulares, inclusive las derramas aprobadas.

Desde la Contestación a la Querella, la Junta arguyó como defensa, que la reclamación estaba prescrita.<sup>7</sup> Durante el contrainterrogatorio de Cruz Jiménez y el abogado de la Junta surgió lo siguiente.<sup>8</sup>

P. Señor querellante, le pregunto si es correcto que el Consejo de Titulares aprobó la oferta de transacción presentada por la compañía de seguros, ¿Sí o no?

R. Desconozco.

P. Le pregunto... ¿Usted no sabe que el Consejo aprobó la oferta de seguros del condominio?

R. Esa parte sí.

P. Bien. Le pregunto si el Consejo de Titulares aprobó en asamblea el pasado 14 de julio del 2019, la distribución, un plan de distribución de los fondos recibidos.

R. Desconozco esa parte, señora.

P. Bien. Le pregunto si usted acudió a la asamblea que fue citada (sic) para el 14 de julio del 2019.

R. No tengo cono...no, no me recuerdo si fui a esa. Yo sé que he ido a otras, pero no me acuerdo si fui a esa específicamente.

P. ¿No recuerda?

R. No.

Posteriormente, en otra etapa de su testimonio testificó lo siguiente.<sup>9</sup>

P. Si. Por favor, refiérase... refiérase a la contestación a la querella, al documento que dice "Anejo 1".

R. Sí.

P. En ese anejo es donde se cita al Consejo de Titulares para que se apruebe el plan de distribución y se apruebe la oferta que presentó la compañía aseguradora. ¿Usted recuerda esa asamblea?

R. No recuerdo.

P. Bien. Por ende, ¿usted no acudió a la asamblea?

R. Posiblemente no.

---

<sup>7</sup> Véase la cláusula octava, Contestación a la Querella, página 40 del apéndice del recurso.

<sup>8</sup> Véase página 638 en el apéndice del recurso, transcripción de la prueba oral.

<sup>9</sup> Véase páginas 643-644 en el apéndice del recurso, transcripción de la prueba oral.

P. Y le pregunto si usted no acudió a la asamblea, si presentó alguna excusa por no haber acudido a la asamblea, conforme establece la ley.

R. no, licenciada. Era el tiempo de la pandemia y posiblemente, pues...

OFICIAL EXAMINADORA: ¿Dos mil diecinueve?

LCDA. GONZALEZ:

P. En el...Usted me perdona, pero la asamblea fue el 15 de julio de 2019.

R. Unjú.

**P. Pero ya ha declarado que usted no estuvo, ni justificó su incomparecencia.**

**R. No.**

P. Su señoría, eso sería todo.

(Énfasis nuestro).

En cuanto a la asamblea celebrada para la aprobación del plan de distribución de fondos, el señor Luis A. Rivera Torres declaró a favor de la Junta lo siguiente. Que era el asistente administrador del Condominio; que el 26 de junio de 2019 se convocó una asamblea extraordinaria con el propósito de aceptar la oferta de la compañía de seguros y el plan de distribución; se celebró el 15 de julio de 2019 y se aprobó la oferta y el plan de distribución; el 26 de julio de 2019, se notificaron todos los acuerdos a los titulares; ningún titular impugnó la asamblea.<sup>10</sup>

Específicamente el señor Rivera Torres testificó en cuanto a la asamblea lo siguiente.<sup>11</sup>

P. Con relación a lo presentado, perdón, a lo aprobado para el apartamento del querellante, le pregunto, a grandes rasgos, ¿Qué fue lo que el Consejo aprobó con relación al mismo?

R. Bueno, se presentó el plan de distribución, el cual indicaba lo que se le iba a pagar a cada titular. En esa distribución que se envió a todos los titulares, a las direcciones que tienen en récord aquí en la oficina, provistas por ellos, de cada titular. En el caso que nos refiere, que es el señor, don José, a él se le envió a la dirección de... no del apartamento sino de la dirección que él tiene postal, con copia certificada de la misma. Y se le envió indicándole de que el pago que se iba a hacer era de 3, 485.98.

...

P. Luego de que el querellante recibe el pago por los daños compensados por el seguro, ¿hubo alguna otra

<sup>10</sup> Véase páginas 647 a 649 en el apéndice del recurso, transcripción de la prueba oral.

<sup>11</sup> Véase páginas 650-651 en el apéndice del recurso, transcripción de la prueba oral.

reclamación relacionada con los daños, a la oficina de administración?

R. Después, de un año después, más o menos.

El propio querellante, Cruz Jiménez, testificó que lo que lo motivó a hacer la querrela ante DACo fue que el 26 de junio de 2020 hizo una reclamación después de haber recibido un pago, debido a su inconformidad en cuanto al pago por los daños causados.<sup>12</sup>

No albergamos duda que la querrela esta prescrita y debió ser desestimada por DACo. El ente administrativo determinó como hechos comprobados que el Consejo de Titulares aceptó la oferta de transacción presentada por la compañía de seguros y aprobó en asamblea celebrada el 15 de julio de 2019, el plan de distribución. El 26 de julio de 2019 se notificaron los acuerdos de dicha asamblea y ningún titular impugnó la misma. El querellante recibió un cheque ascendente a \$3,485.98 por los daños ocasionados por el Huracán María y lo cobró el 26 de septiembre de 2019. El 6 de agosto de 2020, prácticamente un año y un mes después de la aprobación del plan de distribución y de la oferta de la aseguradora, el querellante Cruz Jiménez presentó su querrela ante DACo.

El Artículo 44 de la Ley de Condominios dispone que la acción de impugnación de acuerdos y determinaciones, que el titular estimase gravemente perjudiciales para él, deberá ejercitarse dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los 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. El señor Rivera Torres, asistente administrador del Condominio, testificó que el 26 de julio de 2019 se notificaron todos los acuerdos a los titulares y ningún titular impugnó la asamblea. No es hasta el 6 de agosto de 2020, que Cruz

---

<sup>12</sup> Véase página 610 en el apéndice del recurso, transcripción de la prueba oral.

Jiménez presenta su querrela ante DACo. En exceso del término de 30 días, 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.

Aun si acogiéramos el término de 2 años que dispone el Artículo 44 de la Ley de Condominios, como excepción al término de 30 días antes definido, arribaríamos a igual conclusión. No hay duda de que Cruz Jiménez no estuvo presente o representado en la reunión en que se tomó el acuerdo que impugna y que no votó a favor del mismo. Tampoco probó que su ausencia fue justificada. Mas bien sus respuestas sobre el particular nos parecieron evasivas. Llegó incluso a achacar su ausencia a la pandemia, cuando es un hecho de fácil comprobación que el Covid-19 comenzó en Wuhan, China, entre el 12 al 29 de diciembre de 2019 y se estima que el primer caso en Puerto Rico aconteció alrededor del 10 de marzo de 2020, bastante tiempo después de haberse celebrado la asamblea.

Ciertamente reconocemos que ante la revisión de una determinación administrativa debemos una gran deferencia judicial a sus determinaciones y se presumen correctas.<sup>13</sup>

Las 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. Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal.<sup>14</sup> La evidencia sustancial es aquella prueba relevante que “una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión”.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> *IFCO Recycling v. Aut. Desp. Sólidos*, 184 DPR 712, 744 (2012); *Torres Santiago v. Depto. Justicia*, 181 DPR 969, 1002 (2011).

<sup>14</sup> 3 LPRA sec. 9675; *Capó Cruz v. Junta de Planificación*, 204 DPR 581, 591 (2020); *Asoc. Fcias v. Caribe Specialty et al. II*, 179 DPR 923, 940 (2010).

<sup>15</sup> *Capó Cruz v. Junta de Planificación*, supra, citando a *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 77 (2004).

La deferencia hacia la determinación administrativa no es absoluta y los tribunales no pueden, bajo el pretexto de deferencia, imprimirle un sello de corrección a las determinaciones o interpretaciones administrativas que sean irrazonables, ilegales o contrarias a derecho.

En el caso ante nuestra consideración, la determinación administrativa es una contraria a derecho, toda vez que la querella presentada está prescrita, privando a DACo y, por ende, a este tribunal de jurisdicción para atender la misma. Razonado que estamos ante un asunto sobre el cual no tenemos jurisdicción para intervenir, la discusión de los demás señalamientos de error se torna innecesaria.

### **III**

Por todo lo antes expuesto, revocamos la Resolución recurrida y desestimamos la querella presentada ante su radicación tardía.

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

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