

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel X

IVIA MERCEDES REILOVA
COBOS y/o IVETTE M. PÉREZ
REILOVA, MAYRA IVETTE
ROSSY HERNÁNDEZ y/o
ETIENNE ROSSY AYALA
Peticionario

v.

CONSEJO DE TITULARES y
JUNTA DE DIRECTORES COND.
JARDINES DE CUENCA
Recurrida

KLRA202200462

Revisión Judicial
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Querrela Núm.
C-SAN-2020-
0007174

Sobre:
Condominio (Ley
Núm. 104 de 25 de
junio de 1958,
según enmendada)

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Adames Soto, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 2 de diciembre de 2022.

Comparecen Ivía M. Reilova Cobos, Mayra Ivette Rossy Hernández y Etienne Rossy Ayala (en conjunto, la parte recurrente, o las recurrentes), mediante *Recurso de Revisión Judicial*, solicitando que revoquemos una *Resolución* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), el 23 de junio de 2022. Mediante dicho dictamen, el DACo desestimó la querrela presentada por la parte recurrente, al concluir que había sido presentada fuera del término de 30 días que establece el artículo 42(a)2(cc) de la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, (Ley de Condominios).

Por los fundamentos que expresaremos a continuación, determinamos revocar la *Resolución* recurrida.

I. Resumen del tracto procesal

Las recurrentes son titulares de apartamentos localizados en el Condominio Jardines de Cuenca (el Condominio), sito en el municipio de San Juan. El 21 de julio de 2020, estas instaron sendas *Querellas* ante el DACo contra la Junta de Directores del Condominio (la Junta).¹ Aunque elaboraremos sobre el contenidos de estas en los párrafos que siguen, en resumen, alegaron que la Junta había alterado la cubierta del seguro comunal, y autorizado el desembolso de fondos para dicho pago, sin la debida notificación y autorización del Consejo de Titulares del Condominio, (el Consejo), acción contraria a la Ley de Condominios.

Con mayor especificidad, la parte recurrente adujo que el 11 de junio de 2019, se realizó la elección y votación para la renovación del seguro comunal del Condominio para el año 2019-2020. Así, **los miembros del Consejo de Titulares (Consejo), por votación unánime, aprobaron la renovación de la póliza de seguro matriz** con la compañía Chubb Insurance. Dicha póliza incluía tanto las cubiertas para las áreas comunales, como para los apartamentos de los titulares. Según fue alegado en la *Querella*, de las cotizaciones presentadas en la asamblea surgía que dicha póliza incluía específicamente los riesgos por concepto de inundación, hasta un máximo de un millón de dólares. En junio de 2019, los titulares recibieron las facturas correspondientes al por ciento de participación referente a la póliza aludida.

No obstante, las recurrentes alegaron que recibieron una comunicación por parte de la administración del Condominio, el 3 de septiembre de 2019, notificándole un balance de pago por concepto de seguro. Manifestaron haber sido enteradas de que **la Junta había autorizado el aumento de la cubierta de la póliza matriz del Condominio en la partida de inundación, sin el consentimiento del**

¹ Querella número C-SAN-2020-0007174.

Consejo, por motivo de que el Banco Popular de Puerto Rico le había requerido el aumento de cubierta a sus clientes hipotecarios, aludiendo a cambios en los mapas de zonificación por FEMA.² Sobre lo mismo, especificaron que la Junta aumentó la prima de seguros por \$2,500.00 anuales, y adelantó dicho pago de la cuenta de gastos operacionales general, **sin ser este gasto aprobado o consentido por el Consejo**. Que, en consecuencia, la Junta dividió el referido gasto entre los 164 titulares del Condominio, para que fuera reembolsado de acuerdo con el porcentaje de participación de cada uno de estos.

Por lo anterior, el 6 de septiembre de 2019, la señora Mayra Hernández, le envió comunicación escrita a la Junta impugnando la solicitud y aprobación del endoso. De igual forma, el 9 de septiembre de 2019, la señora Ivía Reliova, a través de su apoderada la señora Ivette Pérez, también impugnó el endoso.³

Pasado un tiempo sin que obtuviesen respuesta a las referidas comunicaciones, las recurrentes presentaron la *Querella* bajo discusión ante el DACO, sosteniendo que la Junta había incumplido con el Artículo 38(d)(i) de la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958 (Ley de Condominios), 31 LPRA 1293 (b).

En respuesta, el 28 de julio de 2020, el DACo notificó a la Junta la querella presentada en su contra. A su vez, **le apercibió sobre el término de veinte (20) días calendarios para contestarla, pues, de lo contrario, se le anotaría la rebeldía**.⁴ De igual forma, el 3 de agosto de 2020, el DACo notificó a la Junta sobre una enmienda realizada a la *Querella*, atribuible a un error en la dirección postal.⁵

Luego, el 17 de agosto de 2020, la Junta, aduciendo no someterse a la jurisdicción de DACo, presentó una *Moción de Desestimación*. En

² Apéndice 4 del *Escrito de Revisión Judicial*, pág. 53.

³ Le envió a la Junta otras comunicaciones de seguimiento el 24 de octubre de 2019, 17 de diciembre de 2019 y el 23 de abril de 2020.

⁴ Apéndice 5 del *Escrito de Revisión Judicial*, págs. 57-66.

⁵ Apéndice 6 del *Escrito de Revisión Judicial*, págs. 67-72.

síntesis, sostuvo que la Junta no tenía personalidad jurídica propia, por lo que la *Querella* debió ser dirigida contra el Consejo. Además, indicó que la parte recurrente incumplió con la sección 27 del Reglamento de Condominios, infra, –debían presentar evidencia documental acreditativa de que se le solicitó al director o a la Junta que atendieran su reclamación–, por esta razón, alegaron que las promoventes de la acción carecían de legitimación activa, y que la actuación de la Junta se hizo basada en el mejor interés del Condominio.

Por su parte, el 1 de septiembre de 2020, la parte recurrente presentó ante el DACo una *Moción en solicitud de anotación de rebeldía*, esgrimiendo que había transcurrido el término de veinte (20) días, desde la fecha de notificación de la *Querella*, sin que esta fuera respondida.

A las pocas semanas, el 21 de septiembre de 2020, la parte recurrente también presentó una *Solicitud de orden Sumaria*. Alegó haber presentado, por el transcurso de más de ocho meses, múltiples reclamaciones solicitando que se le eliminara el cargo facturado en exceso de la póliza, pero que nunca recibió respuesta. Por lo cual solicitó que se le concedieran los siguientes remedios:

1. Se ordene eliminar del expediente oficial la Moción presentada por el licenciado Sáez en representación del Consejo por no ser parte conforme a derecho.
2. Se ordene a la parte querellada eliminar el cargo de los estados de cuenta de las querellantes y aquellos titulares que no lo hayan pagado a la fecha que expida la orden.
3. Se ordene a la parte querellada a reembolsar a los titulares que ya pagaron el cargo en exceso de la póliza a la fecha en que se expida la orden.
4. Se ordene a la parte querellada a reponer de su propio pecunio los \$2,501.00 con los que pagaron el exceso de la póliza o en su lugar ordene facturar y cobrar únicamente a aquellos titulares con hipotecas de BPPR respondiendo equitativamente los \$2,501.00 que se les facturó y cobró al Consejo en su beneficio.
5. Se ordene a la parte querellada
 - a. Convocar al Consejo para notificar y explicar el contenido de la Orden dentro del término que tiene para cumplir.
 - b. Cese y desista de usurpar las facultades del Consejo e incumplir con sus órdenes.

- c. Se ordene a la parte querellada a no tomar decisión alguna relacionada a los seguros del condominio sin contar con la previa aprobación del Consejo.

El 8 de octubre de 2020, el Consejo, sin someterse a la jurisdicción de DACo, instó una *Moción de Prórroga* para presentar su oposición a la *Solicitud de Orden Sumaria*, a lo cual se opusieron las recurrentes mediante escrito.

Con todo, el 21 de octubre de 2020, el Consejo presentó *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria, Réplica a Solicitud de cese y desista y para que se disponga de Moción de Desestimación por no haberse presentado oposición*. Entre otros asuntos, esgrimió que el Consejo era parte indispensable en este proceso.

Visto lo anterior, el 26 de marzo de 2021, el DACo le ordenó a la parte recurrente a presentar oposición a la *Solicitud de desestimación*, e indicó que la *Solicitud de Orden Sumaria*, así como su *Oposición*, quedarían sujetas a lo que en su día resolviera sobre la referida *Solicitud de desestimación*.

A raíz de ello, el 13 de abril de 2021, la parte recurrente presentó *Moción en Cumplimiento de Orden*. En esencia, argumentó que el término concedido por DACo para que la Junta presentara su contestación a la querella había vencido el 17 de agosto de 2020, por lo que correspondía que se le anotara la rebeldía de manera automática, según así lo dicta la Regla 8.1 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACo, Reglamento Núm. 8034, (Reglamento Núm. 8034). Además, arguyó sobre las razones por las cuales no debía considerarse al Consejo como parte. Añadió, que quien único podía solicitar la desestimación de las querellas era la Junta, no obstante, esta ni siquiera contestó la querella.

Así las cosas, el 15 de febrero de 2022, el DACo le ordenó a la Junta abstenerse de suspender los servicios de agua y electricidad a los apartamentos de la parte recurrente, hasta tanto fuera celebrada la vista

administrativa y dilucidada la controversia. Además, declaró *No Ha Lugar* la *Solicitud de Desestimación* y le ordenó a la parte recurrente a enmendar la *Querella* para incluir como parte querellada al Consejo.

Ante lo cual, el 24 de febrero de 2022, la parte recurrente presentó *Moción en cumplimiento de orden para enmendar la querella y añadir al Consejo de Titulares como parte querellada y, solicitud para que la agencia enmiende la notificación de vista administrativa para incluir querellantes.*

Posteriormente, el 1 de junio de 2022, se llevó a cabo la vista administrativa, emitiendo DACo la resolución cuya revocación nos solicita la parte recurrente, el 23 de junio de 2020, desestimando las querellas presentadas. El foro administrativo plasmó allí unas determinaciones de hechos, que, en lo pertinente, reproducimos:

El 11 de junio de 2019, se celebró una asamblea extraordinaria en donde se seleccionó por unanimidad a la compañía Chubb Insurance para la renovación del seguro, que incluía cubierta de inundación. El tipo de póliza aprobada fue full value.

El 17 de julio de 2019, la parte querellada recibió un correo electrónico de parte del señor Ángel García Acevedo, técnico de hipotecas del Banco Popular. Mediante dicha comunicación, se le informó a la parte querellada que luego de realizar el análisis y mantenimiento correspondiente en las cuentas de los titulares del Condominio Jardines de Cuenca, el banco identificó que el límite de la cubierta de inundación (flood) no cumplía con el 100% del costo de reemplazo.

Por tal razón, el banco abordó a la parte querellada sobre cómo se completaría la cubierta requerida: si por medio de un endoso al límite de *flood* o si los titulares serían responsables de presentar póliza al respecto.

La parte querellada solicitó a Chubb Insurance que añadiera la cubierta requerida a la póliza adquirida a través de un endoso, cubriendo así la totalidad de las estructuras y áreas comunales del Condominio por inundación.

La aseguradora concedió la cubierta full limit por la cantidad de \$2,500.00 al año.

El endoso concedido no se llevó a la consideración del Consejo de Titulares.

Mediante comunicación escrita emitida el 3 de septiembre de 2019, la parte querellada le informó a las querellantes sobre

la solicitud de endoso realizada a la compañía de seguros con relación a la cubierta de inundación. La parte querellada facturó el monto del endoso concedido, según el porcentaje de participación, como parte de su aportación al pago del seguro del condominio. El pago debía realizarse en o antes del 3 de octubre de 2019.

El 6 de septiembre de 2019 la señora Mayra Hernández, le envió una comunicación escrita a la parte querellada donde impugna la solicitud y aprobación del endoso en cuestión. Alegó que no poseía hipoteca por lo que no tenía ni la necesidad ni el interés de comprar una póliza adicional a la que tenía el condominio; por tal razón no efectuaría el pago ascendente a \$14.78 correspondiente a la porción, según su porcentaje de participación en las áreas comunes, del endoso realizado al seguro del condominio ni autorizaba que se añadiera dicho cargo a su cuenta de mantenimiento.

De igual modo, el 9 de septiembre de 2019, la parte querellante, Ivía Reliova, a través de su apoderada señora Ivette Pérez, impugnó por escrito el endoso a la cubierta de seguro. Alegó en su comunicación que su propiedad estaba salda y que por tal razón no pagará la cantidad de \$14.58 correspondiente a porción del endoso realizado al seguro del condominio, según su porcentaje de participación.

Ambas partes querellantes habían satisfecho el pago inicial de la cuota del seguro.

Al momento de la celebración de la vista administrativa, la querellante Ivía Reliova no había pagado su porción correspondiente del endoso realizado al seguro del condominio.

Durante los meses de octubre a diciembre de 2019, la parte querellante, envió varias comunicaciones por escrito a la parte querellada dando seguimiento a su reclamo, sin recibir respuesta de la parte querellada.

En una comunicación escrita del 11 de junio de 2020, la parte querellante Ivía Reilova, a través de su apoderada señora Ivette Pérez confirmó una comunicación telefónica sostenida con el señor Jesús Gómez, de la compañía LRG Service Net. Donde se establece que éste le confirmó a la querellante que la Junta no autorizaba la remoción del cargo que aquí se impugna.

El Condominio Jardines de Cuenca se encuentra en una zona de inundación.

El 21 de julio de 2020, las querellantes presentaron una querrela ante este Departamento. Mediante la misma, solicitan como remedio que se les elimine el cargo correspondiente a la porción del endoso realizado al seguro del condominio.

En definitiva, al desestimar las querellas el DACo razonó que estas no se habían presentado dentro del término de treinta días que establece el Artículo 42 de la Ley de Condominios, infra.

Inconforme, la parte recurrente solicitó *Reconsideración* ante la agencia concernida. Adujo que el DACo había incidido al desestimar la *Querella*, pues en esta fue impugnada una actuación de la Junta sobre el seguro, en violación al Art. 43 de la Ley de Condominios, infra, que correspondía según dicho estatuto, al Consejo. Por tanto, al haberse planteado una violación a la Ley de Condominios, el término de prescripción aplicable para instar acción en contra de la Junta era el de dos (2) años, según así lo establece el Artículo 42(c) de la Ley de Condominios, infra, no el de treinta días utilizado por el DACo, resultando las querellas presentadas dentro de dicho término.

El DACo no actuó sobre la petición de reconsideración aludida, por tanto, la parte recurrente instó el recurso de *Revisión Judicial* que está ante nuestra consideración, formulando los siguientes señalamientos de error:

Primer error: Erró la Juez Rivera Crespo al no determinar que la actuación de la Junta al alterar una decisión y acuerdo del Consejo adoptada unánimemente en asamblea debidamente convocada y constituida, violó las disposiciones del Artículo 43 la Ley 104 de Condominio de 1958, según enmendada.

Segundo error: Erró la Juez Rivera Crespo al desestimar la querella e interpretar que el término para presentar la acción de impugnación objeto de la querella es el dispuesto en el Artículo 42(a) 2. (aa) y 42 (cc) de treinta días y no el 42 (c) el cual dispone un término de dos (2) años.

Tercer error: Erró el DACO al no atender la moción de reconsideración, incumpliendo con su propia Orden Administrativa 2022-001 (Enmendada), de 25 de enero de 2022, directriz del Lcdo. Edan Rivera Rodríguez, Secretario del DACo.

El 17 de octubre de 2022, el Consejo y la Junta presentaron *Alegato Parte Recurrída*.

Contando con el beneficio de la comparecencia de las partes, estamos en posición de resolver.

II. Exposición de Derecho

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), Ley Núm. 38-2017, según enmendada, 3 LPRA sec. 9601 *et seq.*, establece el alcance de la revisión judicial sobre las determinaciones finales de las agencias. Tanto la referida ley, como la jurisprudencia interpretativa sobrevenida por esta, establecen que la función revisora de las decisiones administrativas concedida a los tribunales apelativos consiste esencialmente en determinar si la actuación de la agencia fue dictada dentro de las facultades que le fueron conferidas por la ley. *T-JAC v. Caguas Centrum Limited*, 148 DPR 70 (1999). **Los dictámenes de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial y su revisión se limita a determinar si la agencia actuó arbitraria, ilegalmente, o irrazonablemente en abuso a su discreción.** *Pérez López v. Departamento de Corrección y Rehabilitación*, 2022 TSPR 10. Al respecto, es norma de derecho que los tribunales apelativos han de conceder gran deferencia y consideraciones a las decisiones de los organismos administrativos en vista de la vasta experiencia y conocimiento especializado. *Oficina de Ética Gubernamental v. Martínez Giraud*, 2022 TSPR 93; *Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde, LLC*, 202 DPR 117, 126 (2019); *Mun. de San Juan v. Plaza Las Américas*, 169 DPR 310, 323 (2006); *Hernández Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592, 615–616 (2006). Por lo tanto, los tribunales deben ser cautelosos al intervenir con las decisiones administrativas. *Metropolitana, S.E. v. A.R.P.E.*, 138 DPR 200, 213 (1995); *Viajes Gallardo v. Clavell*, 131 DPR 275, 289–290 (1992). Es por las razones expuestas que las decisiones de los foros administrativos están investidas de una presunción de regularidad y corrección. *García v. Cruz Auto Corp.*, 173

DPR 870 (2008); *Vélez v. A.R.P.E.*, 167 DPR 684 (2006); *Rivera Concepción v. A.R.P.E.*, 152 DPR 116, 123 (2000). La presunción de corrección que acarrea una decisión administrativa deberá sostenerse por los tribunales, a menos que la misma logre ser derrotada mediante la identificación de evidencia en contrario que obre en el expediente administrativo. *E.L.A. v. P.M.C.*, 163 DPR 478 (2004); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 DPR 64, 130 (1998).

Al momento de revisar una decisión administrativa el criterio rector para los tribunales será **la razonabilidad** en la actuación de la agencia. *Oficina de Ética Gubernamental v. Martínez Giraud*, supra; *Rebollo Vda. de Liceaga v. Yiyi Motors, Motor Ambar, Inc.*, 161 DPR 69, 76 (2004). (Énfasis provisto). Conforme a la cual, habrá que determinar si la actuación de la agencia fue arbitraria, ilegal, caprichosa o tan irrazonable que constituyó un abuso de discreción. *Mun. De San Juan v. CRIM*, 178 DPR 164, 175 (2010); *Costa Azul v. Comisión*, 170 DPR 847 (2007). Por tanto, la revisión judicial de una determinación administrativa se circunscribe a determinar si: (1) el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) las determinaciones de hechos realizadas por la agencia están sostenidas por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo y, (3) las conclusiones de derecho fueron correctas. Sec. 4.5 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9675; *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 626-627 (2016); *Pagán Santiago et al. v. ASR*, 185 DPR 341, 358 (2012). 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. *Oficina de Ética Gubernamental v. Martínez Giraud*, supra; *Capo Cruz v. Junta de Planificación*, 204 DPR 581 (2020).

Los tribunales revisores no tienen libertad absoluta de descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de las agencias. *Otero v.*

Toyota, 163 DPR 716, 729 (2005). Cuando un tribunal llega a un resultado distinto al de la agencia, debe determinar en ese trayecto si la divergencia con dicha agencia es a consecuencia de un ejercicio razonable y fundamentado de la discreción administrativa, ya sea por la pericia, por consideraciones de política pública o en la apreciación de la prueba. *Íd.* Por esta razón, se afirma que la función revisora del foro intermedio se circunscribe a considerar si la determinación de la agencia es razonable, ya que se persigue evitar que este tribunal revisor sustituya el criterio de la agencia por el suyo. *Hernández Álvarez v. Centro Unido*, *supra*, pág. 616; *Otero v. Toyota*, *supra*, pág. 728.

A pesar de que lo anterior describe lo que constituye la norma general a la que este Tribunal de Apelaciones se ha de adherir al revisar una decisión administrativa, lo cierto es que **nuestro Tribunal Supremo ha identificado circunstancias en que corresponde no observar tal deferencia**. En específico, dicho alto foro ha reconocido que la referida deferencia a las determinaciones administrativas cederá cuando: (1) la decisión no está basada en evidencia sustancial; (2) **el organismo administrativo ha errado en la aplicación de la ley** y, (3) ha mediado una actuación irrazonable o ilegal. *Acarón, et al v. D.R.N.A.*, 186 DPR 564 (2012); *Costa Azul v. Comisión*, *supra*, pág. 852. (Énfasis suplido). Sobre lo mismo, el alto foro ha manifestado que **los tribunales no podemos imprimirle un sello de corrección, so pretexto de deferencia, a las determinaciones de una agencia administrativa o interpretaciones irrazonables, ilegales, o, simplemente, contrarias a derecho**. *Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde, LLC*, pág. 127. (Énfasis suplido). Por lo que el criterio administrativo no podrá prevalecer cuando **la interpretación estatutaria realizada por una agencia provoque un resultado incompatible o contrario al propósito para el cual se aprobó la legislación y la política pública promueve**. En este 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 injusticia. *Oficina de Ética Gubernamental v. Martínez Giraud*, supra.

A. Ley de Condominios

La legislatura de Puerto Rico aprobó la Ley de Condominios, supra, con el propósito de fortalecer el Régimen de Propiedad Horizontal y adecuarlo a la realidad social del país. *Consejo de Titulares v. Williams Hospitality*, 168 DPR 101, 106 (2006). Nuestro Tribunal Supremo ha señalado que en Puerto Rico existe una clara política pública dirigida a fomentar la utilización de edificios multipisos de vivienda. *Álvarez Figueredo v. González Lamela*, 138 DPR 958, 965 (1995). La Ley de Condominios establece mecanismos para atender los conflictos de convivencia en un condominio. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407, 471 (2012); *DACO v. Condóminos C. Martí*, 121 DPR 807, 814 (1988).

Por otro lado, la Ley de Condominios faculta **al Consejo de Titulares** a seleccionar una póliza de seguros para el inmueble. En específico, el artículo 43 de la referida ley indica lo siguiente:

Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán asegurar contra riesgos el inmueble para cubrir las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de éste, así como otros riesgos para beneficio común de los titulares, sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamento. El titular que tenga un seguro particular para su apartamento, o que haya saldado su hipoteca, no queda exonerado de pagar la parte proporcional de cualquiera seguro comunal adoptado por el Consejo de Titulares.

Todo titular podrá solicitar de la Junta de Directores la inspección de los documentos relacionados con los seguros comunales. **La Junta de Directores podrá sustituir el agente o corredor de seguros, siempre y cuando, las cubiertas y condiciones del nuevo seguro sean las mismas**, o de mayor alcance y beneficio, y al mismo, o menor costo de la que estuviera vigente al momento del cambio, **previa aprobación del Consejo de Titulares**.

Artículo 43 de la Ley de Condominios, 31 LPRA 1293g. (Énfasis suplido).

Con relación a la impugnación de acuerdos y determinaciones tomados por el Consejo de Titulares **o la Junta de Directores**, el artículo 42 de la Ley de Condominios dispone que se seguirá 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 escogerá de entre la Junta de Directores, excluido el Presidente.
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.
 - (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 (30) días siguientes a la fecha en que se 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 querrela el titular deberá certificar que su reclamación no fue atendida por el Comité de Conciliación le es gravemente perjudicial.

El foro competente ante el cual se presente la querrela 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 o 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 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.

[...]

Artículo 42 de la Ley de Condominios, 31 LPRA 1293f.

(Énfasis provisto).⁶

Según expresamente lo manifestó nuestro Tribunal Supremo, el término para impugnar una determinación al amparo del Artículo 42 de la Ley de Condominios dependerá de dos factores. El primero de dichos factores es contra quién se dirige la acción y, el segundo, el fundamento de la impugnación. En este sentido, **si se impugnan los acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores** o el Consejo de Titulares **alegándose que estos han violado la Ley de Condominios**, el Reglamento de la comunidad o la escritura matriz, **el término será de dos años**, según dispone el art. 42(c). *Consejo Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407, 431 (2012).

B. Prescripción

La prescripción extintiva es una figura jurídica regulada en el Artículo 1861 del Código Civil de Puerto Rico, el cual dispone que “[l]as acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley”. 31 LPRa sec. 5291.⁷ A su vez, el Tribunal Supremo ha expresado que es una institución de derecho sustantivo, más no procesal, que extingue el derecho a ejercer determinada causa de acción. Véase *Meléndez Lebrón v. Rodríguez Casiano*, 203 DPR 885, 892 (2019) (Sentencia); *Rivera Ruiz v. Mun. de Ponce*, 196 DPR 410, 415 (2016).

Para evitar el efecto que tiene la prescripción sobre el derecho para ejercer una causa de acción, nuestro ordenamiento civil reconoce tres formas de interrumpir el transcurso del término, a saber: “[por] su ejercicio ante los tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor”. Artículo

⁶La Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958 fue derogada por la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020. Para fines de la presente, se hace referencia únicamente a la Ley de Condominios derogada por ser el estatuto vigente y aplicable a la controversia que nos ocupa.

⁷ El Código Civil de Puerto Rico de 1930 fue derogado por el Código Civil de Puerto Rico de 2020 aprobado mediante la Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020. Para fines de la presente, se hace referencia únicamente al Código Civil derogado por ser la ley vigente y aplicable a la controversia que nos ocupa.

1873 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5303. Una vez se interrumpe oportunamente, el término prescriptivo comienza a transcurrir nuevamente. *SLG García-Villega v. ELA*, 190 DPR 799, 815 (2014).

No obstante ser la prescripción una institución de derecho sustantivo, tiene un impacto de vertiente procesal al ser una defensa afirmativa que debe plantearse de forma clara, expresa y oportuna al momento de responder a una alegación, o de lo contrario, se entiende renunciada. Regla 6.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.6.3; *Maldonado Rivera v. Suárez*, 195 DPR 182, 193 (2016); *Meléndez Guzmán v. Berríos López*, 172 DPR 1010, 1017 (2008). (Énfasis provisto). El efecto de no incluir una defensa afirmativa en la alegación responsiva, según dispuesto en la antedicha regla, ha sido reiterado por el Tribunal Supremo quien ha explicado “que una defensa afirmativa que no es presentada a tiempo se considera renunciada, salvo que se demuestre que no se omitió por falta de diligencia”. Véase *López v. J. Gus Lallande*, 144 DPR 774, 792 (1998), *Meléndez v. El Vocero*, 144 DPR 389, 399 (1997).

C. Reglamento de Procedimientos Adjudicativos

El 14 de junio de 2011, el DACo adoptó el Reglamento Núm. 8034, *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos*. Dicho reglamento aplica a toda investigación y procedimiento administrativo sobre querellas iniciadas por consumidores o por el DACo. Regla 3 del Reglamento Núm. 8034. Su propósito es asegurar la solución justa, rápida y económica de las querellas presentadas ante o por la agencia y proveer un procedimiento uniforme para su adjudicación. Regla 1 del Reglamento Núm. 8034.

La Regla 4 del reglamento bajo discusión, en su inciso (t), define la querella como una reclamación presentada por un consumidor o su representante autorizado solicitando que le sea reconocido un derecho y

concedido un remedio. También, es una acción iniciada por el Departamento, para hacer cumplir las leyes y reglamentos, e imponer multas o sanciones. Regla 4 del Reglamento Núm. 8034. Toda querella se inicia con la queja y consulta del querellante o del personal del Departamento, donde se expresan los hechos que motivan la reclamación. Regla 5.1 del Reglamento Núm. 8034.

A raíz de ello, el Departamento notificará a todos los querellados la querella radicada en su contra. Esta notificación será un aviso escrito **de que el querellado deberá contestar la querella en el término de veinte (20) días a partir de la notificación, advirtiéndole además que de no recibirse la contestación a la querella en dicho término se le anotará la rebeldía.** Regla 8.1 del Reglamento Núm. 8034. (Énfasis nuestro y texto omitido del original).

III. Aplicación del Derecho a los hechos

a.

Atenderemos primero el segundo error señalado por las recurrentes, en tanto juzgamos que su dilucidación dispondrá del caso, sin necesidad de expresarnos sobre los restantes.

Según adelantado, el argumento medular que nos presenta dicho segundo señalamiento refiere al alegado error incurrido por DACo al determinar que a la *Querella* presentada ante dicha agencia le aplicaba el término prescriptivo de treinta (30) días establecido en el Artículo 42(2)(aa) y (cc) de la Ley de Condominios, en lugar del plazo de dos (2) años que dispone el Artículo 42(c) del mismo estatuto, en aquellos casos donde se impugna una acción de la Junta que viola disposiciones de la misma ley. A todas luces, de acogerse la interpretación propuesta por las recurrentes, -de que el término correcto para instar las querellas era de dos años, en vez de treinta días-, el resultado sería que estas fueron presentadas en tiempo, de modo que la decretada desestimación por

causa de la presentación tardía sería improcedente. Las recurrentes tienen razón, y el asunto no merece mayor elaboración.

Afirmamos lo anterior, ante el hecho de que el contenido de **las alegaciones incluidas en la Querella claramente versa sobre la impugnación de una determinación (acción) de la Junta que presuntamente violó disposiciones expresas de la Ley de Condominios**. Con precisión, de las alegaciones aludidas surge prístino, que la parte recurrente arguyó **que la Junta alteró una decisión tomada por el Consejo, de manera unánime, en asamblea debidamente convocada, en donde se seleccionó una póliza de seguro, sin intervención de la segunda, en contravención con la Ley de Condominios**.

La acción contraria a la Ley de Condominios que, se aduce, tomó la Junta, fue notificada a los titulares el 3 de septiembre de 2019. A partir de esta fecha, la parte recurrente presentó, el 6 y 9 de septiembre de 2019, comunicación escrita impugnando la alegada acción de la Junta que violentaba la Ley de Condominios.

Conforme la *Resolución* del DACo, se desestimó la *Querella* porque no fue hasta el 11 de junio de 2020, pasados aproximadamente 270 días desde la reclamación inicial, que la parte recurrente presentó la *Querella* ante el DACo. Ante lo cual, ya hemos dicho, el DACo zanjó que el término para presentar la *Querella* era de treinta (30) días y procedía su desestimación por tardía.

Sin embargo, tal como citamos en la exposición de derecho, y aunque resulte reiterativo, el artículo 42(c) de la Ley de Condominios dispone que la acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta y del Consejo que violen dicha Ley, prescribirá a los dos (2) años de haberse tomado la decisión. 31 LPRA 1293 f.

Repetimos, vista la *Querella*, no cabe duda de que la controversia alzada gira en torno a si hubo o no una violación a la Ley de Condominios por parte de la Junta. Específicamente, la alegada infracción al artículo 43 de la Ley de Condominios, 31 LPRA 1293 g, según citado en la exposición de derecho, **que establece el trámite relacionado al proceso de selección del seguro del edificio contra riesgos, y las atribuciones que pueden asumir los titulares, la Junta y el Consejo**. Las recurrentes fueron consistentes en esgrimir en sus escritos ante el DACo que la Junta se había abrogado el derecho a realizar alteraciones a la póliza de seguros previamente elegida unánimemente por el Consejo, sin el consentimiento ni la intervención de este, a pesar de así requerirlo expresamente el mencionado artículo de la Ley de Condominios. Aunque no entremos a considerar si, en efecto, la Junta actuó contrario a la Ley de Condominios, lo cierto es que las alegaciones sí imputaron tal acto, asunto que debió ser sopesado por la agencia administrativa antes de disponer del caso.

Por lo explicado, determinamos que el plazo que disponían las recurrentes para impugnar la presunta actuación de la Junta contraria a la Ley de Condominios era de dos (2) años, desde que se le notificó el acuerdo. Habiendo sido notificado el acuerdo el 3 de septiembre de 2019, y la *Querella* presentada el 21 de julio de 2020, la impugnación aconteció previo al paso del término de dos (2) años discutido, de modo que la reputamos oportuna. A tenor, corresponde revocar y devolver al DACo para la continuación de los procedimientos.

Aunque lo anterior dispone del asunto, no podemos dejar pasar la ocasión para resaltar, de manera sucinta, que el tracto procesal administrativo revela que la Junta nunca presentó *Contestación a Querella*, por tanto, no incluyó como parte de sus posibles defensas afirmativas la de prescripción, lo que supone su renuncia. Es de ver que,

en las mociones que la Junta instó ante el DACo, tampoco presentó, ni mencionó, asunto relativo a la presentación inoportuna de la *Querella*.

IV. Parte dispositiva

Por los fundamentos expuestos, revocamos la *Resolución* recurrida y devolvemos el caso al DACo para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí dispuesto.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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