

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IV

ROBERTO DÍAZ DÍAZ

Recurrida

v.

CONSEJO DE TITULARES  
DEL CONDOMINIO  
BALCONES DE CAROLINA II

Recurrente

KLRA202200482

*Revisión  
Administrativa*  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor  
(DACO)

Caso Núm.:  
C-SAN-2022-  
0010816

Sobre:

Ley de  
Condominios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Rivera Pérez.

Rivera Pérez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2022.

Comparece el Consejo de Titulares del Condominio Balcones de Carolina II (en adelante, Consejo de Titulares o parte querellada-recurrente), mediante *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa* y nos solicita la revisión de la *Resolución en Reconsideración* emitida y notificada el 2 de agosto de 2022, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante, DACO), depositada en el correo postal el 3 de agosto de 2022. Mediante dicho dictamen, el DACO declaró No Ha Lugar la *Moción en Solicitud de Reconsideración de Resolución (en Reconsideración)* presentada por el Consejo de Titulares, y Ha Lugar una moción solicitando el desglose de los gastos por concepto de honorarios de abogados a favor del Sr. Roberto Díaz Díaz (en adelante, Sr. Díaz Díaz o parte querellante-recurrida).

Por los fundamentos que exponremos, se revoca la *Resolución en Reconsideración* recurrida.

Número Identificador

SEN2022\_\_\_\_\_

**I**

El Condominio Balcones de Carolina II está sometido al régimen de propiedad horizontal. Es un condominio exclusivamente residencial de tipo “walk-ups” ubicado en el municipio de Carolina. El Sr. Díaz Díaz es titular del apartamento Núm. O2-401 del referido condominio.

El 24 de enero de 2022, el Sr. Díaz Díaz presentó, de forma electrónica, la Querella Número C-SAN-2022-0010816 ante el DACO. En la querella, el Sr. Díaz Díaz impugnó la celebración de la asamblea del Consejo de Titulares convocada para el mes de febrero de 2022 por el sistema de videoconferencia.<sup>1</sup> En síntesis, argumentó que no había orden del Gobernador de Puerto Rico ni del Secretario del DACO, anulando las asambleas en los condominios de modo presencial, y solicitó una orden de cese y desista de hacer asambleas ordinarias como extraordinarias virtuales por no existir orden ejecutiva vigente que así lo permitiera.<sup>2</sup> A esos efectos, el 18 de marzo de 2022, DACO emitió *Notificación de Querella*.<sup>3</sup>

El 20 de abril de 2022, la parte aquí querellada-recurrente presentó *Contestación a Querella*, en la cual negó las alegaciones de incumplimiento con la ley por parte del Consejo de Titulares y la Junta de Directores y levantó varias defensas afirmativas.<sup>4</sup> En específico, alegó que las asambleas extraordinarias por el sistema de videoconferencia eran válidas pues así lo autoriza el Artículo 51 de la Ley Núm. 129-2020, conocida como “*Ley de Condominios de Puerto Rico*”, 31 LPRA sec. 1921 *et. seq.*, cuando hay un estado de emergencia decretado por el gobierno.

El 6 de mayo de 2022, se celebró la vista administrativa mediante videoconferencia, a la cual compareció, de forma virtual,

---

<sup>1</sup> Apéndice *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa*, a las págs.1-5.

<sup>2</sup> *Id.*

<sup>3</sup> *Id.*

<sup>4</sup> Apéndice *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa*, a las págs.6-8.

la parte querellante-recurrida. Durante la vista, declaró la Sra. Gretchen M. Agosto Morales, presidenta de la Junta de Directores del Condominio Balcones de Carolina II.

El 26 de mayo de 2022, notificada el 27 de mayo de 2022, el DACO emitió *Resolución Final*.<sup>5</sup> Mediante dicha determinación se declaró No Ha Lugar la querrela, y se ordenó su cierre y archivo.<sup>6</sup>

En junio de 2022, la parte querellante-recurrida presentó *Solicitud de Reconsideración* ante DACO.<sup>7</sup> Entre sus argumentos para solicitar la reconsideración, la parte querellante-recurrida sostuvo que la Orden Ejecutiva 2022-007, en la cual el DACO fundamentó su determinación, tenía fecha de vigencia de 2 de febrero de 2022 y la asamblea impugnada se celebró el 1 de febrero de 2022, por lo que la misma no era de aplicación al caso. Además, la parte querellante-recurrida alegó que, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 129-2020, *supra*, la convocatoria de una asamblea mediante el sistema de videoconferencia tenía que mencionar la situación apremiante por la cual era necesario utilizar ese sistema de reunión.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Apéndice *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa*, a las págs.9-12.

<sup>6</sup> *Id.*

<sup>7</sup> Apéndice *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa*, a las págs.13-18.

<sup>8</sup> Anejo 5 *Alegato en Oposición*, a las págs. 27-28.

La Convocatoria de la Asamblea Extraordinaria por Videoconferencia expresaba que había decretado en Puerto Rico un Estado de Emergencia debido a la pandemia provocada por el Covid-19, que ante dicha situación y conforme al Artículo 51 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, existía la necesidad de celebrar una asamblea extraordinaria para la presentación y aprobación del plan de distribución de fondos adelantados por la aseguradora Chubb Insurance por los daños del Huracán María. Además, respecto a los titulares que no puedan comparecer por videoconferencia se expresa lo siguiente:

“[...]

Aquellos titulares que no tengan acceso o enfrente alguna dificultad tecnológica con el proceso para conectarse a la asamblea por videoconferencia podrán notificar a la Administración por escrito, y con al menos 24 horas de anticipación a la fecha de la asamblea, dando las razones o motivos que impiden su participación virtual en la reunión.

Evaluada, la solicitud, si la Junta de Directores considera justificadas las razones dadas, podrá autorizar que se le entregue una boleta impresa para emitir su voto. El voto impreso por aquél que no tenga acceso a la videoconferencia deberá recibirse en o antes de la misma fecha y hora dispuesta para recibir las votaciones electrónicas depositándolo en el buzón de administración o remitiendo el mismo a la dirección electrónica nsanchez@inservicio.com. La Junta de Directores podrá adoptar en estos casos otras medidas para protección y beneficio de estos titulares con dificultades tecnológicas.

El 27 de junio de 2022, el DACO emitió *Resolución en Reconsideración*.<sup>9</sup> En su dictamen, DACO dispuso lo siguiente:

ORDEN

1. Se resuelve Ha Lugar a la Solicitud de Reconsideración presentada por la parte querellante.
2. Se anula la asamblea extraordinaria celebrada el 1 de febrero de 2022 en el Condominio Balcones de Carolina II, la cual fue celebrada mediante la plataforma de videoconferencia ZOOM.
3. Se ordena a la parte querellada, Consejo de Titulares del Condominio Balcones de Carolina II, por conducto de su presidenta, Gretchen M. Agosto Morales, que convoque y celebre la asamblea extraordinaria de titulares, de manera presencial, dentro de un término de treinta (30) días, contados a partir de la notificación de la presente Resolución, para consultar con el Consejo de Titulares, y para que este determine, mediante votación, lo que corresponda en torno a todos los asuntos en agenda en la asamblea extraordinaria celebrada el 1 de febrero de 2022.
4. En la asamblea extraordinaria presencial cuya celebración se ordena en el apartado 3 de la presente resolución, se recomienda que la Junta de Directores tome todas las medidas cautelares que entienda necesarias para prevenir contagios por el virus SARS-CoV-2, tales como: utilización de mascarillas, mantener un espacio mínimo de seis (6) pies entre las personas de cada unidad familiar, evitar cualquier aglomeración, lavado de manos con agua y jabón regularmente, y utilización de desinfectantes de manos aprobados por entidades de salud. (Citas omitidas).

Debido a que el DACO reconsideró su determinación original, la parte querellada-recurrente presentó *Moción en Solicitud de Reconsideración de Resolución (en Reconsideración)*.<sup>10</sup> En esta, la

---

Contamos con la participación de todos los titulares para discutir tan importantes asuntos para nuestra comunidad. De no poder asistir puede cumplimentar el poder o proxy adjunto y entregarlo a la oficina de administración con al menos 24 horas antes de la celebración de la asamblea. Proxy recibido fuera de este término de tiempo no podrá ser aceptado. Importante es destacar que el poder proxy solo da derecho a votar, más no da derecho a hacer expresiones o propuestas durante la asamblea. [...]”. (Énfasis en el original)

<sup>9</sup> Apéndice *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa*, a las págs.19-24.

<sup>10</sup> Apéndice *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa*, a las págs. 25-30.

parte querellada-recurrente alegó que, para la fecha en que se celebró la asamblea en cuestión, existía todavía un estado de emergencia, por lo cual se justificaba la celebración de la reunión del Consejo de Titulares por el sistema virtual. En apoyo a su argumentación, indicó que, de conformidad a la Orden Ejecutiva Núm. OE-2022-002, se mantuvo el estado de emergencia decretado por el Estado. Además, la parte querellada-recurrente argumentó que se cumplió con las disposiciones del Artículo 51 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, debido a que había un estado de emergencia decretado por el Gobierno de Puerto Rico, que no era seguro celebrar una asamblea en la que potencialmente se reunirían entre cincuenta (50) a cien (100) personas y que, por tanto, la primera opción de la Junta de Directores era convocar la asamblea por el sistema de videoconferencia.

Así las cosas, el 5 de julio de 2022, la parte querellante-recurrida presentó *Solicitud de Orden para que se Desglosen los Gastos de Abogados que no le Corresponde Pagar a la Querellante a Tenor con el Artículo 65 de la Ley de Condominios en la Alternativa Reconsideración*.<sup>11</sup>

Finalmente, DACO dictó *Resolución en Reconsideración* el 2 de agosto de 2022, en la cual declaró No Ha Lugar la *Moción en Solicitud de Reconsideración de Resolución (en Reconsideración)* presentada por la parte querellada-recurrente y Ha Lugar la *Solicitud de Orden para que se Desglosen los Gastos de Abogados que no le Corresponde Pagar a la Querellante a Tenor con el Artículo 65 de la Ley de Condominios en la Alternativa Reconsideración* presentada por la parte querellante-recurrida.<sup>12</sup>

Inconforme, el 1 de septiembre de 2022, el Consejo de Titulares acudió ante nos mediante *Recurso de Revisión de Decisión*

---

<sup>11</sup> Apéndice *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa*, a las págs. 39-41.

<sup>12</sup> Apéndice *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa*, a las págs. 42-44.

*Administrativa.* En este, la parte aquí querellada-recurrente señala que se cometieron los errores siguientes:

**Primer error:** Erró el Honorable Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) al emitir Resolución en Reconsideración dejando sin efecto y revocando la Resolución Final dictada por el honorable Juez Carlos M. Aquino Ramos que avaló la asamblea del 1ro de febrero de 2022 por el método de videoconferencia conforme lo dispone el artículo 51 de la Ley de Condominios, Ley 129 del 16 de agosto de 2020, según enmendada, concluyendo que no había un estado de emergencia decretado por el estado vigente al momento de la fecha de la asamblea.

**Segundo error:** Erró el Honorable Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) al basar su Resolución en Reconsideración en la Carta Interpretativa del Honorable Secretario del DACO 2022-004 del 23 de junio del 2022, aplicando retroactivamente dicha interpretación, lo que puede causar la desestabilización del régimen de Propiedad Horizontal.

**Tercer error:** Erró el Honorable Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) al no desestimar la querrela incoada cuando el Recurrido no asistió ni pudo justificar su incomparecencia a la asamblea por videoconferencia del 1ro de febrero de 2022.

El 14 de septiembre de 2022, la parte querellada-recurrente, presentó su *Alegato en Oposición*.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

## II.

### A.

Las determinaciones de las agencias administrativas están sujetas al proceso de revisión judicial del Tribunal de Apelaciones. *AAA v. UIA*, 200 DPR 903, 910 (2018); Artículo 4.006 de la Ley Núm. 201-2003, según enmendada, conocida como “*Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003*”, 4 LPRA sec. 24y. Por tal razón, la Sección 4.2 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la “*Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*”, 3 LPRA sec. 2172, autoriza que se solicite a este Tribunal la revisión

judicial de decisiones adjudicativas finales de las agencias administrativas.

La función de la revisión judicial es asegurar que los organismos administrativos actúen conforme a las facultades concedidas por ley. *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property*, 173 DPR 998, 1015 (2008). En particular, la revisión judicial permite que este Tribunal evalúe si los foros administrativos han cumplido con los mandatos constitucionales que gobiernan su función como, por ejemplo, que garanticen los requerimientos del debido proceso de ley que le asisten a las partes. *Íd.* Así, “[l]a revisión judicial garantiza a los ciudadanos un foro al que recurrir para vindicar sus derechos y obtener un remedio frente a las actuaciones arbitrarias de las agencias”. *Íd.*

Ahora bien, el ámbito de revisión judicial de dichas determinaciones administrativas está sujeto a ciertos límites de naturaleza prudencial y estatutaria. *AAA v. UIA, supra.* Primeramente, las determinaciones administrativas gozan de una presunción de legalidad y corrección, la cual subsiste mientras no se produzca suficiente prueba para derrotarla. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 215 (2012). El criterio rector al momento de pasar juicio sobre una decisión de un foro administrativo es la razonabilidad de la actuación de la agencia. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005). Por tanto, la revisión judicial se limita a evaluar si la agencia actuó de manera arbitraria, ilegal o irrazonable, constituyendo sus acciones un abuso de discreción. *Torres v. Junta de Ingenieros*, 161 DPR 696, 708 (2004); *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 152 DPR 673, 746 (2000). El alcance de revisión de las determinaciones administrativas se ciñe a determinar: 1) si el remedio concedido por la agencia fue el apropiado; 2) si las determinaciones de hecho de la agencia están basadas en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo; y 3) si las

conclusiones de derecho fueron las correctas. *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 627 (2016); *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003); Sección 4.5 de la Ley Núm. 38-2017, *supra*.

Asimismo, opera una norma de deferencia a las determinaciones administrativas, que exige que no se reemplace el criterio especializado característico de las agencias por el de los tribunales. *López Borges v. Adm. Corrección*, 185 DPR 603, 626-627 (2012). Por tanto, el tribunal está obligado a considerar la especialización y experiencia de la agencia, diferenciando entre las cuestiones de interpretación estatutaria, área de especialidad de los tribunales y las cuestiones propias de la discreción o pericia administrativa. *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 78 (2004).

No obstante, esta doctrina no constituye un dogma inflexible que impide la revisión judicial si no existen las condiciones que sostienen la deferencia. Cuando la interpretación que hace la agencia de un estatuto produce resultados inconsistentes o contrarios al propósito de la ley, o afecta sustancialmente derechos fundamentales, el criterio administrativo claramente no puede prevalecer. *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, 144 DPR 425, 436 (1997). Tal incumplimiento justifica la intervención judicial porque pone de manifiesto que hay una falta de entendimiento del objetivo y de la política pública a ser alcanzada y desarrollada por el organismo administrativo. D. Fernández Quiñones, *Derecho Administrativo y Ley Uniforme de Procedimientos Administrativos*, Colombia, Ed. Forum, pág. 505.

Por otro lado, las conclusiones de derecho de una agencia “serán revisables en todos sus aspectos”. *Torres Rivera v. Policía de PR*, *supra*. Si bien opera la doctrina 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”. *Íd.*, pág. 628.

### **B.**

El Régimen de Propiedad Horizontal se ha concebido en nuestro ordenamiento jurídico como “el establecimiento de múltiples estructuras jurídicas en una estructura física, para que, donde antes s[o]lo cabía un dominio, ahora puedan coexistir varios.” *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 757 (2007). Nuestro Tribunal Supremo ha establecido que el objetivo de este régimen es “facilitar la propiedad individualizada de los espacios en un inmueble en el que a su vez se comparten determinados elementos para fomentar la armonía entre el disfrute de la propiedad particular y limitar a su vez ese disfrute e interés de la colectividad de los titulares.” *Batista de Nobbe v. Junta de Directores*, 185 DPR 206, 218 (2012).

El 16 de agosto de 2020, la Asamblea Legislativa aprobó una nueva ley de condominios, a saber, la Ley Núm. 129-2020, *supra*.<sup>13</sup> La misma se aprobó con el fin de actualizar las normas que rigen la convivencia en los condominios y atemperar la norma estatutaria a cambios sociológicos experimentados en el país. *Exposición de Motivos*, Ley Núm. 129-2020, *supra*.

En cuanto a las impugnaciones de acciones u omisiones de la Junta de Directores, Administrador Interino y acuerdos y determinaciones del Consejo, el Artículo 65 de la Ley núm. 129-2020, *supra*, dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

**“Las acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador, así como los acuerdos del Consejo de Titulares podrán ser impugnados por los titulares en los siguientes supuestos:**

a) cuando sean contrarios a esta Ley, la escritura matriz y reglamento del condominio;

---

<sup>13</sup> Esta Ley deroga la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la “*Ley de Condominios*”, 31 LPRA ant. sec. 1291, *et seq.*

b) cuando resulten gravemente perjudiciales a los intereses de la comunidad o a un titular;

c) cuando resulten gravemente perjudiciales para algún titular que no tenga obligación jurídica para soportarlo y no haya sido previsible al momento de la compra.

Los titulares que sean dueños de apartamentos en condominios que sean dedicados exclusivamente a uso comercial, tendrán que presentar la impugnación ante el Tribunal de Primera Instancia, el cual tendrá jurisdicción primaria y exclusiva. En el caso de los titulares sean dueños de apartamentos en condominios con al menos un apartamento de uso residencial, la jurisdicción será primaria y exclusiva del Departamento de Asuntos del Consumidor, así como cualquier reclamación presentada en contra del agente administrador.

Para todo tipo de impugnación se tendrán treinta (30) días contados a partir de la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación.

En el caso de que la acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador o del Consejo de Titulares, constituyan violaciones a las disposiciones de esta Ley, de la escritura matriz o del reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años. El término se computará a partir de la fecha en que se tomó la acción, omisión o acuerdo si fue en la presencia del titular o a partir de la notificación de este si no fue en su presencia. El acuerdo tiene que haberse notificado conforme a las disposiciones de esta Ley.

El titular que quiera impugnar una acción u omisión de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador o un acuerdo del Consejo de Titulares tendrá que demostrar que no tiene ningún tipo de deuda con el Consejo de Titulares y que entregó copia del documento mediante el cual adquirió su apartamento a la Junta de Directores. Será excepción al requisito de no deuda, cuando la impugnación sea para cuestionar la deuda que alegadamente tiene. **En el caso de la impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares tendrá que acreditar que estuvo presente o representado en la asamblea en que se tomó el acuerdo que impugna y que votó en contra de este. Si estuvo ausente a pesar de que fue debidamente notificado deberá probar que su ausencia estuvo justificada.**

El foro con jurisdicción en el que se diluciden las querellas o acciones de impugnación le impondrá a la

parte que hubiese procedido con temeridad el pago de costas y honorarios de abogados.

El titular que prevalezca en cualquier reclamación de su querrela no tendrá que contribuir a los honorarios o gastos legales en que incurra la Junta o el Consejo de Titulares, ni a la multa que, en su caso, pudiera imponérsele a la parte querrelada.” (Énfasis suplido).

En cuanto a la celebración de asambleas extraordinarias utilizando plataformas de videoconferencias y la votación electrónica, el Artículo 51 de la Ley núm. 129-2020, *supra*, dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

“El Consejo de Titulares podrá establecer en su Reglamento mecanismos electrónicos para la realización de asambleas extraordinarias utilizando plataformas de videoconferencias y votación electrónica cuando exista un estado de emergencia, según decretado por el gobierno federal o estatal. En tal caso, el Reglamento incluirá la forma en que se identificará al titular que emite el voto y la forma en la que se notificarán los votos emitidos por apartamento a los titulares una vez terminada la votación, además de proveer un espacio donde el titular pueda, en caso de oposición a la propuesta sometida a votación, fundamentar debidamente la misma. Cuando exista un estado de emergencia decretado por el gobierno estatal o federal en el que se incluya a Puerto Rico y se necesite tomar una determinación que requiera aprobación del Consejo de Titulares, pero no sea posible o segura la celebración de una asamblea extraordinaria, la primera opción del Consejo de Titulares, será celebrar la asamblea extraordinaria utilizando plataformas de videoconferencia. No se podrán celebrar asambleas ordinarias ni se aprobarán derramas utilizando el método alternativo de Asambleas por videoconferencia. Si el reglamento del Condominio no se ha enmendado para establecer mecanismos de celebración de asamblea extraordinaria, se seguirá el siguiente mecanismo:

La Junta de Directores, redactará una citación a los titulares que contendrá: 1) el nombre del condominio; 2) la fecha de la celebración de la asamblea extraordinaria; 3) la situación apremiante que requiere la celebración de una asamblea extraordinaria a través de plataformas de videoconferencias, haciendo referencia a la declaración de emergencia; 4) el periodo que se tendrá para recibir los votos, de ser necesaria una votación; y 5) la forma en que se realizará el voto, mediante documento impreso y/o mecanismo electrónico.

De utilizarse un mecanismo de voto electrónico, el mismo deberá proveer para que se pueda corroborar y certificar el resultado de la votación.

Se deberá mantener en el Libro de Actas copia de la notificación, copia fehaciente de su envío, prueba de los

votos emitidos, la certificación del resultado de la votación y evidencia de la notificación del resultado.”

Por otra parte, mediante la Orden Ejecutiva Núm. OE-2022-0070 emitida el 28 de enero de 2022 por el Gobernador de Puerto Rico, Hon. Pedro R. Pierluisi, se enmendó el Boletín Administrativo Núm. OE-2021-075 a los fines de implementar distintas iniciativas contra el COVID-19, y se derogaron los Boletines Administrativos Núm. OE-2021-085, OE-2021-086 y OE-2022-002. En lo pertinente, dicha Orden reiteró el estado de emergencia en Puerto Rico debido a la pandemia causada por el virus del COVID-19. Al respecto, se dispuso lo siguiente:

“Dado el número de contagios de COVID-19 durante las pasadas semanas, es necesario continuar con ciertas medidas para controlar la pandemia. Específicamente, es meritorio continuar exigiendo que se haga el cernimiento correspondiente para detectar el COVID-19 en los distintos comercios tales como los restaurantes, barras, chinchorros, cines, centros comunales o de actividades, casinos y cualquier otro lugar que expendan bebida o comida preparada. Igualmente es necesario mantener el límite de aforo en ciertas entidades privadas y el restringir las actividades multitudinarias.”

Por su parte, DACO emitió el 2 de julio de 2021 la Orden Núm. 2021-014 para derogar la Orden Núm. 2020-011 y aclarar las guías aplicables a los condominios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, a tenor con las disposiciones de la Orden Ejecutiva Núm. OE-2021-054. Esta Orden emitida por el DACO dejó sin efecto las restricciones impuestas por dicha agencia en torno a la celebración de asambleas presenciales en los condominios.

### III

Determinamos que no procede la solicitud de desestimación del recurso de revisión presentada por la parte querellante-recurrida en su *Alegato en Oposición*, por lo que se declara No Ha Lugar la misma.

En su recurso de revisión, la parte querellada-recurrente señala que erró el DACO al dejar sin efecto la *Resolución Final* que

validó la asamblea del Consejo de Titulares celebrada el 1<sup>ro</sup> de febrero de 2022 por el sistema de videoconferencia; al fundamentar su determinación en lo dispuesto en la Carta Interpretativa Núm. 2022-004 emitida el 23 de junio del 2022 por el DACO; y, finalmente, al no haber desestimado la querrela presentada por el Sr. Díaz Díaz, a pesar de que este no asistió a la asamblea en cuestión ni justificó su incomparecencia.

En primer lugar, atenderemos el tercer error señalado por la parte querrelada-recurrente por tratarse de una cuestión de umbral. En síntesis, nos corresponde determinar si procedía la desestimación de la querrela presentada ante el DACO por razón de que el Sr. Díaz Díaz no asistió a la asamblea en que se tomó el acuerdo que impugna ni justificó su incomparecencia. Para ello, es preciso determinar si dicha parte acreditó que estuvo presente o representado en la asamblea del Consejo de Titulares celebrada el 1<sup>ro</sup> de febrero de 2022 por el sistema de videoconferencia y que votó en contra del acuerdo que impugna o, de haber estado ausente, si probó que su ausencia estuvo justificada.

Es importante destacar que, en la *Convocatoria Asamblea Extraordinaria por Videoconferencia*, mediante la cual se citó a los titulares para participar en una asamblea extraordinaria a celebrarse por el sistema de video conferencia con el propósito de aprobar un plan de distribución de fondos por concepto de un segundo adelanto recibido de la aseguradora Chubb Insurance por daños causados por el huracán María.

La Administración del condominio advirtió lo siguiente:

“Aquellos titulares que no tengan acceso o enfrenten dificultad tecnológica con el proceso para conectarse a la asamblea por videoconferencia podrán notificar a la Administración por escrito, y con al menos 24 horas de anticipación a la fecha de la asamblea, dando las razones o motivos que impiden su participación virtual en la reunión.

Evaluada la solicitud, si la Junta de Directores considera justificadas las razones dadas, podrá autorizar que se le entregue una boleta impresa para poder emitir su voto. El voto impreso por aquél que no tenga acceso a la videoconferencia deberá recibirse en o antes de la misma fecha y hora dispuesta para recibir las votaciones electrónicas depositándolo en el buzón de administración o remitiendo el mismo a la dirección electrónica [...]. La Junta de Directores podría adoptar en estos casos otras medidas para protección y beneficio de estos titulares con dificultades tecnológicas. [...].”<sup>14</sup>

Además, surge de la determinación de hechos número cuatro (4) de la *Resolución Final* del 26 de mayo de 2022, que, conforme a la prueba que obraba en el expediente, el DACO concluyó que:

“4. El querellante no asistió a la asamblea extraordinaria celebrada el 1 de febrero de 2022. Tampoco explicó la razón para no haber asistido a esa asamblea.”<sup>15</sup>

Revisado el expediente del presente caso, así como los escritos de las partes y la prueba que los acompaña, encontramos que, de hecho, el Sr. Díaz Díaz no estuvo presente o representado en la asamblea del Consejo de Titulares celebrada el 1<sup>ro</sup> de febrero de 2022 por el sistema de videoconferencia; y que tampoco notificó a la Administración del condominio por escrito de las razones o motivos que impedían su participación virtual en la reunión, conforme exigía la *Convocatoria Asamblea Extraordinaria por Videoconferencia*.

Por lo tanto, este incumplió con el Artículo 65 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, el cual, como expusimos, dispone que:

“En el caso de la impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares tendrá que acreditar que estuvo presente o representado en la asamblea en que se tomó el acuerdo que impugna y que votó en contra de este. Si estuvo ausente a pesar de que fue debidamente notificado deberá probar que su ausencia estuvo justificada.”

Ante tal incumplimiento, el DACO estaba impedido de atender la querrela presentada por el Sr. Díaz Díaz y, en cambio, debió desestimar su reclamo. Por tal razón, concluimos que el tercer

<sup>14</sup> Apéndice 5 *Alegato en Oposición*, a las págs. 27-28.

<sup>15</sup> Apéndice *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa*, a la pág. 10.

señalamiento de error fue cometido. Debido a que lo antes resuelto dispone del recurso, no se estarán discutiendo los demás señalamientos de errores.

#### **IV**

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se revoca la *Resolución en Reconsideración* de 2 de agosto de 2022, y se ordena el cierre y archivo de la querrela recurrida ante DACO.

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

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