

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

MORDECAI JOHNSON,

Recurrida,

v.

JUNTA DE DIRECTORES
CONDominio TORRE SAN
MIGUEL; MANUEL
MELLADO, PRESIDENTE,

Recurrente.

KLRA202200596

REVISIÓN
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor.

Querrela núm.:
C-SAN-2022-0010719

Sobre:
Ley de Condominios.

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de diciembre de 2022.

La Junta de Directores del Condominio Torre San Miguel (la Junta), instó el presente recurso el 25 de octubre de 2022. En este, solicitó la revisión de una *Resolución* emitida el 18 de agosto de 2022, y notificada el 23 de agosto de 2022, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (el DACo). Mediante el referido dictamen, el foro recurrido declaró nulo el inciso 3 del Artículo 32 del Reglamento del Condominio Torre San Miguel (Reglamento del Condominio), que regula el tránsito en ambas direcciones del estacionamiento multipisos de dicho condominio. Como consecuencia, ordenó restablecer el tránsito en una sola dirección.

Evaluated el recurso instado, **confirmamos** la determinación emitida por el foro administrativo.

I

El Sr. Mordecai Johnson (señor Johnson) es propietario del apartamento 601 del Condominio, el cual está sometido al régimen de propiedad horizontal. El Condominio tiene un estacionamiento multipisos, el cual consta de 5 pisos y es un elemento común general¹.

¹ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 7-18.

El 28 de febrero de 2022, el señor Johnson presentó una *Querella* ante el DACo, en la cual impugnó la determinación de la Junta de cambiar la dirección del tránsito en el estacionamiento multipisos del Condominio de una a ambas direcciones². Adujo haber estado a punto de sufrir un accidente el 22 de enero de 2022, con un vehículo de motor que conducía en dirección opuesta. El señor Johnson planteó haber reportado esto a la administración del Condominio y solicitado de la Junta lo siguiente: (1) prueba de la votación de los titulares del Condominio a favor del tránsito en ambas direcciones en el estacionamiento multipisos³; y, (2) certificación de un ingeniero de construcción de que el estacionamiento multipisos estaba diseñado para tránsito en dos direcciones. El Condominio no respondió a la solicitud del señor Johnson. Por último, el señor Johnson pidió al DACo ordenar a la Junta a implementar el tránsito en el estacionamiento multipisos únicamente en dirección hacia la derecha.

El 18 de marzo de 2022, la Junta presentó su *Contestación a Querella*⁴. En esencia, negó todas las alegaciones del señor Johnson e interpuso varias defensas afirmativas. Solicitó al DACo declarar sin lugar la *Querella* y ordenar su desestimación y archivo.

Celebrada la vista en su fondo el 3 de agosto de 2022, el 18 de agosto de 2022, el DACo emitió su *Resolución* y declaró nula la enmienda al inciso 3 del Artículo 32 del Capítulo VIII del Reglamento del Condominio, y ordenó restablecer el tránsito del estacionamiento multipisos en una sola dirección, conforme dispuesto en el plano del estacionamiento del Condominio⁵. También, ordenó que la Junta repusiera la rotulación

² Véase, apéndice del recurso, a las págs. 1-3.

³ *Íd.*, a la pág. 9. Según las determinaciones de hechos emitidas por el DACo en su *Resolución*, el 8 de abril de 2021, se celebró una asamblea extraordinaria por el Consejo de Titulares del Condominio (Consejo), en la cual se aprobó **por mayoría** un nuevo reglamento que autorizó la entrada al estacionamiento multipisos del Condominio en cualquiera de dos direcciones, “teniendo las debidas precauciones y concediendo prioridad a los que vienen bajando”.

⁴ *Íd.*, a las págs. 4-6.

⁵ *Íd.*, a las págs. 7-18.

correspondiente y velara porque todos los titulares transitaran por el estacionamiento en una única dirección y de acuerdo a dicho plano.

El 12 de septiembre de 2022, la Junta presentó una *Moción en solicitud de reconsideración*⁶. Expuso que la reclamación del señor Johnson estaba prescrita por haberse interpuesto fuera del término de treinta (30) días dispuesto por el Art. 65 de la *Ley de Condominios*, Ley 129 del 16 de agosto de 2020, 31 LPRA sec. 1923j. Por otro lado, la Junta manifestó que el señor Johnson no acudió a la asamblea en la que se aprobó el nuevo Reglamento del Condominio. Finalmente, sostuvo que el señor Johnson no había presentado prueba alguna de haber objetado oportunamente la mencionada aprobación, conforme al Art. 52(c) de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1922x. Nuevamente, la Junta instó al DACo a dejar sin efecto la *Querella*. La *Moción en solicitud de reconsideración* no fue atendida por el DACo.

Inconforme aún, el 25 de octubre de 2022, la Junta presentó este *Recurso de revisión de decisión administrativa* ante este Tribunal. Planteó la comisión de los siguientes errores:

Erró el Honorable Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) al no desestimar la querella **dado el caso que el recurrido participó en la asamblea celebrada el 8 de abril de 2021 y en la que se discutió el nuevo Reglamento y votó a favor de su aprobación**⁷, eso en contravención con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley de Condominios, Ley 129 del 16 de agosto de 2020, según enmendada.

Erró el Honorable Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) al no desestimar la querella por haber prescrito la misma por el transcurso del término de 30 días establecido en el artículo 65 de la Ley de Condominios, supra.

Erró el Honorable Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) al determinar que no se podía regular el tránsito en el estacionamiento multipisos, concluyendo que era

⁶ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 19-24.

⁷ Esta alegación es contradictoria. En su solicitud de reconsideración ante el DACo, apéndice del recurso, a la pág. 21, párrafo 6, la Junta afirmó que el señor Johnson “**no asistió a la asamblea en la que se aprobó el nuevo Reglamento**”. (Énfasis nuestro). No obstante, en su recurso, a la pág. 2, apuntó que: “**Cabe destacar que el recurrido participó en la asamblea celebrada el 28 de febrero de 2021 y en la que se aprobó el nuevo Reglamento y la sección que se impugnó en esta querella.**” En autos no obra, tampoco surge así de la resolución del DACo, que el señor Johnson hubiera estado presente o hubiera participado en la referida asamblea extraordinaria. De hecho, de la resolución del DACo surge que la asamblea extraordinaria se celebró el 8 de abril de 2021; no, el 28 de febrero de 2021.

necesario el consentimiento unánime [del] Consejo de Titulares.

(Énfasis nuestro).

El 28 de octubre de 2022, este tribunal emitió una resolución en la que concedió al señor Johnson un término, que vencía el lunes, 28 de noviembre de 2022, para presentar su alegato en oposición. Transcurrido el término otorgado, este no compareció ante nos, por lo que el recurso quedó debidamente perfeccionado para su adjudicación por este foro.

II

A

Es norma reiterada que las decisiones de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial, pues son estos los que cuentan con el conocimiento experto de los asuntos que les son encomendados. *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800, 821 (2012). Por tanto, al momento de revisar una decisión administrativa, el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad de la actuación de la agencia. *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252, 276 (2013).

A su vez, el estándar de revisión judicial en materia de decisiones administrativas se circunscribe a determinar: (1) si el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) si las determinaciones de hechos de la agencia están sostenidas por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo; y, (3) si las conclusiones de derecho fueron correctas. *Asoc. FCIAS. v. Caribe Specialty II*, 179 DPR 923, 940 (2010).

Igualmente, las determinaciones de hechos de organismos y agencias “tienen a su favor una presunción de regularidad y corrección que debe ser respetada mientras la parte que las impugne no produzca evidencia suficiente para derrotarlas”. *Vélez v. A.R.Pe.*, 167 DPR 684, 693 (2006). Es por ello que la revisión judicial ha de limitarse a determinar si la agencia actuó de manera arbitraria, ilegal, irrazonable, o fuera del marco de los poderes que se le delegaron. *Torres v. Junta Ingenieros*, 161 DPR 696, 708 (2004).

Así, pues, basados en la deferencia y razonabilidad, los tribunales no debemos intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo “si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad”. *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR, a la pág. 277.

B

El Art. 65 de la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020 (Ley Núm. 129-2020), conocida como *Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico*, establece lo siguiente sobre las impugnaciones de acciones u omisiones de la Junta de Directores, Administrador Interino y acuerdos y determinaciones del consejo:

.

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 este capítulo, 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 este capítulo.

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 acuerdo 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.

.

31 LPRA sec. 1923j. (Énfasis nuestro).

De otro lado el Art. 4 establece lo siguiente en cuanto a la aplicación de la ley:

Las disposiciones de este capítulo son aplicables sólo al conjunto de apartamentos y elementos comunes cuyo titular único, o titulares todos, si hubiere más de uno (1), declaren expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen de propiedad horizontal establecido en este capítulo, haciéndolo constar por escritura pública y presentando ésta para que se inscriba ésta en el Registro de la Propiedad conforme a los requisitos de la sec. 6034 del Título 30 y demás disposiciones aplicables de dicha ley.

El régimen de la propiedad horizontal podrá establecerse sobre bienes inmuebles que radiquen en terrenos ajenos, siempre que el dueño del suelo conceda el derecho de arrendamiento, de usufructo o de superficie a perpetuidad al edificante o constituyente del condominio.

La escritura que establezca el Régimen de Propiedad Horizontal expresará clara y precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, excepto que este capítulo autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, excepto las modificaciones a la escritura matriz, con el fin de variar el uso de un apartamento de uno residencial a uno no residencial o viceversa, requerirán del consentimiento unánime de todos los titulares. **Las disposiciones de variaciones de destino y uso en esta sección, con relación al número de votos requeridos, no se aplicarán a los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal previo a la aprobación de esta ley, los cuales sólo se podrán modificar por unanimidad de los titulares.**

31 LPRA sec. 1921c. (Énfasis nuestro).

De otro lado, el contenido de la escritura está fijado en el Art. 12:

La escritura pública a que se refiere la sec. 1921c de este título expresará las siguientes circunstancias:

i) Con la escritura se incluirá, además:

2) una certificación jurada por la persona que somete el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal en la que se haga constar:

A) Que **los planos sometidos al Registro de la Propiedad son copia fiel y exacta de los aprobados por la Oficina de Gerencia de Permisos y/o el Municipio con jerarquía V con capacidad de emitir permisos**, e incluyen cualquier cambio efectuado en el inmueble a la fecha del otorgamiento;

D) que se ha incluido en la escritura copia textual de la descripción certificada provista por el ingeniero o arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planos del inmueble.

31 LPRA sec. 1921k. (Énfasis nuestro).

III

En el recurso ante nuestra consideración, la Junta expuso que el DACo había errado al declarar nulo el inciso 3, sobre los estacionamientos, contenido en el Artículo 32 del Reglamento del Condominio. En síntesis, adujo que no se requería el consentimiento unánime del Consejo de Titulares para alterar la forma en que transitaban los vehículos de motor por el estacionamiento multipisos.

Evalrados los señalamientos de error y el derecho aplicable a la controversia, concluimos que no le asiste la razón a la Junta. Veamos.

En su primer señalamiento de error, la Junta arguyó que el DACo había errado al no desestimar la querella, dado a que el recurrido participó de la asamblea extraordinaria celebrada el 8 de abril de 2021, en la que se discutió la enmienda Reglamento, y votó a favor de su aprobación; ello, en contravención a lo dispuesto en el Art. 65 de la Ley Núm. 129-2020. No obstante, concluimos que en autos no obra, tampoco surge así de la resolución del DACo, que el señor Johnson hubiera estado presente o hubiera participado en la referida asamblea extraordinaria. Inclusive, cual expusimos en la nota al calce núm. 7, *ante*, la propia Junta consignó posturas contradictorias en sus escritos ante el DACo y ante este Tribunal. Dicho error no se cometió.

En su segundo señalamiento de error, la recurrente alegó que el DACo había errado al no desestimar la querella por haber prescrito la misma por el transcurso del término de 30 días establecido en el Art. 65 de la Ley Núm. 129-2020. Sin embargo, la Junta omitió citar el artículo en su totalidad. Este también indica que, 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 ese capítulo,**

de la escritura matriz o del reglamento del condominio, esta prescribirá a los **dos (2) años**⁸. Así pues, la acción de impugnación del señor Johnson no estaba prescrita.

En cuanto al tercer señalamiento de error, debemos tener en cuenta que el desarrollador y constructor del Condominio estableció que en la entrada del estacionamiento los vehículos se desplazarían girando hacia la derecha, en una sola dirección y utilizando unas rampas para bajar, y otras para subir. Así consta en los planos del estacionamiento del Condominio, **según admitiera el propio presidente de la Junta en la vista en su fondo celebrada ante el DACo el 3 de agosto de 2022**⁹.

Por razones que no fueron aclaradas, la Junta sometió un cambio en el tránsito del estacionamiento, a los efectos de que se permitiera el tránsito en ambas direcciones y que se utilizara cualquier rampa para subir o bajar, según el criterio del usuario del estacionamiento. Para realizar este cambio, la recurrente se limitó a añadir un inciso al Artículo 32 del Reglamento del Condominio, el cual indica que se autorizaba la entrada al estacionamiento multipisos por cualquiera de las dos entradas, tomando las debidas precauciones.

No obstante, para aprobar esta enmienda al Reglamento del Condominio no se obtuvo una certificación de un ingeniero, ni un permiso por las agencias pertinentes. No nos cabe duda de que **este cambio tiene el efecto de enmendar el plano del estacionamiento del condominio que consta debidamente inscrito**. Esto, contrario a lo que alegó la Junta al mencionar que el cambio fue una mera alteración a las normas de convivencia.

Según lo establece el Art. 4 de la Ley Núm. 129-2020, para aprobar estos cambios en la dirección del tránsito, se requiere la unanimidad del Consejo de Titulares. Esto, pues dicho cambio tiene el efecto de enmendar

⁸ 31 LPRA sec. 1923j.

⁹ Véase, apéndice del recurso, a la pág. 9, determinación de hecho núm. 11. Apuntamos que la Junta no sometió ante nos los planos del Condominio; tampoco, una copia de la escritura matriz.

el plano, por lo que se requiere la aprobación de las agencias pertinentes, conforme establece el precitado artículo de la ley.

Conforme a lo anterior, y el cambio en los planos sin la unanimidad de los votos de los titulares, concluimos que el DACo actuó conforme a derecho al declarar nulo el inciso 3, sobre el estacionamiento, contenido en el Artículo 32 del Reglamento del Condominio.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, **confirmamos** la resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor el 18 de agosto de 2022, notificada el 23 de agosto de 2022.

Notifíquese.

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

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