

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

NORTH STAR
DEVELOPMENT, LLC;
NORVIN PÉREZ,
PRESIDENTE DE NORTH
STAR DEVELOPMENT,
LLC; ROBERTO SEBELÉN
MEDINA, EN
REPRESENTACIÓN DE
NORTH STAR
DEVELOPMENT, LLC Y
POR DERECHO PROPIO

RECURRENTES

V.

JUNTA DE DIRECTORES
CONDOMINIO MIRADOR
DEL CONDADO;
CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
MIRADOR DEL
CONDADO; SR. DAVID
DIETRICH, PRESIDENTE
DE LA JUNTA DE
DIRECTORES DEL
CONDOMINIO MIRADOR
DEL CONDADO

RECURRIDOS

KLRA202200419

REVISIÓN JUDICIAL
procedente del
Departamento de
Asuntos al Consumidor

Caso Núm.
C-PON-2021-0002865

Sobre:

Ley de Condominios,
Ley Núm. 129-2020

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Candelaria Rosa.

Brignoni Mártir, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de febrero de 2023.

Comparece la parte querellante y recurrente, conformada por North Star Development, LLC, Norvin Pérez y Roberto Sebelén Medina (en conjunto, North Star), y solicita la revisión judicial de la *Resolución Final* emitida el 31 de mayo de 2022, notificada el 2 de junio del mismo año, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo o Agencia). En la referida determinación administrativa, North Star prevaleció en cinco de las siete reclamaciones contra la parte querellada y recurrida, compuesta por el Consejo de Titulares del Condominio Mirador del Condado, la Junta de Directores y su presidente, David Dietrich (en conjunto, Condominio). En

síntesis, North Star solicita un remedio completo; como el pago de costas, honorarios de abogado y una orden dirigida al recurrido para que realice una auditoría.

Por los fundamentos que exponaremos, confirmamos la decisión administrativa.

I.

La presente causa se inició el 16 de septiembre de 2021, ocasión en que North Star instó la querrela del título ante el DACo.¹ Reclamó siete causas de acción, a saber: (1) la ilicitud al consentir una enmienda al Reglamento del Condominio, avalada en la Asamblea Anual celebrada el 19 de junio de 2021; (2) la ilegalidad en la aprobación de una derrama, refrendada en el mismo cónclave; (3) la ilegitimidad en la aceptación del presupuesto presentado en dicha Asamblea; (4) el incumplimiento de la Junta de Directores al no realizar una auditoría de los años 2017 y 2018, según encomendado por el Consejo de Titulares mediante una Resolución; (5) la improcedencia del cuerpo rector al celebrar reuniones y tomar decisiones sin la presencia del vocal electo en la Asamblea aludida, en referencia al señor Sebelén, así como la nulidad de tales determinaciones; (6) el pago de un deducible de \$500, retenido por la Junta de Directores, por concepto de una indemnización de seguros a favor del recurrente; y (7) una causa de acción sobre daños y perjuicios debido a alegadas expresiones falsas y difamatorias contra el señor Pérez, emitidas por la Junta de Directores del Condominio y su presidente.

El Condominio contestó la querrela.² En esencia, negó las primeras tres alegaciones en su contra y alegó haber realizado la trilogía de procedimientos impugnados conforme a la ley. Con relación a la auditoría, indicó que se contrató a un contador público autorizado, CPA Andrés Sierra, para realizar la encomienda. De otro lado, el Condominio reconoció no haber convocado a sus reuniones al vocal electo y adujo que éste nunca

¹ Apéndice, págs. 79-85.

² Apéndice, págs. 70-78.

proveyó una resolución corporativa que lo facultara para comparecer a la Asamblea. En cuanto al pago solicitado de \$500, planteó que el reclamo debía ir dirigido a un tercero responsable. Finalmente, acerca de la reclamación por difamación, afirmó que el DACo carecía de jurisdicción para dirimirla.

El DACo celebró la vista administrativa el 21 de abril de 2022. Escuchó la prueba testifical vertida por el señor Sebelén y la señora Yaritza Bonilla López, administradora del Condominio Mirador del Condado; y admitió prueba documental de ambas partes.³ El 2 de junio de 2022, la Agencia notificó su decisión, que resumimos a continuación.⁴

Enmienda al Reglamento

El DACo consignó que, aun cuando en la Agenda de la Asamblea figuraba la enmienda al Reglamento para establecer un procedimiento de imposición de multas administrativas, hasta la suma de \$100 por infracción, de la Minuta notificada a los titulares no se desprendía el resultado de la votación de los 21 titulares que asistieron. A esos efectos, ordenó la celebración de una asamblea para una nueva votación de la medida.

Derrama

El DACo determinó que la Convocatoria anunció la consideración de una derrama de \$42,000 para modificar y construir un sistema de drenaje. El monto se pagaría en un término de 12 plazos, a partir de agosto de 2021. Según la Minuta de la Asamblea, la votación resultó en diez votos a favor y siete en contra. El DACo aseveró que la aprobación de la derrama no fue notificada a los titulares. Además, al justipreciar que la propuesta constituía una obra de mejora,⁵ la Agencia ordenó una nueva votación por no haber contado con el voto unánime de los titulares, como requiere el Artículo 49 de la Ley de Condominios de 2020, 31 LPRA sec. 1922u (d) (3).

³ North Star no anejó a los autos ante nuestra consideración la prueba documental admitida, aun cuando en su recurso hace constantes referencias a ésta.

⁴ Apéndice, págs. 16-31.

⁵ *Obra de Mejora* — Toda obra permanente que no sea de mantenimiento, dirigida a aumentar el valor o la productividad de la propiedad en cuestión o a proveer mejores servicios para el disfrute de los apartamentos o de las áreas comunes. Art. 3 de la Ley de Condominios de 2020, 31 LPRA sec. 1921b (q).

Presupuesto

El presupuesto aprobado, presentado por el CPA Andrés Sierra, tenía un fondo de reserva de 4.75%, en lugar de un 5% o más como mandata el Artículo 49 de la Ley de Condominios de 2020, 31 LPRA sec. 1922u (d). Por tanto, el DACo concluyó que el presupuesto adolecía de una reserva insuficiente y ordenó su enmienda y eventual votación en asamblea.

Auditoría

En torno a este asunto, el DACo determinó probados los siguientes hechos:

23. Previa a la celebración de la Asamblea Anual, el Consejo de Titulares había adoptado resolución para auditar las cuentas del condominio, hasta dos años antes del año 2019. No obstante, en la asamblea celebrada el 19 de junio de 2021, el CPA Andrés Sierra informó que tal gestión no había podido hacerse debido a que la compañía ADCON, empresa que previamente atendía la contabilidad del condominio, no había brindado la información para la propuesta auditoría, de dos años antes del año 2019.

24. En la Asamblea Anual, los titulares presentes no votaron acerca del trámite a seguir en cuanto a la auditoría que no había podido ser realizada. Además, ese tema no formaba parte de los asuntos a tratarse en la asamblea, según éstos fueron informados en la convocatoria.

Así, pues, el DACo declaró sin lugar la solicitud de North Star, quien había petitionado que se ordenara a la Junta de Directores realizar los trámites correspondientes para gestionar la auditoría.

Elección del Vocal

Sobre la elección del señor Sebelén como vocal, su exclusión de las reuniones de la Junta de Directores y la toma de decisiones en su ausencia, según admitido por el recurrido en su alegación responsiva, el DACo enunció las siguientes determinaciones fácticas:

19. En la Asamblea Anual, se eligió, por voto mayoritario de los titulares presentes, una nueva Junta de Directores, la cual quedó compuesta de la siguiente manera: David Dietrich,

presidente; Walter Josten, secretario; Kevin Duncan, tesorero; Jeannette Uriarte, vice-presidenta; Edna Ranck, vocal; Tim Pearl, vocal, Roberto Sebelén, vocal.

20. En la Asamblea Anual, el Lcdo. José E. De La Cruz Skerrett afirmó que Roberto Sebelén, como apoderado de una corporación, podía ocupar el puesto de vocal.

25. En la Asamblea Anual, resultó electo como vocal el co-querellante Roberto Sebelén Medina. No obstante, mediante comunicación fechada el 22 de octubre de 2021, David Dietrich, presidente de la Junta de Directores, informó a los titulares que Walter Esquivel había sustituido a Roberto Sebelén Medina como vocal. La razón de la sustitución no se desprende específicamente de la comunicación.

26. La determinación de sustituir al co-querellante Roberto Sebelén Medina del puesto de vocal en la Junta de Directores no fue sometida al Consejo de Titulares para la correspondiente determinación en torno a la posibilidad de revocar dicha remoción.

El DACo acogió el hecho de que el señor Sebelén había entregado la resolución corporativa previamente, allá para el 18 de mayo de 2018. Aseveró que no se precisó la razón para removerlo del cargo. Al ser hábil para ocupar el puesto de vocal, el DACo ordenó la consulta al Consejo de Titulares para que decidiera si confirmaba o revocaba la sustitución, de conformidad con el Artículo 53 de la Ley de Condominios de 2020, 31 LPRA sec. 1922y (j).

Pago de Deducible

El DACo expresó que no había controversia de los daños que sufrió el apartamento de North Star y la indemnización por \$1,598 concedida por la aseguradora, menos el deducible de \$500. Por consiguiente, ordenó a la Junta de Directores a pagar la suma de \$500 a favor del recurrente.

Difamación

Del mismo modo, el DACo se declaró sin jurisdicción para adjudicar las imputaciones sobre daños y perjuicios que, en su carácter personal, el señor Pérez alegó en contra del señor Dietrich. En consecuencia, desestimó la reclamación y ordenó su cierre y archivo.

No contestes, North Star⁶ y el Condominio⁷ presentaron sendas solicitudes de reconsideración. El 1 de julio de 2022, el DACo declaró no ha lugar ambos pedimentos.⁸ Inconforme aún, el 1 de agosto de 2022, la parte recurrente instó el recurso del epígrafe y esbozó los siguientes señalamientos de error:

PRIMER ERROR

La Resolución administrativa recurrida no concede un remedio completo pues carece de resarcimiento y de medidas cautelares lo que priva al recurrente de una adecuada protección contra decisiones ilegales, arbitrarias y caprichosas de la parte recurrida.

SEGUNDO ERROR

Fue improcedente, objetiva y adjetivamente, la remoción del corecurrente, Roberto Sebelén Medina de la Junta de Directores y esa ilegal decisión ilegal no es subsanable.

TERCER ERROR

Son inválidas las decisiones y acciones tomadas por una Junta de Directores que hayan sido adoptadas en ausencia de la participación de todos sus miembros electos.

CUARTO ERROR

La Junta de Directores del Condominio El Mirador del Condado incumplió con el Acuerdo del Consejo de Titulares que ordenó auditar las operaciones fiscales del condominio para los años 2017 y 2018.

Concedimos el término reglamentario para que el Condominio presentara su postura.⁹ Transcurrido el plazo sin el beneficio de su comparecencia, damos por perfeccionado el caso y resolvemos.

II.

A.

En nuestro ordenamiento jurídico las decisiones de las agencias administrativas gozan de la mayor deferencia por los tribunales. *The Sembler Co. V. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800, 821 (2012). **Esto implica que tales determinaciones tienen a su favor una presunción de legalidad y corrección que debe respetarse por los tribunales.** *DACo v. AFSCME*, 185 DPR 1, 26 (2012); *IFCO Recycling v. Aut. Desp. Sólidos*, 184 DPR 712, 744 (2012). Ello es así ya que las agencias son las que

⁶ Apéndice, págs. 4-8.

⁷ Apéndice, págs. 9-15.

⁸ Apéndice, págs. 1-3.

⁹ Regla 63 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 63 (A).

cuentan con conocimiento especializado en los asuntos que les han sido encomendados y vasta experiencia en la implantación de sus leyes y reglamentos. *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II*, 179 DPR 923, 940 (2010).

El propósito primordial del recurso de revisión administrativo consiste en demarcar el ámbito de discreción de las agencias administrativas y cerciorarse que éstas ejecuten sus funciones de acuerdo con la ley. *L.P.C. & D., Inc. v. Autoridad de Carreteras y Transportación*, 149 DPR 869, 878 (1999). En ese sentido, la revisión judicial se limita a examinar lo siguiente: 1) **si el remedio concedido fue razonable**; (2) si las determinaciones están sostenidas con evidencia sustancial; y (3) si erró la agencia al aplicar la ley. *Asoc. Fcias. v. Specialty et al. II*, supra, pág. 940; véase, además, Sección 4.5 Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, 3 LPR sec. 9675. Por consiguiente, la función revisora de los tribunales con respecto a las determinaciones de los organismos administrativos es una de carácter limitado. *Rebollo de Liceaga v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 76 (2004). La revisión judicial en estos casos se dirige a **determinar si la agencia actuó arbitrariamente o de manera tan irrazonable que su actuación constituye un claro abuso de discreción**. *Henríquez v. Consejo de Educación Superior*, 120 DPR 194, 210 (1987); *Murphy Bernabe v. Tribunal Superior*, 103 DPR 692, 699 (1975). Únicamente en un escenario de esa naturaleza la deferencia judicial cede, pues no se puede refrendar una actuación administrativa irrazonable o ilegal o cuyas interpretaciones conduzcan a la comisión de injusticias. *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty II*, supra, pág. 941. De manera que, para impugnar la razonabilidad de una determinación o demostrar que la evidencia que obra en el expediente administrativo no es sustancial, es necesario que la parte peticionaria señale la prueba en el expediente que reduzca o menoscabe el peso de tal evidencia. *Domínguez v. Caguas Expressway Motors, Inc.*, 148 DPR 387, 398 (1999). Esta evidencia debe ser suficiente como para que pueda

descartar la presunción de corrección de la determinación administrativa. *Com. Vec. Pro-Mej., Inc. v. J.P.*, 147 DPR 750, 761 (1999).

B.

El inciso (c) de la Sección 3.21, *Sanciones*, de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, 3 LPRA sec. 9661 (c), provee para la imposición de costas y honorarios de abogados, “en los mismos casos que dispone la Regla 44 de Procedimiento Civil”, 32 LPRA Ap. V, R. 44, *Costas, Honorarios e Interés Legal*. Cónsono con el estatuto, la Regla 27 del *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de DACo*, Reglamento Núm. 8034 de 14 de junio de 2011, *Concesión de Remedios*, en su inciso 27.3, faculta a la Agencia para imponer costas y honorarios de abogado “a la parte perdidosa”, de conformidad con las normas procesales civiles, en particular, la Regla 44 de Procedimiento Civil, *supra*.

El profesor Fernández Quiñones afirma que, aunque el procedimiento para reclamar las costas no se encuentra definido en el ámbito administrativo, hay un mandato legislativo explícito que hace referencia específica a la aplicación de las Reglas de Procedimiento Civil.

Concluye:

Ante el mandato legislativo de que se siga y aplique lo que las Reglas de Procedimiento Civil establecen respecto a la concesión de costas hay que concluir que el procedimiento para su concesión tiene que ser adoptado por la agencia administrativa. El memorando tendrá que ser presentado dentro de los diez días siguientes de la fecha de notificación de la Resolución emitida por la agencia. Las normas que acompañan este trámite procesal son ineludibles para las partes litigantes ante la agencia. Desde luego, los preceptos, normas y doctrinas que se han establecido para la concesión de las costas tendrán que ser puestas en vigor por el dictamen administrativo. Cualquier desviación de la agencia en la aplicación de lo pautado para la concesión de las costas puede considerarse como error que puede ser objeto de revisión judicial. D. Fernández Quiñones, *Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, 3ª ed., Forum, 2013, pág. 817.

Ahora bien, en este caso, debemos guiarnos por la ley especial. Al respecto, el Artículo 65 de la Ley de Condominios de 2020, 31 LPRA sec.

1923j, autoriza al foro con jurisdicción en la adjudicación de querellas o acciones de impugnación a imponer “**a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de costas y honorarios de abogados**”. (Énfasis nuestro). Por igual, estatuye que “[e]l titular que prevalezca en cualquier reclamación de su querella **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 querellada”. (Énfasis nuestro). Por su parte, en la Sección 35 del *Reglamento sobre Condominios*, Núm. 6728 de 2 de diciembre de 2003 (derogado, pero vigente a los hechos), se reservaba la sanción “a la parte que hubiese procedido con temeridad en la presentación de una querella”.¹⁰

Como se sabe, las costas de un pleito son los gastos necesarios y razonables, en los que tuvo que incurrir la parte prevaleciente del litigio, durante su tramitación. *Rosario Domínguez v. ELA*, 198 DPR 197, 211 (2017). En cuanto a los honorarios de abogado, el ordenamiento jurídico los concibe como una sanción contra quien, por su temeridad y contumacia, ha hecho necesario un pleito que pudo evitarse, que lo prolongue innecesariamente, o que produzca la necesidad de que otra parte incurra en gestiones evitables. *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR 695 (1999). Al respecto, Nuestro Máximo Foro ha expresado, que **la determinación de temeridad es de índole discrecional**, por lo que sólo se debe intervenir con ella cuando nos enfrentemos a un caso de abuso de discreción. *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 129 (2013).

III.

En el primer señalamiento de error, en síntesis, North Star alega que el dictamen administrativo carece de un remedio completo y medidas cautelares al no conceder a su favor las costas del pleito y honorarios de abogado, aun cuando el Condominio utilizó los fondos de los titulares para su defensa; “(y por tanto los del propio recurrente)”.¹¹

¹⁰ Actualmente rige el *Reglamento de Condominios*, Núm. 9386 de 6 de junio de 2022. Su Regla 31 es similar a la reglamentación anulada.

¹¹ Véase, *Solicitud de Revisión Judicial*, pág. 10.

Según el Derecho esbozado, la Ley de Condominios de 2020 impone el pago de las costas y de los honorarios de abogado a la parte que haya observado una conducta temeraria. Asimismo, nuestro ordenamiento jurídico delega en la discreción del juzgador la determinación de si un litigante obró o no de manera temeraria. En este caso, **no existe una expresión de temeridad del DACo contra ninguna de las partes**. En esta ocasión, la Agencia no consideró que las violaciones a la Ley de Condominios de 2020 por parte del recurrido en la Asamblea de 2021 constituyeran, por sí solas, una conducta temeraria. Por ende, es forzoso concluir que no procede el pago de las costas ni de los honorarios de abogado a favor de North Star. Téngase en cuenta, además, que el recurrente no prevaleció en la totalidad de sus contenciones. La petición para que se ordenara a la Junta de Directores realizar la auditoría se declaró sin lugar y la acción por difamación contra el señor Dietrich fue desestimada por falta de jurisdicción.¹² Tampoco North Star ha indicado si, en efecto, presentó un memorando de costas ante la Agencia, en el plazo reglamentario y jurisdiccional.

De la misma forma, opinamos que es inmeritorio el planteamiento del recurrente sobre el uso de su peculio para el pago de los gastos legales del Condominio. Como reseñamos, el propio estatuto proscribe dicha contribución en aquellas reclamaciones en las que North Star haya prevalecido. Con relación a la presunta ausencia de medidas cautelares, North Star no tiene razón. En su *Resolución Final*, el DACo expresó que, ante cualquier incumplimiento de lo ordenado, el recurrente debía notificar el hecho a la Agencia “para poder recurrir al Tribunal de Primera Instancia a exigir el cumplimiento”.¹³ Incluso se desprende del documento que el DACo proveyó un formulario para ello. El error no se cometió.

¹² Cabe señalar que las determinaciones de hechos 28-30 de la *Resolución Final* aluden a un incidente que se dirimió en el Tribunal de Primera Instancia, *Consejo de Titulares del Condominio Mirador del Condado v. North Star Development, LLC*, SJ2021CV05812. Tomamos conocimiento judicial de la *Sentencia* de 15 de agosto de 2022, mediante la cual el foro primario desestimó la demanda de *injunctio* en contra de North Star por falta de prueba y al amparo de la doctrina de actos propios.

¹³ Apéndice, pág. 30.

En el segundo señalamiento de error, North Star aduce que el remedio concedido por la remoción ilegítima del señor Sebelén como vocal es inoficiosa, ya que “no sería procedente una determinación del Consejo que tenga como consecuencia pretender validar lo ilícito”.¹⁴

En su alegación responsiva, el Condominio aceptó la exclusión del vocal de las reuniones de la Junta de Directores; y arguyó que el vocal “nunca había provisto el poder o resolución corporativa que lo facultó para comparecer a la asamblea del 19 de junio de 2021 y ser parte de la Junta electa ese día”.¹⁵ El DACo, sin embargo, resolvió en contra de dicho argumento al determinar que el señor Sebelén sí había entregado la aludida resolución desde el 18 de mayo de 2018. Luego, el 22 de octubre de 2021, pendiente la querrela del epígrafe ante la Agencia, la Junta de Directores notificó por escrito la sustitución del vocal recurrente por Walter Esquivel.

Valga aclarar que, en su recurso, el recurrente sostiene que, en la comunicación de 22 de octubre de 2021, la Junta de Directores alegó que North Star “no [estaba] en cumplimiento con HOA”.¹⁶ Mientras, el DACo consignó en sus determinaciones que “la razón de la sustitución no se desprend[ía] específicamente de la comunicación”.¹⁷ Añadió en el dictamen que “no quedó claro cuál fue la razón para remover al co-querellante Roberto Sebelén de su puesto en la Junta de Directores”.¹⁸ Por nuestra parte, este foro revisor no cuenta con el documento aludido. En consecuencia, decidimos guardar deferencia a la determinación de la Agencia.

Independientemente de lo anterior, lo cierto es que **el Consejo de Titulares no tuvo la oportunidad de avalar o revocar la sustitución del señor Sebelén Medina del puesto de vocal, según decretada por la**

¹⁴ Véase, *Solicitud de Revisión Judicial*, págs. 15-16.

¹⁵ Apéndice, pág. 74, acápites 43-44; en respuesta a las alegaciones de la quinta causa de acción de la querrela. Apéndice, pág. 83, acápites, 43-44.

¹⁶ Véase, *Solicitud de Revisión Judicial*, pág. 14.

¹⁷ Apéndice, pág. 19, acápite 25.

¹⁸ Apéndice, pág. 21.

Junta de Directores, como estatuye el Artículo 53 de la Ley de Condominios de 2020, 31 LPRA sec. 1922y (j). A tales efectos, opinamos que es razonable y conforme a Derecho que el DACo haya referido al órgano rector y deliberativo del Condominio Mirador del Condado, “lo que corresponda en torno a la remoción de Roberto Sebelén Medina del puesto de vocal en la Junta de Directores”.¹⁹

En el tercer señalamiento de error, North Star razona que las determinaciones adoptadas por la Junta de Directores sin la presencia del vocal resultaron *ultra vires*. No nos persuade.

La Ley de Condominios de 2020 define el término *consejo de titulares* como el “[ó]rgano rector y deliberativo del condominio, con personalidad jurídica y constituido por todos los titulares”. 31 LPRA sec. 1921 (h). La *junta de directores* es el grupo de directores electos por el consejo de titulares, de los que, por lo menos, debe constar un presidente, un secretario y un tesorero. 31 LPRA sec. 1921 (p) y 31 LPRA sec. 1922u (a) (1). Sobre al puesto de *vocal*, se establece lo siguiente en el estatuto:

Salvo el cargo de Vocal, los demás oficiales electos necesariamente pertenecerán al Consejo de Titulares. El apoderado de un titular o el Representante de Titular Corporativo que acredite mandato expreso de éste, por virtud de escritura de poder, conforme establece la ley, e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos, podrá ser electo para ocupar el cargo de Vocal. Las funciones de Vocal las establecerá el Consejo de Titulares en su reglamento. 31 LPRA sec. 1922u (a) (1).

En la causa presente, ni la *Resolución Final* ni el expediente muestran que el recurrente haya puesto en conocimiento al foro administrativo a qué tipo de decisiones o acuerdos específicos se refiere que, a su juicio, adolecen de nulidad y en qué fecha se adoptaron. Esta curia tampoco cuenta con el reglamento del Condominio Mirador del Condado para evaluar las funciones y poderes delegados al puesto de vocal. La mera ausencia del señor Sebelén es insuficiente. Además, conforme el ordenamiento, **la toma de decisiones medulares del**

¹⁹ Apéndice, pág. 28, acápite 1.

régimen sometido a propiedad horizontal recae en el Consejo de Titulares, que incluye al señor Sebelén, como representante y apoderado del titular North Star. Nótese también que, a diferencia de los cargos de presidente, secretario y tesorero, el estatuto regulador puede prescindir del puesto de vocal para la constitución de una junta de directores en propiedad. El error no fue cometido.

En el cuarto señalamiento de error, North Star plantea que el DACo erró al no ordenar a la Junta de Directores a realizar la auditoría de los años 2017 y 2018. Sostiene que sus conclusiones contravienen la Ley de Condominios de 2020, en alusión al Artículo 48, 31 LPRA sec. 1922t, el cual dispone, en lo pertinente, que los acuerdos adoptados por el Consejo de Titulares “serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio”.

Según surge del expediente, se contrató al CPA Andrés Sierra para realizar la auditoría de 2017 y 2018. Sin embargo, éste informó durante la Asamblea Anual de 2021 que la auditoría no se había podido realizar porque el anterior agente administrador, ADCON, no había brindado la información necesaria, aun cuando el Artículo 49 de la Ley de Condominios de 2020, 31 LPRA sec. 1922u (a) (2) (iii), lo proscribiera. En específico, la disposición establece que el agente administrador “saliente deberá entregar mediante un acuse de recibo, todos los registros, documentos, llaves y propiedades pertenecientes al Consejo de Titulares al momento de ser requeridos por la Junta de Directores y se prohíbe la retención de éstos”.

Ciertamente, la preocupación de North Star es válida, pero somos del criterio que malinterpreta la determinación administrativa. El DACo no “desdeñó la reclamación”²⁰ al declararla sin lugar. Es evidente que, mientras el Consejo de Titulares del Condominio Mirador del Condado no disponga otra cosa, la Resolución para auditar los años 2017 y 2018

²⁰ Véase, *Solicitud de Revisión Judicial*, pág. 21.

continúa vigente con pleno vigor. Ahora, el CPA Andrés Sierra informó sobre unas circunstancias que obstaculizan la realización de la auditoría. Por lo tanto, **corresponde al Consejo de Titulares pautar el curso a seguir y emitir una votación al respecto. Ello no se hizo en la Asamblea de 2021**, lo que torna la petición del recurrente en una prematura. Del mismo modo, la preocupación de North Star sobre que el dictamen coloca en manos del infractor, en alusión a la Junta de Directores, la viabilidad para hacer el reclamo es infundado. La Junta de Directores podrá incluir el asunto de la auditoría en la agenda de una próxima asamblea o, en la alternativa, el procedimiento parlamentario provee para que, al inicio del cónclave, la agenda propuesta pueda ser enmendada mediante mociones y el aval de la mayoría de los titulares que conformen el *quorum*. En el caso que nos ocupa, eso tampoco ocurrió. **El asunto no formó parte de la Agenda de la Asamblea Anual de 2021**, por lo que el DACo no tenía nada que proveer. Procede su confirmación.

IV.

A la luz de los fundamentos expuestos, confirmamos la *Resolución Final* del Departamento de Asuntos del Consumidor.

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