

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**TRIBUNAL DE APELACIONES**  
**PANEL IX**

Esperanza Taboada  
Prado

Recurrida

vs.

Junta de Directores y/o  
Consejo de Titulares  
Cond. Doral Plaza; Luis  
Suazo; Sandra  
Santiago

Recurrentes

KLRA202300200

**REVISIÓN  
ADMINISTRATIVA**

procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Caso Núm.:  
C-SAN-2023-  
0013320

Sobre: Ley de  
Condominios

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Ronda del Toro y la Jueza Díaz Rivera.

Rivera Colón, Juez Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de mayo de 2023.

Comparece ante nos, el Consejo de Titulares del Condominio Doral Plaza (Consejo de Titulares o parte recurrente), quien presenta recurso de revisión administrativa en el que solicita la revocación de la “Resolución” emitida el 28 de febrero de 2023,<sup>1</sup> por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). Mediante dicha determinación, el DACo declaró Ha Lugar la “Querella” presentada por la señora Esperanza Taboada Prado (Sra. Taboada Prado o parte recurrida), y ordenó al Consejo de Titulares a entregar la información solicitada, por entender que, como titular, la Sra. Taboada Prado tenía derecho a examinarla.

Examinada la solicitud de autos, la totalidad del expediente y el estado de derecho aplicable ante nuestra consideración, revocamos el recurso mediante los fundamentos que exponremos a continuación.

---

<sup>1</sup> Notificada el 13 de marzo de 2023.

**I.**

El 14 de febrero de 2023, la Sra. Taboada Prado presentó ante el DACo una “Querella” contra el Consejo de Titulares del Condominio Doral Plaza, ya que este último se negó a entregarle ciertos documentos. Alegó que, el 8 de febrero de 2023, solicitó varios documentos a la parte recurrente, entre éstos, los siguientes: (1) evidencia de entrega personal de las convocatorias a los titulares del condominio, (2) evidencia de convocatorias hechas por correo electrónico, (3) evidencia de convocatorias hechas por correo certificado, y (4) informe de cuentas por cobrar de mantenimiento, agua, derramas y seguros a la fecha del 23 de enero de 2023. Empero, arguyó que el Consejo de Titulares se negó a entregar los mismos, bajo el pretexto de que se trataba de información confidencial. Por esta razón, solicitó que se le ordenase a entregar la documentación requerida.

Evaluada la petición, el 28 de febrero de 2023, el DACo emitió una “Resolución” mediante la cual declaró Ha Lugar la “Querella” presentada por la Sra. Taboada Prado, y ordenó al Consejo de Titulares a entregar la información solicitada, por entender que, como titular, la parte recurrida tenía derecho a examinarla.

Inconforme con dicha determinación, el 20 de marzo de 2023, el Consejo de Titulares presentó una “Moción de Reconsideración y de Desestimación” y, en esencia, solicitó la reconsideración del dictamen bajo los siguientes argumentos: (1) que la reclamación era prematura, (2) que no tiene derecho a los documentos solicitados, ya que no ha acreditado que vaya a convocar una asamblea extraordinaria, (3) que no tiene derecho a los documentos solicitados porque únicamente el titular que cuestione la notificación es quien puede pedir que se acredite que se le notificó a su apartamento, y no al de otros titulares.

Transcurrido el término que poseía el DACo para considerar la solicitud de reconsideración, el Consejo de Titulares recurre ante esta segunda instancia judicial, y señala la comisión del siguiente señalamiento de error:

*Error Único: Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al ordenar la entrega de los siguientes documentos: talonarios de correos certificados, evidencia de convocatorias enviadas por correo electrónico y la evidencia de los titulares que recibieron la convocatoria en persona por ser dicha información protegida por la Ley de Condominios y no pertenecerle a éste.*

## II.

La Ley Núm. 129-2020, 31 LPRA sec. 1921 *et seq.*, mejor conocida como la Ley de Condominios de Puerto Rico se aprobó con el propósito principal de viabilizar la propiedad que forma parte de un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. 31 LPRA sec. 1921a. Dicho estatuto define el concepto de Consejo de Titulares como el “[ó]rgano rector y deliberativo del condominio, con personalidad jurídica y constituido por todos los titulares”. 31 LPRA sec. 1921b. Sus resoluciones y acuerdos serán de ineludible cumplimiento por todas las personas que se relacionen con el condominio, siempre y cuando hayan sido adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas. 31 LPRA sec. 1922t.

En lo concerniente, el Art. 50 de la Ley Núm. 129-2020, 31 LPRA sec. 1922v, dispone que el Consejo de Titulares “se reunirá por lo menos una (1) vez al año para aprobar el presupuesto anual y los estados financieros”. Por lo que, el Consejo de Titulares podrá, además, reunirse en otras ocasiones. Dichas reuniones pueden ser convocadas por: (1) el Director, (2) el Presidente de la Junta de Directores, (3) por mayoría de los miembros de la Junta de Directores, o (4) por una quinta (1/5) parte de los titulares o un número de éstos cuyos apartamentos representen al menos el

veinte por ciento (20%) de los porcentajes de participación en las áreas comunes. *Íd.* En este último caso, entiéndase, cuando la reunión es convocada por los titulares, la convocatoria “requerirá notificación previa no menor a 15 días de la fecha seleccionada para la celebración de la asamblea”. *Íd.* Dicha convocatoria estará firmada por los titulares que convoquen la reunión, e indicará los asuntos a tratar y hora, día y lugar de la reunión. *Íd.* En cuanto a la notificación de la convocatoria, el propio Art. 50 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, provee que:

*Las citaciones se harán por escrito, entregándose en el apartamento perteneciente al titular que lo resida, por medio de carta que el sistema de correo pueda certificar su envío y por correo electrónico o por cualquier otro medio, siempre que la administración pueda validar su envío en caso de cuestionarse por el titular, siempre dirigida a la dirección que a esos fines haya designado el titular al registrarse.*

Por otro lado, como parte de la administración del inmueble, la ley exige que se efectúe un Registro de Titulares, el cual incluirá la siguiente información, a saber: (1) nombre del titular, (2) su firma, (3) su número de teléfono, (4) su dirección de correo electrónico, postal y residencial, (5) transferencias sucesivas, (6) arrendamientos, y (7) copia de la escritura de compraventa que acredite la titularidad de cada condómino. 31 LPRA sec. 1922d. El Art. 37 de la Ley Núm. 129-2020, 31 LPRA sec. 1922i, establece que “[l]a información recopilada en el Registro de Titulares se mantendrá protegida para usos estrictamente administrativos”. No obstante lo anterior, el precitado artículo aclara que:

*Los titulares tendrán al menos acceso al nombre, dirección de correo electrónico y dirección postal de quienes comprenden la comunidad de titulares para fines de convocar al Consejo de Titulares. Los titulares podrán autorizar a la Junta de Directores a ofrecer mayor información para los efectos de convocatoria por parte de un titular. *Íd.**

Por su parte, el Art. 55 de la Ley Núm. 129-2020, 31 LPRA sec. 1923, establece que, como parte de los poderes y deberes del Secretario de la Junta de Directores, este:

[...]

*f) Custodiará y hará disponible para la revisión de los titulares que así lo soliciten, todo documento perteneciente al Consejo que obre en los archivos del condominio, tales como, pero sin limitarse a, documentos relacionados a la actividad fiscal del condominio, las actas de las asambleas del Consejo de Titulares, las actas de las reuniones de la Junta de Directores, y los contratos adjudicados. No será hará disponible para la revisión de un titular, la información personal de los demás titulares, a menos que otro Artículo de esta Ley así lo permita, o que el titular haya previamente autorizado la divulgación de dicha información.*

### III.

En su escrito, el Consejo de Titulares alega que, erró el DACo al ordenar la entrega de los documentos solicitados por la parte recurrida. Su contención es que dicha información está protegida por la Ley de Condominios, por tratarse de información personal de los titulares. En cambio, la Sra. Taboada Prado argumenta que, según el Art. 37 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, los titulares pueden tener acceso a los nombres y las direcciones electrónicas y postales de los demás condóminos. Por ende, sostiene que, como la propia ley autoriza su divulgación, no puede existir expectativa de intimidad sobre dicha información.

De conformidad con el derecho discutido en el acápite anterior, el Secretario de la Junta de Directores deberá, a solicitud de cualquier titular, entregar todo documento perteneciente al Consejo que obre en los archivos del condominio. No obstante, **un titular no podrá solicitar la revisión de información personal de los demás titulares, salvo 2 excepciones:** (1) que la propia Ley de Condominios así lo permita, o (2) que el titular haya previamente autorizado la divulgación de dicha información.

Por su parte, **el Art. 37 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, expresamente dispone que, el Registro de Titulares contiene información que, de ordinario, se mantendrá protegida para usos estrictamente administrativos.** Sin embargo, reconoce que un titular podrá solicitar los nombres y las direcciones electrónicas y postales de los demás condóminos, para fines de convocar al Consejo de Titulares. A su vez, establece que los titulares podrán autorizar a la Junta de Directores a ofrecer mayor información para los efectos de convocatoria por parte de un titular.

Somos del criterio que, contrario a la postura de la parte recurrida, **el Art. 37 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, no faculta a un titular, por el simple hecho de ser titular, a solicitar los nombres y las direcciones electrónicas y postales de los demás condóminos. Sino que, es necesario que el titular que solicita esta información lo haga con un fin particular: convocar al Consejo de Titulares.**

Esto cobra mayor sentido cuando el propio Art. 50 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, dispone que, las reuniones del Consejo de Titulares pueden ser convocadas por titulares, y que dicha convocatoria debe ser notificada por escrito, entregándose en el apartamento del titular, por medio de carta y por correo electrónico. Precisamente, por esta razón (notificación de la convocatoria) es que los titulares pueden solicitar la información descrita en el Art. 37 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, pues, de lo contrario, no tendrían los detalles necesarios para notificar su convocatoria, según lo exige la ley.

Por las razones que anteceden, la Sra. Taboada Prado está impedida de solicitar la información personal de los demás titulares del inmueble. Tras un análisis de las circunstancias del caso, determinamos que no está presente alguna de las excepciones dispuestas en el Art. 55 de la Ley Núm. 129-2020,

*supra*, y en consecuencia, resolvemos que erró el DACo al ordenar al Consejo de Titulares a entregar la información solicitada por la Sra. Taboada Prado.

**IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la “Resolución” recurrida, emitida por el 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