

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL¹

ORLANDO
GONZÁLEZ RIVERA

Recurrente

v.

CONSEJO DE
TITULARES Y/O
JUNTA DE
DIRECTORES DEL
COND. SANDY HILLS,
DEPARTAMENTO
DE ASUNTOS DEL
CONSUMIDOR

Recurridos

TA2026RA00325

Revisión Administrativa
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Querella Núm.: C-SAN-
2025-0021011

Sobre: Ley de
Condominios de Puerto
Rico, Ley Núm. 129-
2020, según
enmendada

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Grana Martínez, el Juez Ronda Del Toro, el Juez Sánchez Báez y la Jueza Lotti Rodríguez

Sánchez Báez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2026.

Comparece el señor Orlando González Rivera (en adelante, “señor González Rivera” o “recurrente”) mediante el recurso de revisión administrativa de epígrafe presentado el 15 de junio de 2026. Nos solicitó la revocación de una *Resolución* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante, “DACo”) el 10 de abril de 2026 y notificada el 13 de abril de 2026. Mediante el referido dictamen, el DACo ordenó el cierre y archivo de la querella instada por el señor González Rivera contra el Consejo de Titulares (en adelante, “Consejo”) y la Junta de Directores del Condominio Sandy Hills (en conjunto, “recurridos”).

Por los fundamentos expuestos a continuación, se **confirma** la determinación de la agencia administrativa.

¹ Véase *Orden Administrativa DJ 2025-063C* de 27 de mayo de 2026, sobre enmienda a la orden de designación de Paneles en el Tribunal de Apelaciones.

-I-

El 6 de febrero de 2026, el señor González Rivera presentó una *Querella*, por derecho propio, contra el Consejo y la Junta de Directores, en la que impugnó la asamblea extraordinaria llevada a cabo el 25 de enero de 2025.² En síntesis, alegó que esta fue ilegal porque no cumplió con su propósito principal de aprobar el presupuesto de enero a junio de 2025, según determinado en una reunión ordinaria celebrada el 21 de septiembre de 2024.

Luego de varios trámites procesales, el DACo celebró una vista administrativa el 8 de abril de 2026. Tras ella, el ente agencial emitió una *Resolución* el 10 de abril de 2026, la cual fue notificada el 13 de abril de 2026.³ Mediante este dictamen, el DACo decretó el cierre y archivo de la querella incoada por entender que la controversia no era justiciable, por esta haberse tornado académica y porque el señor González Rivera carecía de legitimación activa para impugnar la asamblea cuestionada por este no haber comparecido a ella.

Asimismo, consignó las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte querellante, Orlando González Rivera, es titular del apartamento 18-A-II, localizado en el Condominio Sandy Hills, en virtud de la escritura núm. 3 sobre compraventa otorgada el 27 de febrero de 1992 en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Gerardo A. Quirós López.
2. El Condominio Sandy Hills se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal.
3. En la asamblea anual del Consejo de Titulares del Condominio Sandy Hills, celebrada el 21 de septiembre de 2024, cuando la parte querellante fungía hasta ese entonces como presidente de la Junta de Directores, se aprobó un presupuesto para los meses de julio a diciembre del año 2024, disponiéndose que en el mes de enero de 2025 se celebraría una asamblea para aprobar un presupuesto para cubrir los meses de enero a junio de 2025.
4. El 9 de enero de 2025, la parte querellante le cursó un correo electrónico a la parte querellada para recordarle que se tenía que aprobar en una asamblea a celebrarse en el mes de enero de 2025 el seguro catastrófico al igual que el presupuesto. A esos efectos, le advirtió a la parte querellada que los presupuestos debían ser enviados con 15 días de anticipación a la asamblea y que el seguro vencería el 30 de

² SUMAC-TA, entrada 1, anejo 5, págs. 2-8.

³ *Id.*, anejo 7, págs. 14-30.

enero de 2025. Adicional, le manifestó a la parte querellada que no se podía operar sin presupuesto aprobado, particularmente con un presupuesto deficitario con el más reciente aprobado.

5. El 15 de enero de 2025, la parte querellante recibió a través de su correo electrónico la convocatoria de la asamblea extraordinaria del Consejo de Titulares del Condominio Sandy Hills, a celebrarse el 25 de enero de 2025.

6. La agenda de la convocatoria incluida en la convocatoria establecida para la asamblea extraordinaria del 25 de enero de 2025 era la siguiente:

- a. Registro
- b. Aprobación de reglas parlamentarias
- c. Prueba de envío de la convocatoria
- d. Aprobación de la agenda
- e. Aprobación de seguro catastrófico 2025-2026
- f. Estatus de modernización de los elevadores
- g. Barandas
- h. Determinación sobre el contrato de PRIME Solutions
- i. Aprobar cotización de tubería de fuego cuarto de bombas de la Torre Este
- j. Aprobar retirar fondos de la cuenta de reserva para pagar la cotización de la tubería de fuego cuarto de bombas de la Torre Este
- k. Aprobación de propuesta para arreglos elevador 4 Torre Oeste
- l. Presentación y aprobación para el Plan de Emergencia 2025
- m. Discusión de caso legal Professional Painting y USIC
- n. Ratificación o selección de compañía de administración
- o. Clausura

7. El 15 de enero de 2025, la parte querellante, tras recibir la convocatoria de la asamblea extraordinaria, le cursó correo electrónico a la parte querellada para alertar sobre la necesidad de aprobar un presupuesto para cubrir el año 2025.

8. El 25 de enero de 2025, se celebró la asamblea extraordinaria del Consejo de Titulares del Condominio Sandy Hills.

9. La parte querellante no compareció a la asamblea del 25 de enero de 2025, ni estuvo representada por un "proxy" o poder notarial.

10. El 6 de febrero de 2025, la parte querellante presentó la querella de epígrafe alegando que no se incluyeron en la convocatoria cotizaciones de seguro catastrófico ni evidencia de que otras compañías hubiesen denegado presentar propuestas; cotizaciones de las compañías que presentaron propuestas para el reemplazo y reparo de barandas; información sobre cumplimiento de la compañía Prime Solutions; cotizaciones de tubería de fuego de las bombas de la Torre Este; cotizaciones y propuestas para arreglar elevador 4 de la Torre Oeste; ni cotizaciones y propuestas para compañías de administración. Adicional, alegó que las convocatorias no habían sido enviadas por correo certificado a los titulares que no tuviesen correos electrónicos o hayan dado permiso para que se les envíe de esa manera y que

basado en información provista, no se determinó en la asamblea del 25 de enero de 2025 quiénes de los titulares comparecientes era deudores morosos, permitiendo la asistencia indiscriminada de todos los titulares aun teniendo deudas.

11. La parte querellante reclamó en su querella la invalidación de la asamblea del 25 de enero de 2025 por ser una ilegal, por haberse aprobado gastos sin contar con un presupuesto aprobado. Adicional, solicitó una orden para que se convocara a una asamblea debidamente citada donde se incluyan los asuntos discutidos en la asamblea del 25 de enero de 2025 así como la aprobación de un presupuesto retroactivo para cubrir el año 2025.

12. La parte querellante no impugnó el acta de la asamblea extraordinaria del 25 de enero de 2025.

13. Luego de varios trámites procesales, el 26 de octubre de 2025, el Consejo de Titulares celebró una asamblea ordinaria en donde quedó aprobado, por el voto mayoritario, el presupuesto 2025-2026.

14. La parte querellante estuvo presente en la asamblea del 26 de octubre de 2025 y participó activamente en la discusión de los asuntos atendidos en dicha reunión.

15. En la vista argumentativa celebrada por este Departamento, la parte querellante admitió no haber comparecido a la asamblea extraordinaria del 25 de enero de 2025 ya que entendía que si lo hacía estaría ratificando lo que a su entender era una reunión ilegal.

16. En la vista argumentativa, la parte querellante admitió que las convocatorias que le son notificadas se le envían a su correo electrónico; que recibió la convocatoria con la agenda establecida para la asamblea del 25 de enero de 2025 y que la recibió con más de cinco (5) días de anticipación, por ser una asamblea extraordinaria.

17. En la vista argumentativa, la parte querellante alegó haber excusado su incomparecencia a través de correo electrónico por entender que la asamblea extraordinaria era ilegal.

18. En la vista argumentativa, la parte querellante alegó que no estaba impugnando los acuerdos de la asamblea del 25 de enero de 2025 sino [que] la asamblea en su totalidad.

19. En la vista argumentativa, la parte querellada sostuvo que la presente querella se ha tornado académica tras haberse aprobado un presupuesto en la asamblea del 26 de octubre de 2025; que mientras no se aprobaba un presupuesto, prevalecía el último presupuesto aprobado en la asamblea del 21 de septiembre de 2024; que no había remedio alguno que concederle a la parte querellante por no presentar un caso justiciable; y que, por no haber comparecido la parte querellante a la asamblea del 25 de enero de 2025, el querellante no tenía legitimación para presentar sus reclamos ante este foro administrativo.⁴

⁴ *Id.*, págs. 1-4.

Inconforme, el señor González Rivera presentó una moción de reconsideración el 29 de abril de 2026.⁵ En respuesta a ello, el DACo emitió una *Resolución en Reconsideración* el 15 de mayo de 2026, la cual fue notificada el 18 de mayo de 2026.⁶ Mediante esta, sostuvo el cierre y archivo de la querella, declarando no ha lugar al petitorio del señor González Rivera.

Insatisfecho, y dentro del término reglamentario para acudir ante este foro intermedio, el señor González Rivera presentó el recurso de epígrafe,⁷ mediante el cual esbozó los siguientes señalamientos de error:

El DACO está obligado a fundamentar sus determinaciones en evidencia sustancial y a aplicar correctamente las disposiciones legales pertinentes. En este caso, la agencia:

1. No utilizó ni interpretó prueba clave debidamente sometida en el expediente y ratificada en la Relación de Hechos del Juez Administrador en su primera Orden de Cierre y Archivo que demostraba que el Consejo de Titulares en asamblea del 21 de septiembre de 2024 debidamente convocada y nunca impugnada votó unánimemente por: [i] Aprobación de un presupuesto de 6 meses del 1 de julio al 31 de diciembre de 2024, [ii] Aprobación de que se celebraría una asamblea en enero del 2025 para aprobar la otra parte del presupuesto del 1 de enero al 31 de junio de 2025.
2. No consideró el incumplimiento inequívoco de la Junta de Directores con respecto a las decisiones del Consejo de celebración de una asamblea para [la] aprobación del presupuesto según se establecen en el Art[í]culo 50 y el Art[í]culo 53 b—i.
3. Aplicó de forma errónea el artículo 65 de la Ley 129 para establecer la jurisdicción sobre el caso y ordenar el Cierre y Archivo de la querella. También aplicó erróneamente la Regla 24 del Reglamento de Condominios, Número 9686, del 6 de julio de 2022 emitido por el DACO basado en la Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor (Ley 5 del 23 de abril de 1973). El Juez Administrativo falló en establecer que, al ser una violación a la Ley, el querellante no necesita estar presente en la asamblea.
4. Violó el debido proceso de ley al coartar la presentación del caso en su totalidad durante la única vista administrativa celebrada el 10 de abril de 2025 al no ser flexible y al denigrar al querellante en representación propia por no ser abogado y no permitirle citar jurisprudencia, al no tomar conocimiento jurídico de asuntos que estaban ya ante la consideración del DACo, al no enviar la orden final por correo electrónico según se había solicitado y al atender la querella radicada el 4 de febrero de 2025, un (1) año después en lugar de los 6 meses establecidos por ley. La Ley de Procedimiento Administrativo

⁵ *Id.*, anejo 8, págs. 1-13.

⁶ *Id.*, anejo 2.

⁷ *Id.*

Uniforme de Puerto Rico, Sección 3.13 – b – d - g cubre estos puntos en específico [sic].⁸

Por su parte, el Consejo presentó su *Alegato en oposición a [la] petición de revisión administrativa* el 13 de julio de 2026.⁹

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable a las controversias ante nuestra consideración.

-II-

A. Revisión administrativa

La Ley Núm. 38-2017, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (en adelante, “LPAU”), dispone que las decisiones administrativas pueden ser revisadas por el Tribunal de Apelaciones. 3 LPRA sec. 9671. Como cuestión de derecho, la revisión judicial será sobre las decisiones, órdenes y resoluciones finales de organismos o agencias administrativas. 3 LPRA sec. 9676. El propósito de tal disposición consiste en delimitar la discreción de los foros administrativos para asegurar que estos ejerzan sus funciones razonablemente y conforme a la ley. *Hernández Feliciano v. Mun. Quebradillas*, 211 DPR 99, 113-114 (2023).

En cuanto a las determinaciones de hechos formuladas por las agencias administrativas, la LPAU establece que serán sostenidas si están basadas en evidencia sustancial contenida en el expediente administrativo. 3 LPRA sec. 9675. Entendiéndose que la evidencia sustancial “es aquella prueba relevante que ‘una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión’”. *Capó Cruz v. Jta. Planificación et al.*, 204 DPR 581, 591 (2020) citando a *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 77 (2004). Por consiguiente, existe una presunción de legalidad y corrección que

⁸ *Id.*, págs. 9-10.

⁹ *Id.*, entrada núm. 5.

reviste a las determinaciones de hechos elaboradas por las agencias administrativas, salvo la parte que las impugna no produzca evidencia suficiente para derrotarlas. *Hernández Feliciano v. Mun. Quebradillas*, supra, pág. 114; *OEG v. Martínez Giraud*, 210 DPR 79, 88-89 (2022); *Capó Cruz v. Jta. Planificación et al.*, supra, pág. 591; *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde*, 202 DPR 117, 128 (2019). En otras palabras, la parte que impugna las determinaciones de hechos de una agencia tiene que demostrar que el dictamen administrativo no está justificado por una evaluación justa del peso de la prueba que tuvo ante su consideración. *Rebollo v. Yiyi Motors*, supra, pág. 77. De lo contrario, los tribunales apelativos deben conceder gran consideración y deferencia a las determinaciones de las agencias debido a su vasta experiencia y conocimiento especializado. *Hernández Feliciano v. Mun. Quebradillas*, supra, pág. 114.

De otro lado, la LPAU sostiene que las conclusiones de derecho realizadas por los foros administrativos serán revisables en todos sus aspectos. 3 LPRA sec. 9675. Esto es, el tribunal revisor no tiene que otorgarle deferencia a las conclusiones o interpretaciones de derecho formuladas por las agencias administrativas. *Vázquez et al. v. DACo*, 2025 TSPR 56; 216 DPR ____ (2025), pág. 28. Sobre esto, el tribunal revisor deberá ejercer un juicio independiente para determinar si la actuación de la agencia administrativa está dentro del marco de sus facultades estatutarias. *Id.* Por ello, los tribunales tienen que armonizar, siempre que sea posible, todos los estatutos y reglamentos administrativos involucrados para la solución justa de la controversia, de modo que se obtenga un resultado sensato, lógico y razonable. *Moreno Lorenzo y otros v. Depto. Fam.*, 207 DPR 833, 843 (2021).

Además, el tribunal revisor no dará deferencia a los procedimientos administrativos si al examinar el dictamen recurrido

determina que: (1) la decisión administrativa no está basada en evidencia sustancial; (2) la agencia erró en la aplicación de la ley; (3) el organismo administrativo actuó de manera irrazonable, arbitraria o ilegalmente, o (4) su actuación lesiona derechos constitucionales fundamentales. *Hernández Feliciano v. Mun. Quebradillas*, supra, pág. 114. Así pues, la revisión administrativa está limitada a determinar si hay evidencia sustancial en el expediente para sostener la conclusión de la agencia o si esta actuó de forma arbitraria, caprichosa o ilegal. *Moreno Lorenzo y otros v. Depto. Fam.*, supra, pág. 839.

En síntesis, la LPAU establece que el tribunal revisor se ceñirá a evaluar lo siguiente: (i) si el remedio concedido fue apropiado; (ii) si las determinaciones de hecho están sostenidas por evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo, y (iii) si se sostienen las conclusiones de derecho realizadas por la agencia. 3 LPRA sec. 9675.

B. Procedimientos adjudicativos ante el DACo

La Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, conocida como la *Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor*, según enmendada, le permite a este ente administrativo “adjudicar las querellas que se traigan ante su consideración y conceder los remedios pertinentes conforme a derecho”. 3 LPRA sec. 341e(d); *Ortiz Rolón v. Armando Soler Auto Sales, Inc. et al.*, 202 DPR 689, 696 (2019); *Amieiro González v. Pinnacle Real Estate Home Team*, 173 DPR 363, 372 (2008). Por esto, el DACo debe cerciorarse de que se cumplan con todas las leyes vinculadas a los derechos de los consumidores. 3 LPRA sec. 341e (d).

El Artículo 6 de la Ley Núm. 5, *supra*, instauro los poderes delegados al DACo, algunos de los cuales son:

- (c) Atender, investigar y resolver las quejas y querellas presentadas por los consumidores de bienes y servicios adquiridos o recibidos del sector privado de la economía [...]

(d) Poner en vigor, implementar y vindicar los derechos de los consumidores, tal como están contenidos en todas las leyes vigentes, a través de una estructura de adjudicación administrativa con plenos poderes para adjudicar las querellas que se traigan ante su consideración y conceder los remedios aptos conforme a derecho, disponiéndose que las facultades conferidas en este inciso podrá delegarlas el Secretario en aquel funcionario que él entienda cualificado para ejercer dichas funciones.

Id., sec. 341e.

Asimismo, el DACo deberá “establecer las reglas y normas necesarias para la conducción de los procedimientos administrativos, tanto de reglamentación como de adjudicación, que celebre el Departamento”. *Id.*

Para integrar las disposiciones de la ley reseñada, el DACo aprobó el Reglamento Núm. 8034 de 14 junio de 2011 del Departamento de Asuntos del Consumidor, conocido como “Reglamento de Procedimientos Adjudicativos” (en adelante, “Reglamento Núm. 8034”). Este tiene la finalidad de establecer un procedimiento uniforme para la adjudicación de las querellas presentadas ante el DACo.

La Regla 4(f) define a un consumidor como “[t]oda persona natural, que adquiere o utiliza productos o servicios como destinatario final”. Reglamento Núm. 8034, *supra*, pág. 3. Esto armoniza con la Regla 4(u), la cual conceptualiza al querellante como el “[c]onsumidor o representante autorizado que reclama un derecho o servicio en su capacidad personal”. *Id.*, Regla 4(u), pág. 5. Es decir, un consumidor perjudicado puede presentar una querella ante el DACo. A su vez, la Regla 4(t) precisa que una querella es una:

Reclamación presentada por un consumidor o su representante autorizado solicitando que le sea reconocido un derecho y concedido un remedio. En adición, es una acción iniciada por el Departamento, para hacer cumplir las leyes y reglamentos, e imponer multas o sanciones.

Id., pág. 3.

El proceso de instar una reclamación con el DACo está expuesto en la Regla 5.1 del Reglamento Núm. 8034, *supra*: “[t]oda

querella se inicia con la queja y consulta del querellante o del personal del Departamento, donde se expresan los hechos que motivan la reclamación”. *Id.*, pág. 6. En particular, la Regla 7 del Reglamento Núm. 8034, *supra*, establece la información que debe contener toda querella que sea presentada ante DACo.

Por otra parte, la Regla 20 del precitado Reglamento atiende lo pertinente a las vistas administrativas celebradas por el DACo. Allí se establece que las partes, durante la vista administrativa, “podrán presentar aquella evidencia documental y testifical incluyendo evidencia de carácter técnico y pericial”. *Id.*, Regla 20.5, pág. 24.

En cuanto a la resolución de la querella en sus méritos, el Reglamento Núm. 8034, *supra*, dispone que “contendrá una relación de la determinación de hechos probados, la cual se ajustará y tendrá apoyo en el expediente del procedimiento, conclusiones de derecho, y dispondrá lo que en Derecho proceda para su ejecución mediante una orden e incluirá los apercibimientos para solicitar revisión judicial”. *Id.*, Regla 26.1, pág. 28.

Ahora bien y pertinente para el caso de epígrafe, el DACo es la agencia facultada para atender disputas entre los condómines de un complejo de viviendas sometido a un régimen de propiedad horizontal. Artículo 66 de la *Ley de Condominios de Puerto Rico*, Ley Núm. 129-2020, 31 LPRA sec. 1923k.

C. Régimen de propiedad horizontal

El régimen de propiedad horizontal se regula primordialmente por la *Ley de Condominios de Puerto Rico*, Ley Núm. 129-2020, según enmendada, 31 LPRA sec. 1921, (en adelante, “Ley Núm. 129-2020”). Esta ley se propone “viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento [sic] que forma parte de un edificio [o inmueble] sometido al [r]égimen”. 31 LPRA sec. 1921a; véase M. J. Godreau Robles y M. I. Hernández Gutiérrez, *El condominio: El régimen de*

propiedad horizontal en Puerto Rico, 3ª ed., San Juan, Ediciones SITUM, 2023, pág. 130.

El Consejo de Titulares, el cual se define como el “órgano supremo de la propiedad horizontal, a través del cual se manifiesta la voluntad de los propietarios singulares y en el que radican las fa[c]ultades rectoras de este régimen jurídico”, conserva la autoridad plena sobre la administración del inmueble. *Pérez Riera v. Con. Tit. Cond. Marymar*, 197 DPR 197, 204 (2012); *Álvarez Figueredo v. González Lamela*, 134 DPR 374, 382 (1993). Así, este viabiliza la administración y funcionamiento del inmueble. *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311, 326 (2012). Por ello, los acuerdos a los cuales este organismo lleguen son vinculantes para cada titular. 31 LPRA sec. 1922t; *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez*, *supra*, pág. 326.

Como cuerpo máximo, el Consejo habrá de constituir una Junta de Directores y elegir a un agente administrador; además, deberá aprobar presupuestos y estados financieros anualmente. 31 LPRA sec. 1922u. Asimismo, aprobará la ejecución de obras extraordinarias y mejoras, y tomará determinaciones sobre asuntos de interés general. *Id.*

El Artículo 51 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, indica que los asuntos de interés general serán llevados a votación mediante una asamblea y cada titular tendrá derecho a votar durante las deliberaciones; la asistencia a la reunión puede ser personal o mediante un representante autorizado. 31 LPRA sec. 1922w. Asimismo, el Artículo 50 de la ley precitada apercibe que los titulares habrán de citarse a estos convenios por escrito y que las asambleas ordinarias habrán de notificarse con al menos quince (15) días de antelación y las extraordinarias con al menos cinco (5) días de antelación. 31 LPRA sec. 1922v; véase Exposición de motivos de la Ley Núm. 129-2020, *supra*.

En lo concerniente al recurso de epígrafe, el Artículo 65 de la Ley 129-2020, *supra*, instruye que, cuando un titular interese impugnar un acuerdo del Consejo de Titulares, podrá hacerlo:

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

31 LPRA sec. 1923j.

Ahora bien, el Artículo 65 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, también especifica que, en estos casos, el titular “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**”. *Id.* (Énfasis suplido). Nuestro Más Alto Foro recientemente se expresó sobre este artículo y sus implicaciones, enfatizando que este:

[D]ispone que el titular que impugne los acuerdos del Consejo de Titulares **tendrá que acreditar, como requisito estatutario, 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**. Sobre este particular, la profesora Margarita García Cárdenas también señala que, cuando se acude al DACo, es requerido incluir en las alegaciones si el titular estuvo presente o debidamente representado en la asamblea en la que se adoptó el acuerdo impugnado, así como que votó en contra del mismo.

Freyre Martínez v. Consejo de Titulares, 2026 TSPR 20, 217 DPR ___, pág. 24, citando a M. García Cárdenas, *Propiedad Horizontal: Ley de Condominios 2020*, San Juan, MJ Editores, 2023, págs. 195 196. (Énfasis suplido).

Es menester destacar que este caso hizo hincapié en el hecho de que el titular tendrá el peso de la prueba para acreditar su presencia y votación o representación en la asamblea o, en caso de que se hubiese ausentado a pesar de haber sido notificado apropiadamente, proveer justa causa para su incomparecencia. *Id.*, págs. 29-30.

-III-

En el recurso de epígrafe, el recurrente alegó en su primer señalamiento que el DACo erró al no considerar que en la asamblea del 21 de septiembre de 2024 se decidió que se celebraría una reunión en enero de 2025 para establecer el presupuesto correspondiente al periodo de enero 2025 a junio de 2025. Planteó también que la agencia se equivocó al no considerar el incumplimiento de la Junta de Directores con las disposiciones del Consejo. Además, argumentó que el DACo aplicó erróneamente el Artículo 65 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, debido a que se pretendía impugnar la celebración de una asamblea ilegal, lo cual no requería la presencia del recurrente en el convenio. Por último, arguyó que se le violentó su debido proceso de ley durante la celebración de la vista administrativa. En contraste, el Consejo replicó que el señor González Rivera carecía de legitimación activa para incoar la querella ante el DACo, debido a que no asistió a la asamblea del 25 de enero de 2025. Asimismo, puntualizó que el argumento sobre la controversia de los presupuestos era académico.

Según examinado, el Artículo 65 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, viabiliza un mecanismo para que un titular de un apartamento de un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal cuestione los acuerdos alcanzados por el Consejo de Titulares durante una asamblea. Este precepto **requiere que el titular evidencie que se presentó a la asamblea**, ya sea personalmente o mediante representación legal o voluntaria, y que **votó contra la medida que impugna. De no comparecer a la reunión, debe excusarse proveyendo justa causa.**

Al examinar el expediente, es preponderante que el recurrente admitió que **no asistió a la reunión del 25 de enero de 2025 porque se rehusaba a avalar una asamblea ilegal**. Además, el señor González Rivera informó que fue notificado sobre la

celebración de la asamblea extraordinaria con más de cinco (5) días de antelación. El recurrente sostuvo que la asamblea cuestionada fue ilegal por varios motivos, el principal siendo que no se discutió, votó o estableció, según se determinó en una asamblea ordinaria anterior, un presupuesto para el periodo entre el 1 de enero de 2025 hasta el 31 de junio de 2025. Como en la agenda propuesta para el encuentro extraordinario no se colocó el asunto del presupuesto, el señor González Rivera se ausentó en forma de protesta y decidió presentar una querella ante el DACo para invalidar la asamblea en su totalidad.

A pesar de que la agencia archivó la querella por falta de legitimación activa y academicidad, el señor González Rivera insistió en que el ente interpretó erróneamente el Artículo 65 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, debido a que este solo se refería a la impugnación de los acuerdos del Consejo de Titulares y *no al cuestionamiento de la legalidad de una asamblea en su totalidad*. Así, el señor González Rivera ostentaría legitimación activa para debatir la legitimidad del convenio extraordinario llevado a cabo el 25 de enero de 2025. Su argumento no nos persuade.

El impugnar una asamblea llevada a cabo por un Consejo de Titulares implica necesariamente polemizar los acuerdos allí alcanzados. Así pues, ese argumento contradice el propósito de ese fragmento del Artículo 65 de la Ley 129-2020, *supra*: **que quien interese objetar un convenio de una reunión haya estado presente en ella y votado contra la medida**. Un principio similar aplicaría para la asamblea en general: **quien pretenda oponerse a la celebración de una asamblea, debe asistir a ella y cuestionar la legitimidad de su agenda o proponer que se enmiende esta última para discutir los asuntos que crea importantes**. Ausentarse al cónclave equivaldría a avalar *sub silentio* los acuerdos que se aprueben mediante votación, lo cual produciría el efecto

contrario al pretendido por quien la cuestiona. Pretender que los requisitos del Artículo 65 de la Ley 129-2020, *supra*, no le apliquen porque se impugna 'la asamblea en su totalidad' y no se cuestionan sus acuerdos específicos, nos demuestra cómo el uso de un tecnicismo revela una perspectiva automática de la realidad jurídica y práctica del caso. Después de todo, no se impugna una mera reunión de un grupo de personas, si no que, el fin de esta acción es cuestionar lo que allí se acuerde.

El señor González Rivera no probó que su ausencia estuviese justificada; para él, esta fue una mera protesta a la celebración de la asamblea extraordinaria. Sin embargo, un reproche no es causa justificada para ausentarse a una asamblea extraordinaria en este contexto. Por ello, y de acuerdo con el Artículo 65 de la Ley 129-2020, *supra*, el señor González Rivera no ostenta legitimación activa para cuestionar la asamblea del 25 de enero de 2025 y los acuerdos allí aprobados. Recordemos que Nuestro Más Alto Foro ha recalcado la importancia de presentarse a las asambleas convocadas por un Consejo de Titulares si se desea impugnar sus acuerdos y, de no presentarse, su ausencia debe estar justificada. Véase *Freyre Martínez v. Consejo de Titulares*, *supra*, pág. 24.

Por todo lo anterior, justipreciamos que el DACo actuó correctamente al ordenar el cierre y el archivo de la querella presentada contra el Consejo y la Junta de Directores, debido a que el recurrente carecía de legitimación activa para impugnar la asamblea extraordinaria celebrada el 25 de enero de 2025 por haberse ausentado a esta sin causa justificada.

-IV-

Por los fundamentos expuestos a continuación, se **confirma** la determinación de la agencia administrativa.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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