

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL  
OATA2022-102

MARIMAR PÉREZ RIERA

Recurrida

Vs.

CONSEJO DE TITULARES Y  
JUNTA DE DIRECTORES  
DEL CONDOMINIO  
MARYMAR CONDADO,  
JOSÉ E. DE LA CRUZ  
SKERRETT, ALAN COHEN  
SHOREMAN

Recurrentes

SISTEMA UNIVERSITARIO  
ANA G. MÉNDEZ, INC.

Parte Interventora

MARIMAR PÉREZ RIERA

Recurrente

Vs.

CONSEJO DE TITULARES Y  
JUNTA DE DIRECTORES  
DEL CONDOMINIO  
MARYMAR CONDADO,  
JOSÉ E. DE LA CRUZ  
SKERRETT, ALAN COHEN  
SHOREMAN

Recurridos

SISTEMA UNIVERSITARIO  
ANA G. MÉNDEZ, INC.

Parte Interventora

KLRA202000387

Consolidado  
con

KLRA202000390

Revisión  
administrativa  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Querrela Núm.:  
SJ0016393

Sobre:  
Ley de Condominios

Panel integrado por su presidente, el Juez Bonilla Ortiz, el Juez Rivera Torres y el Juez Marrero Guerrero<sup>1</sup>.

Marrero Guerrero, Juez Ponente

**SENTENCIA**

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

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa OATA-2022-102 emitida el 5 de mayo de 2022, se designó al Hon. Ricardo G. Marrero Guerrero en sustitución de la Hon. Eileen J. Barresi Ramos.

**I****-A-**

Tenemos ante nuestra consideración dos recursos de revisión judicial, los cuales por originarse en el mismo trámite administrativo fueron consolidados mediante Resolución de 22 de octubre de 2020. En el recurso KLRA202000387 el Consejo de Titulares y Junta de Directores del Condominio Marymar Condado (el Consejo) recurre de Resolución dictada y notificada el 16 de septiembre de 2020 (la Resolución) por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo o la Agencia) ante querrela presentada por la Sra. Marimer Pérez Riera (señora Pérez Riera o querellante), Querrela Núm. SJ0016393.<sup>2</sup> En dicha determinación, DACo, tras la celebración de las vistas administrativas correspondientes, además de desestimar la querrela instada por la señora Pérez Riera, le impuso al Consejo el pago de una sanción de \$8,300.00 por considerar la Agencia que dicha parte había incumplido con sus órdenes sobre permitir el acceso a la querellante a los llamados “*utility rooms*” donde ubica el panel eléctrico que sirve a su apartamento. En su recurso el Consejo formuló el siguiente señalamiento de error:

Erró el DACO al insistir en imponer una sanción de \$100.00 diarios en contra del Consejo, para un total de \$8,300.00, a pesar del Consejo haber prevalecido en la querrela y el DACO no tener facultad en Ley para imponer la misma, lo que convierte dicha sanción en una ultra vires, en la alternativa, en una excesiva, irrazonable y desproporcionada.

De otra parte, en el recurso KLRA20200390 la señora Pérez Riera solicita que revisemos la misma Resolución emitida por DACo al imputarle a la Agencia de la comisión de varios errores:

Erró el DACO al resolver la causa de acción #1 de la querellante en contra de la ley del caso establecida mediante Resolución Parcial del 13 de septiembre de 2018.

Erró el DACO al no exponer el fundamento para desestimar la causa de acción #3 y/o erró el DACO al dejar de exponer el fundamento para dar por terminado los procedimientos de la

---

<sup>2</sup> Véase página 418 del Apéndice.

causa de acción #3, y en consecuencia, privarle a la querellante su derecho de revisión.

Erró el DACO en desestimar una impugnación de acuerdos que viola las disposiciones de la Ley de Condominios y/o de la escritura matriz aplicando equivocadamente un término de prescripción de treinta (30) días y no de dos (2) años desde el momento en que fue tomado el acuerdo, según requiere el Art. 42 (c).

Erró el DACO al concluir que las disposiciones del Art. 38 C (e) de la Ley de Condominios, relacionadas con requisitos de notificación son opcionales; y en consecuencia, reconociéndole validez a una propuesta enmienda al Reglamento que a todas luces es nula.

Erró el DACO en determinar que no se le cambia la naturaleza a un elemento común general al convertirlo en privado; o en su defecto, erró el DACO en avalar un uso más eficaz de un común general (sic) sin considerar la objeción fundamentada de un titular afectado.

Para la adecuada comprensión de los señalamientos de error antes transcritos, consignamos a su vez las causas de acción a las que se hace referencia según las mismas fueron resumidas por el DACO en su determinación:

Causa de acción 1: exigía libre acceso al “*utility closet*” que ubica en el piso 12, donde está instalado el interruptor y contador del apartamento de la parte querellante. Según la Resolución, “*esta quedó resuelta en virtud de acuerdo entre las partes informado en la vista celebrada el 11 de septiembre de 2018. El 13 de septiembre de 2018 dictamos y notificamos Resolución Parcial recogiendo el acuerdo entre las partes en cuanto a este asunto.*”

Causa de acción 2: sobre impugnación de acuerdos alcanzados en la Asamblea Ordinaria celebrada el 9 de diciembre de 2015, donde se aprobó una enmienda al Reglamento del Condominio Marymar Condado.

Causa de acción 3: trata sobre la impugnación de varios acuerdos logrados en la Asamblea Extraordinaria de 20 de abril de 2016, relacionados a alegados incumplimientos de la Junta de Directores, entonces presidida por Alan Cohen Shoreman, relacionados a cambios de fachada.

Causa de acción 4: alega un cambio de uso y destino a los “*utility closets*” en los pisos 2 al 12 sin contar con la unanimidad del Consejo de Titulares.

**-B-**

**KLRA202000387**

En cuanto al recurso presentado por el Consejo, el mismo se limita a solicitar que dejemos sin efecto la parte de la Resolución en

la que se le impuso la antes mencionada sanción de \$8,300.00. Ello, pues dicha parte entiende que la sanción impuesta es improcedente en derecho al considerar que no existe autoridad legal que le permita a DACo aplicar sanciones diarias y que su imposición en este caso representa la manifestación de un claro abuso de discreción que amerita su revocación. En apoyo a su contención sostuvo que la Sección 3.21 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017, según enmendada, 3 LPRa sec 9601 et seq.(LPAU), no delegó el poder en una agencia administrativa para imponer sanciones *diarias* por incumplimiento de una orden, y que dicha Sección claramente establece que cualquier sanción que se imponga no excederá de doscientos (\$200.00) por cada imposición *separada*.<sup>3</sup> Además, sostuvo que la querellante tuvo acceso inmediato al “*utility room*” por medio de las escaleras y que se estableció un sistema de acceso con llave para que los titulares pudieran acceder a los pisos mediante el uso del elevador.

Por su parte, la señora Pérez Riera solicitó la desestimación del recurso presentado por el Consejo por lo que catalogó como craso incumplimiento con el Reglamento de este Tribunal. De igual manera solicitó el desglose de documentos y eliminación de alegaciones fácticas y la imposición de sanciones, costas y honorarios de abogado.<sup>4</sup> En cuanto a los méritos, en su alegato la querellante rechazó que el DACo omitiera hacer referencia a la base legal en la que fundamentaba las sanciones impuestas, e hizo

---

<sup>3</sup> También, el Consejo invocó la Regla 23 del Reglamento de Procedimiento Administrativo de DACo, Reglamento Núm. 8034 de 14 de junio de 2011, la cual contiene lenguaje similar al de la referida Sección 3.21 de la LPAU.

<sup>4</sup> En particular, imputó al Consejo incluir una relación de hechos sin enumerar y que no era fiel a los hechos procesales pertinentes; incluir caracterizaciones incorrectas sobre el contenido de las órdenes de DACo y hasta una Sentencia de este Tribunal; omitir conscientemente órdenes del DACo y otros escritos relevantes; incluir hechos sobre los que no se ha presentado evidencia alguna en las vistas administrativas y que no obran en el expediente y, presentar controversias de hechos sin cumplir con las reglas de inclusión de la prueba oral necesaria y sin poner a este Tribunal en posición de evaluar los mismos.

referencia a varias de las determinaciones de la Agencia. Además, desglosó las notificaciones y órdenes de DACo en la que se ordenaba a los querellados que se le facilitase acceso a la querellante al Piso 12, tanto por escalera como por elevador y se apercibía de las posibles consecuencias en caso de incumplimiento. Sobre el planteamiento del Consejo de que no procedía la sanción en su contra por haber prevalecido en la querrela, sostuvo la querellante que la misma no estuvo relacionada con los aspectos sustantivos de la querrela, sino con el incumplimiento de varias órdenes emitidas por el DACo. En cuanto al planteamiento de que la LPAU no delegó, en este caso en DACo, el poder para imponer sanciones *diarias* por incumplimiento de una orden, la querellante adujo que la LPAU y el Reglamento de Procedimiento Administrativo de DACo establecen que cualquier sanción que se imponga no excederá de doscientos (\$200.00) por *cada imposición separada* y que la Agencia había advertido que cada día que transcurriera sin cumplirse lo ordenado constituiría una violación independiente adicional, lo que significó que cada día de incumplimiento representaría una imposición separada según las normas antes referidas. Sobre el planteamiento del Consejo de que la multa era una excesiva, irrazonable y desproporcionada, la querellante lo rechazó invocando la norma jurisprudencial que establece que de ordinario los tribunales brindarán considerable deferencia a las sanciones impuestas por las agencias administrativas. Por último y en cuanto a planteamiento del Consejo de que sanción era improcedente por razón de que los hechos no reflejan su incumplimiento, la querellante hizo referencia a los argumentos expuestos en su moción de desestimación a los efectos de que los querellados no cumplieron con su deber de presentar algún mecanismo de prueba que permita a este Tribunal adjudicar su solicitud. También le imputó al Consejo pretender

introducir en esta etapa apelativa evidencia que no fue admitida en el procedimiento administrativo y que no forma parte del récord.

**KLRA202000390**

En su discusión del primer señalamiento de error, sostiene la querellante que en la Resolución se indicó que la controversia presentada en la primera causa de acción, el libre acceso al “*utility room*” por parte de la querellante, había sido resuelta mediante acuerdo entre las partes previamente consignado en *Resolución Parcial* de 13 de septiembre de 2018. En dicha *Resolución Parcial* se consignó que se brindaría acceso al referido espacio por medio de la escalera de incendios y por los elevadores. Sin embargo, aduce la querellante que en la Resolución solo se incorporó el acceso por medio del ascensor, por lo que no refleja la totalidad del acuerdo entre las partes según fuera recogido en la *Resolución Parcial* e iría en contra de la doctrina de “ley del caso.”

En el segundo señalamiento de error, se cuestiona por parte de la querellante la ausencia de expresiones o fundamentos en la Resolución para desestimar la tercera causa de acción invocada en la Querella, la cual trataba sobre la impugnación de varios acuerdos alcanzados en la Asamblea Extraordinaria celebrada el de 20 de abril de 2016. Sostiene la querellante que DACo no podía desestimar este reclamo basado en el expediente administrativo pues no se le permitió a las partes presentar prueba sobre este asunto.

En el tercer señalamiento de error esgrimido por la querellante se cuestiona la desestimación de la segunda causa de acción, mediante la cual se impugnaron ciertos acuerdos que a su entender incumplen con las disposiciones de la Ley de Condominios y la escritura matriz, al aplicar un término de prescripción de 30 días para instar la impugnación, cuando sostiene, el termino aplicable es el de dos años. Expone que existe diferencia entre los términos prescriptivos establecidos en el Artículo 42 de la Ley de

Condominios, Ley Núm. 104 de 23 de junio de 1958, según enmendada, cuando un titular estime que un acuerdo es gravemente perjudicial para él o para la comunidad de titulares, para lo que se tiene treinta días para la impugnación, o cuando se trata de acuerdos, acciones u omisiones que representen violaciones a la Ley de Condominios, la escritura matriz o el reglamento del condominio, en cuyo caso se establece un periodo prescriptivo de dos años.

En cuanto al cuarto señalamiento de error, imputa error al DACo al considerar que surge de la Resolución que dicha agencia concluyó que las disposiciones del Art. 38 C (e) de la Ley de Condominios, *supra*, relacionadas con el requisito de notificación pueden ser obviados, pues no se notificó a dos titulares ya que estaban inhabilitados para votar por tener deuda. También por DACo concluir que, debido al número de votos afirmativos obtenidos, era inconsecuente el sentido del voto de dichos dos titulares en caso de haberlo ejercido. Sobre estos aspectos, la querellante formuló varios planteamientos. Sostuvo en primer lugar que la Ley no exime, a ningún titular de su derecho a la notificación, en caso de asambleas convocadas para enmendar el reglamento. Además, sostuvo que el propósito de la notificación no solamente está relacionado con el acto de votar, sino que es necesaria para darle publicidad a las determinaciones o acuerdos que son vinculantes al titular y hasta terceros. De igual forma, imputó al DACo abrogarse facultades legislativas al ir contra el Artículo 38 (e) de la Ley que requiere que se notifique a aquellos que no hubieran asistido a una Asamblea, al eximir a los querellados de notificar a aquellos titulares inhabilitados de votar por tener deuda, o cuando ya se ha alcanzado los votos suficientes para la aprobación de una propuesta. Relacionado a lo anterior, se imputó con su actuación,

el DACo sancionó la morosidad de forma más perjudicial que la propia Ley.

También, sostuvo que con su actuación, DACo menospreció la importancia del consentimiento de un titular afectado y la importancia de oposición fundamentada para el colectivo de titulares, pues, sostuvo, en ocasiones la oposición fundamentada de un solo titular puede ser crucial para la comunidad, particularmente en casos donde los demás titulares no se hayan percatado de alguna posible violación a sus derechos. Además, alegó que con su determinación DACo empoderaba la subjetividad de aquellos que controlan el proceso de notificación y votación.

Respecto al quinto señalamiento de error, el mismo versa sobre el mismo acuerdo objeto del señalamiento anterior, pero en su modalidad sustantiva. En la querella la señora Pérez Riera reclamaba que el Consejo intentaba cambiar el uso y destino de un elemento común a uno común limitado por medio de una enmienda al reglamento y no por una enmienda a la escritura matriz. En la Resolución se concluyó por la Agencia que lo acordado no constituía un cambio de uso y destino, sino que representaba un uso más eficaz de un elemento común. Sostiene la querellante que con la propuesta enmienda se intenta hacer un cambio de elemento común general a un elemento privativo y esto sería un cambio impermisible por ley. En apoyo a su argumento, cita lo expresado por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311 (2012) y lo dispuesto en el Artículo 13 de la Ley de Condominios, *supra*. También, imputa al DACo el descartar sin adjudicar la oposición fundamentada de la querellante.

Por su parte, en su alegato el Consejo solicitó que se confirmara la Resolución en cuanto a la desestimación de la querella presentada por la señora Pérez Riera. Sobre el primer señalamiento de error, se limitó a expresar que es correcto que los titulares tienen



acceso a todos los pisos a través de la escalera, aunque añadió que este hecho no tiene inherencia alguna sobre la determinación recurrida en cuanto a la utilización de lo que denominó “*utility closets*”.

En cuanto al segundo señalamiento de error, el Consejo coincide con la querellante que DACo no hizo ninguna determinación de hecho o de derecho sobre la tercera causa de acción. No obstante, expuso las razones por las que considera que dicha causa de acción es improcedente. Contrario a lo sostenido por la querellante a los efectos de que la Agencia no podía desestimar basándose en el expediente administrativo, el Consejo entiende que en efecto, DACo sí tenía información suficiente para alcanzar su determinación, ello pues obraba en su expediente copia de la escritura matriz del Condominio Marymar Condado, el Reglamento del referido Condominio y el Acta de la Asamblea extraordinaria celebrada el 20 de abril de 2016.

El tercer, cuarto y quinto señalamientos de error fueron discutidos conjuntamente por el Consejo, ya que están todos relacionados a la enmienda del Reglamento del Condominio para permitir a los titulares de cada piso utilizar parte de los “*utility rooms*”. En primer lugar, sostiene el Consejo que la determinación de DACo de desestimar la causa de acción número 2 por estar prescrita debe ser sostenida pues no basta con alegar que se incurrió en una violación de ley, sino que hay que sostenerla. Como se indicara previamente, DACo concluyó que el término de prescripción para la impugnación era el de 30 días establecido en el Artículo 42 de la Ley de Condominios pues concluyó que no nos encontramos ante un caso en el que se pueda alegar violaciones a la Ley, la escritura matriz o el Reglamento del Condominio.

Sobre la enmienda al Reglamento, hizo referencia a lo dispuesto en el Artículo 37 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec.

1293a, el que disponía, en lo pertinente, que en cualquier momento dos terceras partes de los titulares y de porcentajes de participación en los elementos comunes del inmueble, podrían enmendar el reglamento de un condominio. Ante esta circunstancia, sostienen que se enmendó legalmente el Reglamento.

En cuanto a la ausencia de notificación de dos titulares, sostuvo el Consejo que de ninguna parte de la Ley surge que es nula la aprobación de una enmienda a un reglamento, cuando esta ha obtenido el voto favorable de dos terceras partes de voto de los titulares y no se notificó a aquellos que, como lo son en este caso los dos titulares en cuestión, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 39 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec 1293c, se encontraban inhabilitados de ejercer su derecho al voto por adeudar tres o más plazos consecutivos de cuotas. Obtenido el voto de dos terceras partes, concluye el Consejo, la enmienda es válida, y el voto de dichos dos titulares no hubiera alterado el resultado. Además, cuestionó la legitimación de la querellante para hacer este planteamiento, al sostener que serían estos dos titulares los que hubieran tenido el derecho de impugnar los procesos celebrados por el Condominio ya que a su entender no le corresponde a la querellante reclamar los derechos de éstos.

Por último, el Consejo alegó que la querellante no fue adversamente afectada por la determinación tomada en la asamblea pues no se ha cambiado el uso de los "*utility rooms*", pues los contadores y otras instalaciones análogas siguen allí ubicados, y solo se ha acordado darle un uso más eficaz a la porción que no está ocupada de dichos espacios, permitiendo a los titulares guardar pertenencias allí.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

**II****-A-**

Tanto la derogada Ley de Condominios, Ley 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 LRA sec. 1291 y siguientes (en adelante Ley de Condominios),<sup>5</sup> como la vigente Ley de Condominios, Ley 129 de 16 de agosto de 2020, 31 LPRA sec. 1921 y siguientes, tienen el propósito de establecer un régimen jurídico que facilite la propiedad individual y la vida en convivencia en edificios o inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal creado por ambas disposiciones. Conforme al propósito de ambas leyes, el titular de un apartamento sometido al antedicho régimen tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento de las áreas comunes, siempre que ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades. Dispone el Artículo 1 (A) de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291 nota, que al someterse al régimen, cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en un régimen de propiedad horizontal está limitado por los derechos de los demás condóminos y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno. También, nos dice la referida disposición legal que en el ejercicio y reclamo de sus derechos, los titulares actuarán conforme a los principios de la buena fe, la prohibición de ir contra sus propios actos y la del abuso del derecho.

Como parte de las normas establecidas en la Ley de Condominios se instituye la obligación de todo titular de un apartamento de contribuir con los gastos comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble. A su vez, dicho estatuto especifica que la cuota de mantenimiento correspondiente se precisará con arreglo

---

<sup>5</sup> Haremos referencia a las disposiciones de la Ley de Condominios vigente al momento de tomarse la determinación recurrida.

al porcentaje de participación fijado a su apartamento en la escritura de constitución del régimen. Artículo 15 (f) de la Ley de Condominios, 31 LPRÁ sec. 1291m. El Artículo 39 de la Ley de Condominios dispone que aquellos titulares que adeuden tres o más plazos de cuotas quedarán privados de su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares, incluidos aquellos asuntos que requieran el consentimiento unánime.

La Ley de Condominios también detalla el marco organizacional del gobierno interno del condominio, cuyo organismo rector y deliberativo lo es el Consejo de Titulares que a su vez se rige por la propia Ley, la escritura matriz y el reglamento. *Srio. D.A.C.O. v. Condóminos C. Martí*, 121 DPR 807 (1988). En este sentido, es norma establecida que las disposiciones y limitaciones sobre uso y destino de los apartamentos de un condominio, según consignadas en la Escritura Matriz y el Reglamento unido a esta, e inscrito, obligan tanto al titular original como a los subsiguientes titulares. *Cond. Prof. SJHC v. PRF, Inc.*, 133 DPR 488 (1993).

El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Estará integrado por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio.

Por su parte, la escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, y, excepto que la Ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares. 31 LPRÁ sec. 1291. Se establece en la Ley que la administración de todo inmueble constituido en propiedad horizontal se regirá, en

primer término, por la Ley de Condominios y además por un reglamento que deberá insertarse en la escritura de su constitución, o que se agregará a dicha escritura. Copia certificada de dicha escritura y del Reglamento, y de toda enmienda a los mismos, deberá quedar archivada en el Registro de la Propiedad. 31 LPRA sec. 1293.

El Reglamento podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso del inmueble y sus apartamentos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, que no contravengan las disposiciones la Ley. En cualquier momento, el titular único del inmueble o, si hubiere más de uno, las dos terceras partes de los titulares y de porcentajes de participación en los elementos comunes del inmueble, independientemente de la definición de mayoría que rija para el condominio, podrán modificar el Reglamento, pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en la Ley. La modificación tendrá que constar en escritura pública y, además, se inscribirá en el registro particular de la finca matriz, dejándose archivada en el Registro de la Propiedad copia certificada.

La modificación vinculará a todos los titulares desde que se haya obtenido el voto afirmativo de las dos terceras partes de los titulares o desde que haya transcurrido el plazo de treinta (30) días sin que hubiera oposición de más de una tercera parte de los titulares. Respecto a terceros, la modificación no surtirá efecto sino a partir de la fecha de presentación para archivo en el Registro de la Propiedad, de la escritura pública en que se haga constar la enmienda, uniéndose copia certificada de la misma a la de la escritura de constitución del régimen y tomándose nota del hecho de la modificación del Reglamento en el registro particular de la finca matriz. 31 LPRA sec. 1293a.

El Artículo 42 (b) de la Ley de Condominios establece que un titular podrá, en el término de treinta días, impugnar los acuerdos y determinaciones del Consejo de Titulares que entienda que resultan gravemente perjudiciales para sí o para la comunidad de titulares. De otra parte, la acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Consejo de Titulares, que violen las disposiciones de la Ley de Condominios, de la escritura matriz o del reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años de haberse notificado el acuerdo, tomado la acción o de conocerse la omisión. 31 LPRa sec. 1293f.

**-B-**

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, *supra*, autoriza la revisión judicial de las decisiones de las agencias administrativas. Es un principio establecido en nuestro ordenamiento jurídico administrativo que los tribunales deben brindarle la mayor deferencia posible a las decisiones administrativas por estas gozar de una presunción de validez proveniente de la experiencia que se le atribuye a las mismas. *IFCO Recycling v. Aut. Desp. Sólidos*, 184 DPR 712 (2012). Lo anterior encuentra su base en que son los entes administrativos quienes ostentan el conocimiento especializado sobre los asuntos que les son delegados en virtud de alguna ley. *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et. al. II*, 179 DPR 923 (2010).

En este sentido, nuestro más alto foro ha dispuesto que la deferencia que se le brinda a las decisiones administrativas cederá únicamente cuando las mismas no se encuentren basadas en evidencia sustancial, cuando la agencia ha errado en la aplicación de la ley y cuando su actuación resulte arbitraria, irrazonable o ilegal. *The Sembler Co. v. Mun. De Carolina*, 185 DPR 800 (2012). Adicionalmente, el Tribunal Supremo ha sostenido que también debe ceder la actuación administrativa cuando esta lesione derechos

constitucionales fundamentales. *IFCO Recycling v. Aut. Desp. Sólidos, supra.*

La Constitución de Puerto Rico prohíbe en el segundo artículo de su séptima sección que cualquier persona sea privada de su libertad o propiedad sin que antes medie un debido proceso de ley. Const. De PR., Art. II, Sec. 7, LPRA, Tomo I. Esta garantía constitucional se manifiesta en dos vertientes diferentes, a saber: la sustantiva y la procesal. *Dominguez v. ELA*, 178 DPR 1 (2010).

Por su parte, se ha establecido que todo procedimiento adversativo debe cumplir con ciertas garantías para satisfacer las exigencias del debido proceso, a saber: (1) notificación adecuada del proceso; (2) que el mismo se lleve a cabo ante un juzgador imparcial; (3) oportunidad de ser oído; (4) derecho a contrainterrogar testigos y examinar evidencia presentada en su contra; (5) tener asistencia de abogado; y (6) que la decisión se base en el récord. J. Álvarez González, *Derecho Constitucional de Puerto Rico y Relaciones Constitucionales con los Estados Unidos*. 1ra ed., Bogotá, Colombia, Ed. Temis, 2009, pág. 609.

En fin, la revisión judicial de una resolución administrativa sólo pretende determinar si la agencia actuó arbitraria o ilegalmente, o en forma tan irrazonable que abusó de su discreción. *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 149 DPR 263 (1999); *T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited*, 148 DPR 70 (1999). Si las interpretaciones de la agencia especializada son razonables y consecuentes con el propósito legislativo de su ley habilitadora, este Tribunal debe abstenerse de intervenir con ellas. *Costas, Piovannetti v. Caguas Expressway*, 149 DPR 881 (2000).

De otra parte y en cuanto a las sanciones que pueden imponer las sanciones administrativas, estas tienen amplia discreción en la selección de las medidas que le ayuden a cumplir los objetivos de las leyes cuya administración e implantación se les ha delegado,

siempre que actúen dentro del marco de su conocimiento especializado y de la ley. En estos casos, la revisión judicial no será para determinar si la sanción impuesta guarda proporción con la conducta por la cual se impone la sanción ni si la sanción es demasiado fuerte. Esta evaluación corresponde hacerla a la propia agencia, que por su experiencia especializada está en mejor posición para conocer los efectos de una violación a los intereses protegidos por su ley habilitadora. La revisión judicial se limitará a evitar que las agencias actúen en forma ilegal, arbitraria, en exceso de lo permitido por ley o en ausencia de evidencia sustancial que justifique la medida impuesta, de modo que se evidencie una actuación caprichosa o en un abuso de discreción por parte de la agencia. *Comisionado de Seguros v. PRIA*, 168 DPR 659 (2006); *Com. Seg. P.R. v. Antilles Ins. Co.*, 145 DPR 226, (1998).

**-C-**

La Regla 15.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 15.1, dispone que todo pleito se tramitará en nombre de la persona que por ley tenga el derecho que se reclama. Quiere decir que como parte demandante debe figurar aquella a favor de quien el derecho material o sustantivo establezca el derecho objeto de la acción. Hernández Colón, Rafael, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, 6ta edición, LexisNexis, 2017, a la página 118. El concepto de parte realmente interesada “es un medio para identificar a la persona que posee el derecho que se pretende proteger.” Hernández Colón, *Op. Cit.*, a la página 122.

Por su parte, en su Artículo 38(e), 31 LPRA sec. 1293b 4a, la Ley de Condominios otorga al Presidente de la Junta de Directores la capacidad de comparecer en acciones inherentes al Consejo de Titulares como lo son procurar el mejor servicio común, atender problemas comunales, manejar situaciones en las que se pueda



manifestar un menoscabo a las áreas comunes o daño al patrimonio del Consejo de Titulares.

### III

En cuando al único señalamiento de error esgrimido por el Consejo, concluimos que no tenemos base para intervenir con la imposición de la multa según fuera dictaminada por DACo. En primer lugar, el argumento del Consejo a los efectos de que como prevaleció en sus méritos, no se le podía imponer una multa es improcedente, al carecer dicha posición de base legal o reglamentaria, y por ello no amerita mayor discusión. Como parte del manejo de los procedimientos ante sí, las agencias administrativas, al igual que los tribunales, emiten órdenes de distinta naturaleza, que acarrearán la posibilidad de imposición de sanciones en caso de incumplimiento por alguna de las partes. Esta facultad proviene del poder otorgado a dichos foros para ordenar los procedimientos ante sí y, cuando apropiado, vindicar su autoridad. Ello, independientemente del resultado final que se alcance. Coincidimos con la apreciación de la recurrente, en este aspecto, que las sanciones impuestas no están vinculadas con los méritos de la querrela sino con el incumplimiento de varias órdenes de DACo emitidas durante el trámite administrativo. El Consejo alega que la multa es improcedente ante ausencia de hechos demostrativos de su incumplimiento y por catalogarla como excesiva, arbitraria e ilegal. Como se estableció previamente, la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, *supra*, dispone que las agencias pueden imponer multas en caso de incumplimiento con sus órdenes. El expediente del caso ante nos refleja que DACo concluyó en varias ocasiones que era necesario que se garantizara el acceso de la querellante al “*utility room*” del piso 12 del Condominio. Estas órdenes, no fueron emitidas en el vacío, sino fueron producto y resultado de mociones y argumentación entre las partes. De otra

parte, la multa del caso de autos no excede la cantidad fijada por la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme y el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de DACo, y contrario a lo reclamado por el Consejo, de las mismas órdenes, se desprende que la agencia lo apercibió de que cada día que transcurriera sin cumplirse con lo ordenado constituiría una violación independiente y adicional. Acorde con la naturaleza del remedio ordenado, es razonable que se interprete cada día de incumplimiento con lo ordenado ameritase una imposición separada de sanción. Como consignáramos previamente, los tribunales tenemos que reconocer amplia discreción a las agencias administrativas en la imposición de sanciones. Nuestra facultad revisora sobre este asunto se limita a evitar que la agencia actúe arbitrariamente. La multa impuesta está apoyada en la Ley y en las circunstancias del caso, como lo demuestran las órdenes de la Agencia que obran en el expediente, y en este proceso no se demostró que la actuación de DACo constituyese un abuso de su discreción.

De otra parte, y en cuanto a los señalamientos de error expuestos por la querellante en su recurso, concluimos que no le asiste la razón. De entrada, creemos pertinente repasar el marco legal que a nuestro entender debe ser considerado al evaluar este tipo de controversias. En primer lugar, el derecho a la propiedad, aun con su rango constitucional, dista mucho de ser el preeminente derecho que era antes, porque ha cedido ante la concepción jurídica moderna según la cual dicho derecho está sujeto a las muchas limitaciones que surgen del “más importante valor social que constituye la seguridad, salud y bienestar general de la comunidad.” *E.L.A. v. Márquez*, 93 DPR 393 (1966). En efecto, el Tribunal Supremo ha resuelto expresamente que cuando un inmueble se encuentra voluntariamente sometido al régimen de la propiedad horizontal, el derecho de propiedad no tiene la misma amplitud ni el

mismo alcance que el dominio tiene en el Código Civil. *Soto Vázquez v. Vázquez Torres*, 138 DPR 282 (1995). Cónsono con lo anterior, el régimen de propiedad horizontal ha adquirido cada vez más relevancia en Puerto Rico por su utilidad para atender las cambiantes necesidades sociales y económicas de un país isleño con escasez de vivienda y de terrenos, una gran concentración poblacional, y un costo creciente de la infraestructura. *Cond. Prof. S.J. H. Centre v. P.R. F. Inc.*, 133 DPR 488 (1993). Su particularidad reside en que los dueños se ponen de acuerdo contractualmente para constituir una comunidad mediante la cual se protege y facilita el disfrute no sólo de los elementos comunes del inmueble donde ubican sus residencias sino también el de sus apartamentos particulares.

En su primer señalamiento de error adujo la querellante que en la Resolución solo se incorporó el acceso por medio del ascensor, por lo que no refleja la totalidad del acuerdo entre las partes según fuera recogido en la Resolución Parcial e iría en contra de la doctrina de “ley del caso.” Consideramos que no existe controversia real sobre este asunto, pues conforme a la Resolución Parcial de 13 de septiembre de 2018, la cual advino en final y firme, se había ordenado el acceso a los “*utility rooms*” por medio de las escaleras, en adición al acceso por medio del elevador, según reiterado en la Resolución recurrida. Este es el estado de derecho vigente. No se cometió el primer error señalado por la querellante, por lo que resulta innecesario expresarnos sobre la doctrina de la ley del caso.

En el segundo señalamiento de error, se cuestionó la ausencia de expresiones o fundamentos en la Resolución para desestimar la tercera causa de acción invocada en la Querella, la cual trataba sobre la impugnación de varios acuerdos alcanzados en la Asamblea Extraordinaria celebrada el de 20 de abril de 2016. Alegó la querellante que DACo no podía desestimar este reclamo basado en

el expediente administrativo pues no se le permitió a las partes presentar prueba sobre este asunto. Sin embargo, surge del expediente que los asuntos discutidos en la Asamblea fueron considerados y avalados por la Junta de Directores, entidad autorizada para ello ante la ausencia de un Comité de Control Arquitectónico en el Condominio Marymar, grupo en quien recaería en primer lugar la responsabilidad expresa de tomar dichas determinaciones conforme a lo dispuesto en la escritura matriz del Condominio. Coincidimos con el Consejo a los efectos de que DACo, en base a la documentación en su poder, entiéndase, la escritura matriz del Condominio Marymar Condado, el Reglamento del referido Condominio y el Acta de la Asamblea extraordinaria celebrada el 20 de abril de 2016, podía desestimar la tercera causa de acción.

Tampoco le asiste la razón a la querellante en su argumentación sobre el tercer señalamiento de error, en el que se cuestionó la desestimación de la segunda causa de acción al aplicar DACo un término de prescripción de 30 días para instar la impugnación de los acuerdos objeto de controversia adoptados en la Asamblea Ordinaria de 9 de diciembre de 2015, cuando según dicha parte el término aplicable es el de dos años. Como se estableciera previamente, el Artículo 42 de la Ley de Condominios, *supra*, dispone que cuando un titular estime que un acuerdo es gravemente perjudicial para él o para la comunidad de titulares, tiene treinta días para instar su impugnación. Ello, a diferencia de cuando se trate de acuerdos, acciones u omisiones que representen violaciones a la Ley de Condominios, la escritura matriz o el reglamento del condominio, en cuyo caso se establece un periodo prescriptivo de dos años. En específico, la querellante sostiene que el cambio de uso y destino de cualquier elemento en la escritura matriz no se puede cambiar por reglamento, sino que únicamente por una

enmienda a la escritura matriz aprobada unánimemente y que por tanto el término con el que disponía para presentar su impugnación era el de dos años. Sin embargo, tal y como fuera consignado en la Resolución, en el presente caso no nos encontramos con que se haya cambiado la naturaleza y uso de los “*utility rooms*”. Los mismos se continúan utilizando para albergar instalaciones eléctricas y de diversa naturaleza que sirven a los apartamentos y, el Consejo, en su poder inherente de hacer uso más eficaz de los elementos comunes, sin variar su naturaleza, permitió a los dueños de las unidades de vivienda utilizar los referidos espacios para almacenar pertenencias privadas *en la medida que no interfieran con el acceso y la funcionalidad de los metros y equipos instalados en dichos armarios*. En vista de lo anterior, fue correcta la conclusión de DACo en cuanto al término disponible para impugnar la determinación. Por fundamentos análogos, descartamos la comisión del Quinto Error, añadiendo que, si bien DACo tiene que considerar la oposición bien fundamentada de una parte, no viene obligada a acoger o avalar la misma. Del texto de la Resolución se desprende que DACo consideró la realidad física de los “*utility rooms*” y concluyó que la enmienda aprobada fue hecha de acuerdo a los propósitos que persigue la Ley de Condominios y a las facultades que se le conceden en la misma al Consejo de Titulares. En base a esta realidad, la determinación de DACo no es contraria a lo resuelto por el Tribunal Supremo en *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez, supra*, pues allí se expresó que en relación con los asuntos que tratan más bien sobre la conservación y administración de los elementos comunes, la Ley se inclina a requerir solamente la aprobación de esos cambios mediante el consentimiento mayoritario.

Nos resta considerar el cuarto señalamiento de error esgrimido por la querellante, que imputa error al DACo al considerar

que dicha agencia concluyó que las disposiciones del Artículo 38 C (e) de la Ley de Condominios, *supra*, relacionadas con el requisito de notificación pueden ser obviados, pues no se notificó a dos titulares ya que estaban inhabilitados para votar por tener deuda. En primer lugar, precisamos que la Resolución correctamente consigna que en la votación de la enmienda al Reglamento impugnada se obtuvo el voto favorable de más de dos terceras partes de los titulares. De otra parte, y como es sabido, la Ley de Condominios penaliza a aquellos titulares que han incumplido con el pago de tres o más cuotas privándoles del derecho al voto. Sin embargo, en su Resolución DACo, fue más allá y para efectos de argumentación contabilizó el voto de los dos titulares como si hubieran ejercido el voto en contra de la enmienda. Así las cosas, de todas formas, la enmienda resultaría aprobada al obtener el voto favorable de más de dos terceras partes de los titulares. A lo anterior debemos añadir, que la querellante, no tiene legitimación, según discutida en Parte II de esta Sentencia, para reclamar en representación de los dos titulares afectados por la falta de notificación. Eran dichos titulares quienes, debían, de así considerarlo adecuado, comparecer ante DACo en busca de protección a sus derechos. No se cometió el error señalado.

Concluimos reiterando que la Agencia no actuó arbitraria o ilegalmente. La decisión del DACo es una razonable que se sostiene de un análisis del expediente administrativo, la Ley de Condominios y *los principios impulsados por esta*. Cónsono con lo anterior, nos abstenemos de intervenir con su decisión. En este caso, la determinación de la Agencia tiene una base racional y no es producto de un error en la aplicación de la ley ni es contraria a derecho.

Por último, conforme al resultado alcanzado, resulta improcedente la solicitud de imposición de honorarios, sanciones y costas solicitadas por la querellante.

**IV**

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma en su totalidad la Resolución administrativa emitida por DACo el 16 de septiembre de 2020.

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