

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

SEVEN THREE
SEVENTEEN, LLC

Recurrente

v.

CONSEJO DE TITULARES
THE RESIDENCE AT THE
PARK, JUNTA DE
DIRECTORES THE
RESIDENCE AT THE PARK
E ILDEFONSO TORRES

Recurridos

KLRA202300086

Revisión

Procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor
Oficina Regional
de San Juan

Sobre: Decisión
Administrativa

Querrela Núm.:
SAN-2022-
0011995

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero.

Rodríguez Casillas, juez ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de junio de 2023.

Comparece Seven Three Seventeen LLC (parte recurrente o Seven Three), para revisar la *Resolución Sumaria* emitida el 15 de diciembre de 2022 y notificada al día siguiente, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo).¹

Mediante la misma, el DACo desestimó la querrela de Seven Three por prescripción al presentarse después de treinta (30) días, de tomarse el acuerdo en la asamblea ordinaria del Consejo de Titulares que aprobó una derrama.² Además, determinó que la controversia era académica, dado la parte recurrente había pagado algunos plazos de la derrama.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, revocamos la *Resolución Sumaria* del DACo.

¹ Dictada por el Juez Administrativo Pedro Juan González Rodríguez. Apéndice del Recurso (en adelante, *Apéndice*), págs. 125–131.

² *Apéndice*, págs. 128–129.

-I-

El 22 de agosto de 2022, Seven Three presentó una querrela ante el DACo en contra del Consejo de Titulares del condominio The Residence at the Park, su Junta de Directores y el Presidente de la Junta,³ (en conjunto, parte recurrida o Consejo de Titulares).⁴ Alegó que el 17 de enero de 2022 se autorizó una derrama en exceso de \$300,000 que no fue aprobada de manera unánime, sino por una mayoría de 86% de los titulares. En ese sentido, arguyó que la derrama se impuso de manera ilegal, ya que su objetivo era la realización de mejoras, modernización de los ascensores y el sistema de cámaras del condominio.⁵ Incluyó, entre otros documentos: (1) Minutas de la Asamblea de 22 de enero de 2022,⁶ (2) Tabla de distribución de la derrama entre los titulares,⁷ (3) Correo-electrónico del 16 de agosto de 2022,⁸ (4) Convocatoria de la asamblea ordinaria del 20 de diciembre de 2022,⁹ y, (5) Reevaluación de propuesta para las obras de los ascensores.¹⁰ Solicitó se emitiera una orden declarando nula la derrama por obras de mejoras por no ser unánime, la imposición de costas y honorarios, e imposición de multas a la Junta de Directores y su Presidente.

El 15 de septiembre de 2022 Consejo de Titulares presentó *Moción Solicitando Desestimación de la Querrela*. En resumen, alegó que —aun cuando Seven Three indica que se trata de una mejora que requiere el consentimiento unánime de los condóminos para una derrama—¹¹ la controversia se había tornado académica porque

³ El señor Ildelfonso Torres.

⁴ *Apéndice*, págs. 1–3.

⁵ *Apéndice*, pág. 2.

⁶ *Apéndice*, págs. 4–11.

⁷ *Apéndice*, págs. 12–16.

⁸ *Apéndice*, págs. 15–16.

⁹ *Apéndice*, págs. 17–18.

¹⁰ *Apéndice*, págs. 19–26.

¹¹ En la nota al calce núm. 2 de dicha moción de desestimación, el Consejo de Titulares indica que no se trata de una obra de mejora sino de un mantenimiento necesario para extender la vida útil del ascensor y ponerlo en código. Señala que no es necesario abordar esa controversia dado que entiende que la querrela se puede desestimar por academicidad. *Apéndice*, pág. 113.

Seven Three había hecho unos pagos de la derrama,¹² por lo que renunció a cualquier reclamación al realizar el pago.¹³ Además, destacó que Seven Three presentó la querrela ante el DACo ocho (8) meses después de la aprobación de la derrama, ocurrida en enero de 2022.

El 21 de noviembre de 2022, el DACo notificó señalamiento de vista para el 20 de diciembre de 2022.¹⁴ No obstante, el 23 de noviembre de 2022, el Consejo de Titulares solicitó que se tomara una determinación respecto a su solicitud de desestimación y la posposición de la vista por conflictos de calendario.¹⁵

El 29 de noviembre de 2022, el DACo reseñó la vista para el 19 de enero de 2023, y concedió término de (10) días a Seven Three para mostrar causa por la cual no se deba conceder la desestimación solicitada.¹⁶

No obstante, el 15 de diciembre de 2022, notificado al día siguiente, el DACo emitió una *Resolución Sumaria*.¹⁷ Allí —**sin contar con la oposición de Seven Three**— determinó que no había controversia esencial sobre ningún hecho material, por lo que procedía que la reclamación se resolviera de manera sumaria.¹⁸ En ese sentido, hizo las siguientes determinaciones de hechos:¹⁹

1. La parte querellante, Seven Three Seventeen LLC es titular del apartamento 7 del Condominio The Residence at the Park localizado en San Juan, Puerto Rico. Adquirió dicha propiedad mediante la escritura número 559, otorgada el 3 de julio de 2017 ante el notario Néstor Machado Cortés.
2. El condominio The Residence at the Park se encuentra sometido al régimen de propiedad Horizontal y consta de apartamentos de carácter residencial.

¹² *Apéndice*, págs. 112–115.

¹³ *Apéndice*, págs. 113,114. Incluyó como anejo, copia de un cheque por \$5,956.50. *Íd.* pág. 116.

¹⁴ *Apéndice*, págs. 117–119.

¹⁵ *Apéndice*, págs. 120–121.

¹⁶ *Apéndice*, págs. 123–124.

¹⁷ *Apéndice*, págs. 125–130. La parte recurrente presentó una Moción en Cumplimiento de Orden el 19 de diciembre de 2022. *Íd.* pág. 132. Tomamos conocimiento judicial de que el término concedido de 10 días el 29 de noviembre hubiera vencido el 11 de diciembre de 2022. De hecho, el DACo en su resolución establece que había transcurrido el término señalado y la parte querellante no había cumplido con lo ordenado. *Íd.* pág. 125.

¹⁸ *Apéndice*, págs. 125–126.

¹⁹ *Íd.*, pág. 126.

3. El pasado 17 de enero de 2022 se llevó a cabo una Asamblea Ordinaria del Consejo de Titulares del Condominio The Residence at the Park. Entre los asuntos a discutirse en dicha asamblea se encontraba la discusión y aprobación de una derrama para dos proyectos: a) modernización de elevador – \$297,000.00 y b) Cámaras para áreas comunes – \$6,000.00. La parte querellante estuvo presente en la asamblea y participó de la misma.
4. Conforme la Minuta y Notificación de acuerdos con fecha de 25 de enero de 2022 que fue remitida a todos los titulares, se explicó en síntesis que el asunto de los elevadores era uno de seguridad, toda vez que se indicó que la vida útil de los mismos estaba próxima a acabar. Hubo representantes de la compañía Deya Elevator, quienes contestaron las preguntas de los presentes. Luego de lo anterior, se aprobó la derrama propuesta por \$297,000.00 comenzando en febrero de 2022 y teniendo una duración de 18 meses, con 11 votos a favor y 1 en contra.
5. El 23 de agosto de 2022 la parte querellante presentó la querrela de epígrafe a través del internet. En la misma solicita en síntesis la anulación de la derrama aprobada y la imposición de una multa al Consejo de Titulares y la Junta de Directores.
6. Por otro lado, mediante el cheque número 1558 con fecha de 29 de julio de 2022 por la cantidad de \$5,956.50, la parte querellante pagó la derrama que pretende impugnar mediante la querrela de epígrafe.

Tras repasar el Artículo 65 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley Núm. 129-2020, según enmendada, el DACo expresó lo siguiente:

Conforme la prueba que obra en el expediente administrativo, la parte querellante pretende impugnar un acuerdo que fue logrado en una asamblea ordinaria que fue celebrada el 17 de enero de 2022, con su presencia y participación en la misma. Durante dicha asamblea, se lograron varios acuerdos entre los que se encuentra la aprobación de una derrama de \$297,000.00 para la modernización de los ascensores, toda vez que los mismo[s] presentaban condiciones que envolvían asuntos de seguridad. Dicho acuerdo fue aprobado con el voto afirmativo de todos los presentes, con el único voto en contra de la parte querellante. Inconforme con lo anterior, la parte querellante presentó su querrela ante este Departamento a través de [la] internet el pasado 23 de agosto de 2022.

A base de lo anterior, debemos concluir que la parte querellante no cumplió con el requisito de impugnar la asamblea y los acuerdos logrados dentro del término establecido, en la ley, toda vez que esperó más de 7 meses para presentar su reclamación ante este foro. Esto excede por mucho el término de 30 días establecido en el artículo 65 antes citado, por lo que se entiende que esto lo inhabilita para impugnar los acuerdos logrados. A base de lo anterior, entendemos que procede la desestimación de la reclamación.²⁰

²⁰ Apéndice, págs. 128–129.

Además, el DACo concluyó que el hecho de que Seven Three hiciera pagos de la derrama antes de presentar su querrela, le impedía proveer algún remedio a la controversia planteada.²¹ Así lo expresó:

La controversia presentada por la Parte Querellante en su querrela ya fue resuelta, toda vez que la parte querellante mediante sus actos aceptó pagar la derrama y estamos impedidos de proveerle algún remedio.²²

El 5 de enero de 2023, Seven Three presentó una *Solicitud de Reconsideración o Aclaración*.²³ Confirmó haber sometido su moción en cumplimiento de orden el 19 de diciembre de 2022.²⁴ Indicó haberse enterado —el mismo 5 de enero de 2023— de la resolución notificada el 16 de diciembre de 2022, luego de entrar al sistema del DACo para indagar el expediente electrónico del caso. Informó que no había recibido copia de la resolución y aseveró que los registros del DACo estaban incompletos.²⁵ Argumentó que no había pagado la totalidad de la “derrama nula”, que ascendía a \$21,876.66 en su caso, por lo cual, alegó que, el pago parcial de la misma no tenía efecto jurídico vinculante.²⁶

Debido a que DACo nunca advirtió que actuara en torno a la solicitud de reconsideración, Seven Three la consideró rechazada de plano, por lo que el 21 de febrero de 2023, sometió el presente *Recurso de Revisión* ante este foro intermedio, y señaló los siguientes dos (2) de errores:

1. Erró el DACO al pasar por alto que no existe un término prescriptivo para impugnar una acción nula de un Consejo de Titulares, [a] diferencia de una acción anulable.
2. Erró el DACO al estimar que la controversia se tornó académica cuando el recurrente efectuó un pago de la derrama cuya nulidad reclama.

²¹ *Apéndice*, pág. 129.

²² *Íd.*, pág. 129.

²³ *Apéndice*, págs. 138–141.

²⁴ *Apéndice*, págs. 138, 142, 143.

²⁵ *Apéndice*, pág. 139.

²⁶ *Apéndice*, pág. 139.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

-II-

-A-

Es norma reiterada en nuestro ordenamiento que los tribunales apelativos han de conceder gran deferencia a las decisiones de los organismos administrativos, por razón del conocimiento especializado y la pericia de las agencias respecto a las facultades que les han sido delegadas por ley.²⁷ De ahí, que las decisiones de las agencias administrativas gozan de una presunción de regularidad y corrección.²⁸ Conforme lo anterior, la revisión judicial de este tipo de decisiones se debe limitar a determinar si la actuación de la agencia fue arbitraria, ilegal, caprichosa o tan irrazonable que constituyó un abuso de discreción.²⁹ Por “discreción” se entiende el “*tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción*”.³⁰

En cuanto a las determinaciones de hecho realizadas por una agencia administrativa, la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico* (LPAU),³¹ dispone que estas serán sostenidas por el tribunal revisor si se encuentran respaldadas por evidencia suficiente que surja del expediente administrativo al ser considerado en su totalidad.³² El término “*evidencia sustancial*” se refiere a “*aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión*”.³³

No obstante a lo antes dicho, cuando se trata de conclusiones

²⁷ *OCS v. Point Guard Ins.*, 205 DPR 1005, 1026 (2020); *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 215 (2012).

²⁸ *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252, 276 (2013).

²⁹ *Mun. de San Juan v. CRIM*, 178 DPR 163, 175 (2010).

³⁰ *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005).

³¹ Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017. 3 LPPRA sec. 9601 *et seq.*

³² Sec. 4.5 de la LPAU, *supra*. 3 LPPRA sec. 9675.

³³ *OCS v. Point Guard Ins.*, *supra*, pág. 1027.

de derecho, estas son revisables en toda su extensión.³⁴ Sin embargo, ello “no implica que los tribunales revisores tienen la libertad absoluta de descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia”.³⁵ Cuando un tribunal llega a un resultado distinto, este debe determinar si la divergencia es a consecuencia de un ejercicio razonable y fundamentado de la discreción administrativa, ya sea por la pericia, por consideraciones de política pública o en la apreciación de la prueba.³⁶ En fin, nuestra función se circunscribe a considerar si la determinación de la agencia es razonable, ya que se persigue evitar que el tribunal revisor sustituya el criterio de la agencia por el suyo.³⁷

-B-

Al igual que su predecesora, la nueva Ley de Condominios de Puerto Rico de 2020,³⁸ (Ley Núm.129-2020 o Ley de Condominios) tiene el propósito de “*viabilizar la propiedad individual sobre un apartamiento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal*”.³⁹ A su vez, incorpora una serie de cambios que precisamente facilitan la convivencia en los condominios, esta vez introduciendo tendencias que se nutren de los desarrollos tecnológicos modernos, así como de las lecciones aprendidas como consecuencia de la crisis económica de la Isla y de las situaciones de emergencia que sufrió la Isla por el huracán María.⁴⁰

En ese sentido, mantiene como figura principal en el régimen de propiedad horizontal el Consejo de Titulares, que es un

³⁴ Sec. 4.5 de la LPAU, supra.

³⁵ *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 729 (2005).

³⁶ *OCS v. Point Guard Ins.*, supra, pág. 1028.

³⁷ *Hernández Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592, 616 (2006); *Otero v. Toyota*, supra, pág. 728.

³⁸ Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, según enmendada, 31 LPRAs secs. 1921–1923r.

³⁹ 31 LPRAs sec. 1921a. Cabe destacar que lo antes citado correspondía al Artículo 1-A de la derogada Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 LPRAs ant. sec. 1291 nota.

⁴⁰ Exposición de Motivos, pág. 2.

organismo con personalidad jurídica propia, está integrado por todos los titulares y “*constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble [...]*”.⁴¹

Respecto a los deberes y las facultades del Consejo de Titulares, el Artículo 49 de la Ley Núm.129-2020, entre otros asuntos, que corresponde a dicho organismo aprobar la ejecución de obras extraordinarias, urgentes o de mejoras y recabar fondos para su realización conforme a los criterios elaborados más adelante en la ley.⁴²

Vale aclarar que el Artículo 3, de la Ley Núm.129-2020, mantuvo inalteradas las definiciones de lo que se consideran obras de **mejora**, **extraordinarias** y **urgentes** que nuestro Tribunal Supremo ha descrito como que proveen diferenciaciones rigurosas y claras,⁴³ a saber:

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.

Obra Extraordinaria — Toda obra de mantenimiento no prevista en el presupuesto anual, que requiera la imposición de una derrama para su ejecución.

Obra Urgente — Toda obra cuya ejecución no pueda posponerse por razones apremiantes de seguridad o porque sea necesaria para la restitución de los servicios esenciales, tales como el suministro de agua, de electricidad o la puesta en funcionamiento de los ascensores.⁴⁴

En lo que respecta a las **obras de mejoras**, se distinguen de los otros dos tipos de obra (**extraordinaria** y **urgente**) en que no son obras de mantenimiento, ni mucho menos necesarias para el sostenimiento del condominio. Es decir, las obras de mejoras van dirigidas al “*lujo u ornato o [a la] mera conveniencia [...]*”.⁴⁵ En cuanto a la obras extraordinarias y urgentes, podemos decir que la primera,

⁴¹ 31 LPRA sec. 1922t.

⁴² 31 LPRA sec. 1922u(d).

⁴³ *Perez Riera v. Con. Tit. Cond. Marymar*, 197 DPR 197, 205 (2017).

⁴⁴ 31 LPRA sec. 1921b (q),(r) & (t).

⁴⁵ *Perez Riera v. Con. Tit. Cond. Marymar*, supra, a la pág. 206, citando a Ventura-Traveset y González, *Derecho de propiedad horizontal*, 4ta ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1980, pág. 275.

se trata de obras de mantenimiento —no prevista en el presupuesto anual— que requiere una derrama para su ejecución. Mientras que las obras urgentes, son situaciones impostergables de seguridad o, para la restitución de los servicios esenciales, como el agua, electricidad o la puesta en funcionamiento de los ascensores.

Ahora, en cuanto a la aprobación de **obras extraordinarias, urgentes y de mejoras**, en la nueva Ley de Condominios, el Artículo 49 inciso (d) dispone lo siguiente:

Obras extraordinarias. El Director, el Presidente y/o Tesorero podrán realizar retiros del fondo de reserva para costear este tipo de obra, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria.

Obras urgentes. El Director, Presidente y/o Tesorero podrán realizar retiros del fondo de reserva para toda obra urgente no prevista en el presupuesto anual, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico. La asamblea para autorizar el desembolso se convocará y celebrará en un término expedito no menor de veinticuatro (24) horas. La notificación podrá ser mediante entrega personal, debajo de cada puerta o por cualquier medio alterno disponible, incluyendo correo electrónico.

Obras de mejoras. Las obras de mejora sólo podrán realizarse, **mediante la aprobación de dos terceras partes (2/3) de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes.** Se requerirá el consentimiento unánime del Consejo de Titulares cuando dichas obras de mejoras requieran derrama.⁴⁶

Como vemos, para aprobar **obras de mejoras**, de ordinario es indispensable la concurrencia de dos requisitos, a saber: **(1)** el voto de una mayoría cualificada; esto es, de dos terceras (2/3) partes de todos los titulares, y **(2)** que existan fondos de reserva suficientes para costearlas sin necesidad de imponer una derrama.⁴⁷ Por tanto, en el caso de que la obra de mejora no requiera la imposición de una derrama, la aprobación del acuerdo requiere dos terceras (2/3) partes de todos los titulares. A su vez, si la obra requiere la imposición de una derrama, se requiere unanimidad de todos los titulares.

⁴⁶ 31 LPRA sec. 1922u, inciso (d) (1), (2) & (3).

⁴⁷ *Perez Riera v. Con. Tit. Cond. Marymar*, supra, a la pág. 209.

De otra parte, las **obras extraordinarias** y las **obras urgentes**, que se estimen del fondo de reserva, solo requieren el voto de la mayoría de todos los titulares. Ahora, distinto a las obras de mejoras, no se impone unanimidad cuando requiera la imposición de una derrama.

En ese sentido, las normas para los acuerdos del Consejo de Titulares, el Artículo 52 de la Ley Núm.129-2020,⁴⁸ dispone, en lo pertinente al caso de marras:

(a) Los titulares presentes en la asamblea tendrán autoridad para determinar discutir o dar por discutidos los asuntos contenidos en la agenda de la asamblea.

(b) **La mayoría** requerida reglamentariamente para la adopción de acuerdos **se computará tomando como cien por ciento (100%) el número de titulares presentes o representados al momento de votarse por el acuerdo, excepto en aquellos casos en que se requiera unanimidad o del voto de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares,** que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, en cuyo caso, se requerirá dar cumplimiento con las disposiciones del inciso (c), siguiente.

(c) **Cuando los titulares presentes en una asamblea convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad o de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares,** que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes estos adoptasen dicho acuerdo, **aquellos que, debidamente citados no hubieren asistido serán notificados** de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado, **y, si en un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación no manifestaren en la misma forma su discrepancia, quedarán vinculados por el acuerdo** que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.

La oposición a un acuerdo que requiera unanimidad o dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes **deberá fundamentarse expresamente, bien en la asamblea o por escrito,** según se dispone en el párrafo anterior, y en ningún caso podrá basarse en el capricho o en la mera invocación del derecho de propiedad. **La oposición infundada se tendrá por no puesta. La declaración de un voto caprichoso será tomada por el Consejo de Titulares en la asamblea en cuestión.**

[...].

Nótese del Artículo 52 antes citado que, como regla general requiere una mayoría votos para la aprobación de cualquier asunto, excepto, si la Ley de Condominios expresamente establece las 2/3 partes o la unanimidad de los titulares. Es decir, si estamos ante

⁴⁸ 31 LPRA sec. 1922x.

una obra urgente o extraordinaria —respecto a la cual, por definición, solo se requiere la aprobación del acuerdo por mayoría simple—, aplica el inciso (b) del Artículo 52, y la mayoría se calculará tomando como 100% el número total de titulares presentes o representados al momento de votarse por el acuerdo. Si estamos ante una obra de mejora, aplica el inciso (c) del Artículo 52. Así, ante una mejora, independientemente de que esta requiera o no la imposición de una derrama, la ley exige que todos los titulares participen en la decisión. Por tanto, a los ausentes no representados se les notificará de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado, y el acuerdo quedará ratificado si no registran su oposición dentro de los 30 días posteriores a la notificación.

Ahora bien, en el referido Artículo 52, cabe destacar que, cualquier **oposición a un acuerdo que requiera —unanimidad o dos terceras partes (2/3) de todos los titulares—** que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, **deberá fundamentarse expresamente, bien en la asamblea o por escrito**. Es decir, en ningún caso la oposición podrá basarse en el capricho o en la mera invocación del derecho de propiedad. **La oposición infundada se tendrá por no puesta. La declaración de un voto caprichoso será tomada por el Consejo de Titulares en la asamblea en cuestión.**

Entonces —luego de adoptado el acuerdo— cualquier titular de un apartamento en un condominio con al menos un apartamento de uso residencial, puede impugnar su validez ante el DACo. Así lo dispone el Artículo 65 de la Ley Núm.129-2020, que regula entre otros, lo relacionado con **la impugnación de los acuerdos y determinaciones del Consejo de Titulares y la Junta de**

Directores.⁴⁹ En lo pertinente, el citado Artículo 65 dispone lo siguiente:

Las acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador así como **los acuerdos del Consejo de Titulares podrán ser impugnados por los titulares** en los siguientes supuestos:

- 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.

[...]

Para todo tipo de impugnación se tendrán treinta (30) días contados a partir de la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación.

En el caso de que la acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador o **del Consejo de Titulares, constituyan violaciones a las disposiciones de esta Ley, de la escritura matriz o del reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años.** El término se computará a partir de la fecha en que se tomó la acción, omisión o acuerdo si fue en la presencia del titular o a partir de la notificación de este si no fue en su presencia. El acuerdo tiene que haberse notificado conforme a las disposiciones de esta Ley.

El Tribunal Supremo examinó los términos para las acciones de impugnación de actuaciones del Agente Administrador, la Junta de Directores o el Consejo de Titulares. Aclaró que el término que aplica depende de dos factores: **(1)** contra quién se dirige la acción y **(2)** el fundamento de la impugnación. Si la acción de impugnación es contra el Agente Administrador o la Junta de Directores, se seguirá el procedimiento dispuesto por el entonces Artículo 65(a) y el término será de 30 días. Si se impugnan los acuerdos y las determinaciones del Consejo de Titulares porque a juicio del titular estas son “gravemente perjudiciales para él”, se recurrirá al citado

⁴⁹ 31 LPRA sec. 1923j.

Artículo 65(b) y el término será, igualmente, de 30 días.⁵⁰

Ahora bien, si lo que se impugna son los acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores o el Consejo de Titulares alegándose que éstos han violado la Ley de Condominios, el Reglamento de la comunidad o la escritura matriz, el término será de dos (2) años, según se dispone el Artículo 65(c).⁵¹

Por último, en el Tribunal Supremo hizo una distinción que es igualmente relevante aquí: “[L]a situación es distinta cuando se trata de actos que estén tajantemente prohibidos por la ley. En esas instancias estamos ante una actuación nula, no meramente anulable, y por eso no hay término prescriptivo para incoar la acción”.⁵²

C.

Sabido es que un caso se torna académico cuando por el transcurso del tiempo —debido a cambios facticos o judiciales durante el trámite del litigio— el mismo pierde su carácter adversativo y el remedio que en su día pudiera concederse no tendría efectos prácticos.⁵³ La academicidad implica la falta de adversidad, en otras palabras, la ausencia de una controversia real entre las partes. En ese sentido, la doctrina de autolimitación judicial en discusión es de aplicación durante todas las fases de un pleito, lo que incluye la etapa apelativa o revisora, ya que es necesario que exista una controversia genuina entre las partes en todo momento.⁵⁴

-III-

En síntesis, Seven Three señala que DACo erró en dos instancias (1) al desestimar su querrela por haber pagado la derrama impuesta; y, (2) validar la actuación nula del Consejo de Titulares

⁵⁰ Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, 184 DPR 407, 422. Hemos comparado el Artículo 65 de la Ley Núm.129-2020, con el antiguo Artículo 42 de la ley anterior. Por lo que confirmamos que estos términos de prescripción aplican de la misma forma, tanto al vigente Artículo 65 como el derogado Artículo 42 de la ley anterior.

⁵¹ *Íd.*

⁵² Pereira Suárez v. Junta de Directores, 182 DPR 485, 502 (2011).

⁵³ Angueira v. J.L.B.P., 150 DPR 10, 19 (2000).

⁵⁴ Báez Díaz v. E.L.A., 179 DPR 605, 617 (2010).

que no requirió unanimidad para imponer la derrama por la obra de mejoras de los ascensores, por lo que puede ser impugnada sin contar con el término de prescripción de treinta (30) días o dos (2) años que se dispone por la referida Ley de Condominio.

Examinemos el primer error señalado. Seven Three indica que no ha pagado la totalidad de la derrama, que asciende a \$21,876.66 en su caso. Explica que ante los avisos de corte de servicios esenciales como agua y luz, efectuó parte de los mismos. En ese sentido, arguye que, el pago parcial de la misma no tiene efecto jurídico vinculante. Tiene razón.

Bajo ninguna circunstancia podemos resolver que la querrela presentada por Seven Three fue resuelta, toda vez que hizo unos pagos parciales, —e inclusive, si fuera un pago total— de la derrama impuesta. Precisamente, DACo puede ordenar la devolución de cualquier cantidad de dinero que un querellante haya pagado —total o parcial— de forma ilegal. En ese sentido, esta querrela no pierde su carácter adversativo y el remedio que en su día el DACo pudiera concederle. En fin, la academicidad implica la falta de adversidad, y eso no ha ocurrido en este caso. Nótese, que la controversia principal estriba en si la derrama impuesta es nula o no. De entenderse que es nula obra la devolución de todo el dinero pagado. En consecuencia, existe una controversia real entre las partes. El error señalado fue cometido.

Pasemos a examinar el segundo error señalado. Seven Three alega que la derrama impuesta por el Consejo de Titulares es nula ante la falta de unanimidad por tratarse de una obra de mejoras, por lo que puede ser impugnada sin contar con el término de prescripción de treinta (30) días o dos (2) años que se dispone por la referida Ley de Condominio.

De entrada, para que podamos declarar nula la acción del Consejo de Titulares, primero debemos determinar si el DACo distinguió si, se trataba o no de una obra de mejora.

Al examinar el expediente, notamos que el DACo no hizo esta determinación. Además, la Resolución recurrida carece de la posición de Seven Three. Es decir, la agencia desestimó la querrela sin la posición del recurrente. Por otra parte, en la *Moción Solicitando Desestimación de la Querella*, presentada por Consejo de Titulares ante DACo, se limitó a indicar que la referida Querella se había tornado académica al pagarse la totalidad de la derrama impugnada por el recurrente. En ese sentido, la parte recurrida no argumentó si se trataba o no de una obra de mejoras, ya que entendió que dicha Querella era académica. Por lo tanto, el DACo no tuvo ante sí evidencia de las partes para contender si se trataba o no de una obra de mejoras.

Ante la realidad de que en este caso no se ha desfilado prueba al respecto, para ver si se trata o no de una obra de mejoras —asunto requería el consentimiento unánime de los titulares si lo fuera— revocamos el dictamen recurrido y se devuelve el caso al DACO para que determine prontamente si se trata o no de una obra de mejoras.

-IV-

Por todo lo anteriormente consignado, se revoca la Resolución recurrida y se devuelve el caso al DACO para la celebración de una vista prontamente, conforme con lo aquí resuelto.

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