

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

ESPERANZA TABOADA
PRADO

Querellante Recurrída

v.

JUNTA DE DIRECTORES
Y/O CONSEJO DE
TITULARES COND. DORAL
PLAZA

Querellada Recurrente

KLRA202300455

Revisión
Administrativa
procedente del
Departamento de
Asuntos al
Consumidor

Querella Núm.:
C-SAN-2023-0014039

Sobre:
Condominios

Panel integrado por su presidenta, la Juez Brignoni Mártir, el Juez Candelaria Rosa, la Jueza Alvarez Esnard y la Jueza Díaz Rivera.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de octubre de 2023.

Comparece el Consejo de Titulares del Condominio Doral Plaza (Consejo o recurrente) por sí y en representación de su Junta de Directores, mediante el presente recurso de revisión judicial. La parte recurrente nos solicita la revocación de la *Resolución* del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), Oficina Regional de San Juan, emitida el 28 de junio de 2023. Mediante el mencionado dictamen, se ordenó al recurrente la entrega de una documentación a la recurrida titular. Por las razones que habremos de expresar, confirmamos la *Resolución* recurrida.

En síntesis, posterior a un incendio que se desató en el Condominio Doral Plaza, la titular Esperanza Taboada Prado (señora Taboada Prado o recurrida) le pidió al Consejo: (1) la Planilla Informativa de Organización Exenta 2021 y 2022 (Planilla

Informativa), (2) la Declaración Informativa de Servicios Prestados 2022 (Declaración Informativa), y (3) el Estado Financiero 2021, entre otros. El Consejo se rehusó disponer la Planilla Informativa y la Declaración Informativa, argumentando que tales contienen información confidencial y estatutariamente protegida de otros titulares del condominio. Entonces, la señora Taboada Prado presentó una querrela ante DACo, solicitando que la agencia ordene la entrega de los referidos documentos. Luego del Consejo solicitar la desestimación de la querrela y de la señora Taboada Prado contestar a esta, DACo resolvió de manera sumaria a favor de la recurrida y ordenó al Consejo disponer de los mencionados documentos, con la información confidencial tachada por el recurrente. Así las cosas, el Consejo presentó un *Recurso de revisión* ante el Tribunal de Apelaciones.

En el recurso aludido, el Consejo alega que DACo erró al ordenar la entrega de la Planilla Informativa y la Declaración Informativa, por las siguientes razones: (1) DACo no debió aplicar el Artículo 55(f) de la *Ley de Condominios* de 2020, en vez del Artículo 56 de dicha ley, (2) la *Ley de Condominios* no establece un derecho de los titulares a examinar las planillas de la entidad, (3) la publicidad de las planillas se regula por el *Código de Rentas Internas*, los reglamentos correspondientes y las órdenes del Secretario de Hacienda, y tales no permiten su divulgación indiscriminada e infundada, y (4) DACo ejerció su jurisdicción indebidamente, ya que quien único puede autorizar la divulgación de las planillas solicitadas son el contribuyente, el gobernador de Puerto Rico o el Secretario de Hacienda.

Sabido es que la revisión judicial nos permite asegurar que los organismos administrativos actúen de acuerdo con las facultades que

legalmente les fueron concedidas. *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property*, 173 DPR 998 (2008). Sin embargo, al intervenir y revisar determinaciones administrativas, corresponde concederles deferencia y no reemplazar el criterio especializado de las agencias por el nuestro. *López Borges v. Adm. Corrección*, 185 DPR 603 (2012). Ello es así, dado que las determinaciones administrativas gozan de una presunción de legalidad y corrección, la cual subsistirá mientras no se produzca suficiente prueba como para derrotarla. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206 (2012).

Acorde con la *Ley de Condominios*, DACo tiene jurisdicción primaria y exclusiva de toda impugnación por acciones u omisiones que se inste contra la Junta de Directores, siempre y cuando el querellante sea titular y dueño de un apartamento residencial en el condominio. Véase Art. 65 de la Ley Núm. 129-2020 (31 LPRA sec. 1923j). Por lo tanto, una querrela contra la Junta de Directores y el Consejo de Titulares por la falta de entrega de una documentación solicitada está bajo la jurisdicción de DACo.

A fin de aclarar la aplicabilidad de la *Ley de Condominios* en la presente controversia, conviene destacar el lenguaje del *Código de Rentas Internas*. La Sección 1001.01 del referido código especifica la protección a la confidencialidad de un documento en “las entrevistas, investigaciones, reclamaciones de reintegro y crédito, y otras gestiones que se realicen en el **Departamento de Hacienda**”. (Énfasis suplido). Véase Sección 1001.01 del Código de Rentas Internas, 13 LPRA sec. 30021. Además, la Sección 6051.13 dispone que tal confidencialidad aplica a las planillas radicadas ante, otra vez, el Departamento de Hacienda. Véase Sección 6051.13 del Código de Rentas Internas, 13

LPRÁ sec. 33213. A esos efectos, el Reglamento Núm. 5780 del Departamento de Hacienda y la jurisprudencia asociada con esta, igual que las referidas secciones del *Código de Rentas Internas*, se limitan a los documentos que el Departamento de Hacienda tiene en su posesión. Véase Art. 1055-1 del Reglamento para implantar las disposiciones de las Secciones 1021, 1025, 1035, 1036, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1048, 1049, 1051, 1052, 1053, 1054(a), (b), (d), (f) y (g), 1055, 1056 y 1057, de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994 según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994”, Reglamento Núm. 5780 de 3 de abril de 1998; *Rullán v. Fas Alzamora*, 166 DPR 742 (2006). Estos estatutos no prohíben al Consejo de Titulares de un condominio divulgar planillas o declaraciones informativas a los titulares del condominio. Indudablemente, la *Ley de Condominios* es el derecho que se debe aplicar a la presente controversia.

A la luz de lo anterior, es imperativo evaluar los Artículos 55(f) y 56 de la *Ley de Condominios*. El Artículo 55(f) de la *Ley de Condominios* describe la responsabilidad del Secretario de la Junta de Directores como aquella que debe custodiar y hacer disponible para la revisión de los titulares “todo documento perteneciente al Consejo que obre en los archivos del condominio, tales como [...] **documentos relacionados a la actividad fiscal del condominio**”. (Énfasis suplido). Art. 55(f) de la Ley Núm. 129-2020 (31 LPRÁ sec. 1923). En cambio, el Artículo 56 de la misma ley explica que el Tesorero de la Junta de Directores debe coordinar los asuntos financieros del Consejo de Titulares, más tener disponible para los titulares la información que se recopile de tales coordinaciones. Íd., sec. 1923a.

De hecho, el Secretario tiene el deber de “[p]oner disponible para los titulares todos los documentos del edificio que tiene bajo su custodia”. M. E. García Cárdenas, *Propiedad Horizontal: Ley de Condominios 2020*, 1.^a ed., San Juan, Ed. MJ Editores, 2023, pág. 103. Por otro lado, el Tesorero “[s]erá custodio de todas las cuentas e instrumentos bancarios donde se hayan depositado fondos del Consejo de Titulares”. Íd. De conformidad con lo anterior, es evidente que el Secretario es quien tendría la custodia de las planillas informativas y las declaraciones informativas de servicios prestados de su condominio, en vez del Tesorero.

Cierto es que la *Ley de Condominios* no establece, de manera expresa, si los “documentos relacionados a la actividad fiscal” del Artículo 55(f) incluyen las planillas y declaraciones del condominio. No obstante, es razonable presumir que los documentos que el Secretario debe custodiar incluiría copias de las planillas informativas y de las declaraciones informativas de servicios prestados del condominio, particularmente después de desatarse un incendio que acarrearía gastos de reconstrucción necesarios. Desde luego, sería irresponsable que un Secretario no tuviera en su poder copias de los referidos documentos.

En cuanto a la confidencialidad de la documentación, el Artículo 55(f) explica que “[n]o [se] hará disponible para la revisión de un titular, la información personal de los demás titulares, a menos que otro Artículo de esta Ley así lo permita, o que el titular haya previamente autorizado la divulgación de dicha información”. Art. 55(f) de la Ley Núm. 129-2020, *supra*. A pesar de lo descrito, el Artículo 55(f) no prohíbe la divulgación de los documentos si la información

confidencial está obstruida o eliminada. Como es bien conocido, una de las maneras más comunes de proteger información personal o confidencial es el ennegrecimiento de palabras, frases u oraciones.

De conformidad con los hechos del presente caso, la señora Taboada Prado es titular del Condominio Doral Plaza. Ante un incendio en el edificio, la recurrida solicitó información sobre los gastos y los servicios prestados. La misma recurrida ha enfatizado la posibilidad de ennegrecer la información personal o confidencial que aparezca en los documentos solicitados, una petición que DACo acogió en su *Resolución*. Nada de lo anterior es prohibido por el Artículo 55(f) de la *Ley de Condominios*; más bien, el referido artículo obliga al Secretario de la Junta de Directores a tener disponible toda documentación del Consejo de Titulares para el examen de los titulares del condominio.

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la *Resolución* recurrida.

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