Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL IV

MAYRA TORRES HERNÁNDEZ Recurrente V JUNTA DE DIRECTORES COND. BELLO HORIZONTE Recurrida	KLRA201500198	REVISIÓN procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor SOBRE: CONDOMINIOS Caso Núm. SJ0011845 SJ0011589

Panel integrado por su presidenta, la Juez García García, el Juez Hernández Sánchez y la Jueza Soroeta Kodesh.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 22 de abril de 2015.

La Sra. Myrna Torres Hernández (recurrente) solicitó la revisión de una *Resolución* dictada y notificada el 3 de febrero de 2015 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). Mediante esta determinación, el foro recurrido desestimó y ordenó el archivo de la querella que la recurrente presentó en contra de la Junta de Directores del Condominio Bello Horizonte (Junta de Directores).

Por los fundamentos expuestos a continuación, se confirma le determinación recurrida.

I.

Los hechos que anteceden y que motivaron la presentación del recurso, se exponen a continuación.

La recurrente presentó ante el DACo una querella en contra de la Junta de Directores. Como parte de los acaecimientos

procesales, el 9 de abril y el 6 de junio de 2014 se celebraron unas vistas administrativas del caso.

Así las cosas, el 3 de diciembre de 2014 el DACo dictó y notificó la *Resolución* objeto de revisión. Como parte de su decisión, el foro administrativo incluyó las siguientes determinaciones de hechos:

> 1. La querellante es titular del apartamento 1001 del Condominio Bello Horizonte, mediante escritura de Compraventa de Participación otorgada el 30 de diciembre de 2004 ante el notario Víctor Nuñez Arco.
>
> 2. El Condominio Bello Horizonte está sujeto a las disposiciones del régimen de propiedad horizontal.
>
> 3. Al apartamento de la querellante, según la escritura, le corresponde un solo espacio de estacionamiento[,] el cual está asignado en la parte soterrada del edificio de estacionamiento. El piso soterrado donde ubica el estacionamiento de la querellante se inunda en eventos de lluvia. Debido a lo anterior, la Junta de Directores designó un plan de emergencia para que, cada vez que haya una eventualidad, los titulares muevan sus vehículos de motor hacia un área de estacionamiento que se encuentra en la parte de atrás del condominio.
>
> 4. La querellante utilizaba el estacionamiento de otro titular sin notificar a la Junta de Directores, a la administración o al guardia de seguridad que tenía alguna autorización para ello.
>
> 5. El Capítulo VIII, Art. 32 (15) del Reglamento del Condominio Bello Horizonte dispone como una prohibición "*estacionarse en áreas que no estén designadas específicamente como áreas de estacionamiento, y nunca en el área de estacionamiento de otro titular*".
>
> 6. El 8 de octubre de 2013 el administrador del Condominio Bello Horizonte cursó una carta a la querellante informándole que el 4 de octubre de 2013 en un evento de lluvias, en lugar de mover su vehículo de motor hacia el estacionamiento sur, lo movió al estacionamiento asignado de otro titular. Se le informa a la querellante que, debido a que no era la primera vez que se le apercibía sobre el uso indebido de los estacionamientos, se le impondría una multa por la cantidad de $50.00.

7. Los días 14 y 21 de octubre de 2013 la parte querellada emitió unas multas dirigidas a la parte querellante por utilizar un espacio de estacionamiento que no era el asignado a su apartamento.

8. Las multas fueron dejadas debajo de la puerta de la querellante luego de que la Junta de Directores enviara la correspondencia a su dirección postal y esta fuese devuelta por la querellante no reclamarla.

9. Posteriormente, el 31 de octubre de 2013 la querellante escribió una carta objetando las multas, indicando que le habían sido notificadas en la puerta de su apartamento. Mediante la referida carta indica que se había reunido con el Comité de Conciliación el 28 de octubre de 2013.

10. Luego de que la querellante se comunicase mediante cartas con la administración para impugnar las multas, fue referida al comité de conciliación. El comité emitió una decisión la cual fue notificada a la querellante el 5 de diciembre de 2013.

11. Mediante la resolución del comité de conciliación, se lo recomendó a la Junta de Directores que eliminase las multas con la condición de que la querellante escribiese una carta indicando que cumpliría con Reglamento y mantendría sus autos en el espacio asignado.

12. Surge de la carta emitida por el comité de conciliación que las multas fueron emitidas conforme al Reglamento del Condominio Bello Horizonte.

13. La querellante no cumplió con la condición del comité de conciliación, por lo que la Junta de Directores no eliminó las multas.

14. La querellante solicita que el estacionamiento soterrado, donde actualmente se encuentra asignado su estacionamiento, se corrija para evitar daños cuando llueva.

15. La Junta de Directores reparó el estacionamiento y lo acondicionó con la instalación de bombas para sacar el agua en eventos de lluvia. El área del estacionamiento y el condominio Bello Horizonte está clasificada como área inundable.

16. Entre las alegaciones de la querellante, le notificó a la Junta de Directores que de sus baños salía un mal olor por lo que solicitaba que enviasen algún plomero para revisarlos. El 18 de febrero de 2014 fue al apartamento de la

> querellante un plomero contratado por la Junta de Directores.
>
> 17. Surge de la hoja de servicio que el problema de malos olores provenía de los inodoros del apartamento y se le recomendó a la querellante reemplazar la junta de los inodoros. El plomero verificó las líneas de los lavamanos y las bañeras y no encontró que tuvieran problemas.
>
> 18. Por la inspección el plomero cobró la cantidad de $70.00. Debido a que el problema de los malos olores es uno que surge de los baños privativos del apartamento de la querellante y no es un problema comunal, corresponde a la querellante llevar a cabo las reparaciones necesarias. La Junta de Directores podría solicitarle el reembolso de lo pagado al plomero.
>
> 19. En el presupuesto anual aprobado por el Consejo de Titulares, hay una partida destinada a servicios legales. La querellante no impugnó la asamblea en la cual se aprobó el presupuesto.
>
> 20. La parte querellante solicita que se le permita examinar los documentos que acrediten la titularidad de los miembros de la Junta de Directores, los estacionamientos asignados a sus apartamentos y si se encuentran al día en sus cuotas de mantenimiento. La parte querellante no da una razón válida para tal solicitud.
>
> 21. Surge de los estados de cuenta presentados por la querellante que desde diciembre del año 2012 viene arrastrando una deuda por la cantidad de $117.00.
>
> 22. La cuenta de mantenimiento de la querellante no ha estado al día desde el año 2012.
>
> 23. Al momento de la celebración de la vista administrativa, la querellante tenía una deuda de mantenimiento por la cantidad de$150.00.
>
> 24. La querellante impugna la deuda que refleja su estado de cuenta. No obstante, no presentó evidencia de haber realizado pagos con el fin de eliminar la deuda que tiene desde el año 2012.

Luego de formular estas determinaciones de hechos, el DACo desestimó la querella y dispuso el cierre del caso. Fundamentó su decisión en que la recurrente no cumplió con la determinación del Comité de Conciliación en cuanto a someter una carta

comprometiéndose a cumplir con las reglas establecidas y a mantener su auto en el estacionamiento asignado. El foro recurrido concluyó que las condiciones impuestas a la recurrente eliminarían las multas y le ocasionarían grave perjuicio.

En atención a los malos olores del baño, el DACo sostuvo que la inspección realizada por un plomero reveló que estos provienen del baño privativo de la recurrente y no de la tubería comunal. Por lo tanto, concluyó que le corresponde a la recurrente reparar la situación e incluso, la Junta de Directores podría cobrar lo que pagó al plomero. En fin, el DACo sostuvo que la recurrente no presentó una alegación que justifique la concesión de un remedio.

Inconforme, el 26 de febrero de 2015 la recurrente compareció ante este tribunal *in forma pauperis* y sometió un recurso de revisión. A pesar de que no hizo un señalamiento de error en específico, la recurrente expresó su descontento con la determinación. Entre otras cosas, arguyó que las multas se tratan de una persecución y hostigamiento por parte de la Sra. Anaida Martínez, Presidenta de la Junta de Directores. Por su parte, el 24 de marzo de 2015 la Junta solicitó la desestimación del recurso por falta de jurisdicción.

Examinado el expediente, junto con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a exponer el derecho aplicable a los hechos de este caso.

II.

Los Artículos 42 y 48 de la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, 31 L.P.R.A. Sec. 1291, facultan al DACo a atender y adjudicar acciones sobre impugnación que presenten los titulares de un condominio en que exista al menos una unidad destinada a la vivienda, contra los acuerdos, omisiones, o actuaciones de la junta de directores, del

administrador interino, del presidente y del secretario, concernientes a la administración del inmueble, que sean gravemente perjudiciales para el titular o la comunidad, o que sean contrarios a la ley o a la escritura de constitución o al reglamento del condominio.

Por su parte, la Sección 4.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 3 L.P.R.A. sec. 2171, permite que se solicite al Tribunal de Apelaciones la revisión judicial de las decisiones de las agencias administrativas. Dicha revisión tiene como propósito limitar la discreción de las agencias y asegurarse de que estas desempeñen sus funciones conforme a la ley. *García Reyes v. Cruz Auto Corp. y Scotiabank*, 173 D.P.R. 870, 891-892 (2008), citando a *Torres v. Junta de Ingenieros*, 161 D.P.R. 696 (2004) y *a Miranda v. C.E.E.*, 141 D.P.R. 775, 786 (1996).

Sin embargo, los tribunales apelativos han de otorgar gran consideración y deferencia a las decisiones administrativas en vista de la vasta experiencia y conocimiento especializado de la agencia. *T. Jac, Inc. v. Caguas Centrum Limited*, 148 D.P.R. 70, 80 (1999); *Agosto Serrano,* supra, a la pág. 866, 879. Además, es norma de derecho claramente establecida que las decisiones administrativas gozan de una presunción de legalidad y corrección. *Com. Seg. v. Real Legacy Assurance Company,* 179 D.P.R. 692 (2010). Esta presunción de regularidad y corrección "debe ser respetada mientras la parte que la impugne no produzca suficiente evidencia para derrotarla". *Rivera Concepción v. A.R.P.E.*, 152 D.P.R. 116, 123 (2000); *Henríquez v. Consejo de Educación Superior*, 120 D.P.R. 194, 210 (1987). La persona que impugne la regularidad o corrección tendrá que presentar evidencia suficiente para derrotar tal presunción, no pudiendo descansar únicamente en meras alegaciones. *Mun. De San Juan v. J.C.A.*, 149 D.P.R. 263, 280 (1999).

El criterio rector al momento de pasar juicio sobre una decisión de un foro administrativo es la razonabilidad de la actuación de la agencia. *Otero v. Toyota,* 163 D.P.R. 716 (2005). La revisión judicial se limita a evaluar si actuó de manera arbitraria, ilegal o irrazonable, constituyendo sus acciones un abuso de discreción. *Mun. De San Juan v. J.C.A.,* supr*a*, citando a *Torres v. Junta de Ingenieros*, supra. Al desempeñar su función revisora, el tribunal está obligado a considerar la especialización y experiencia de la agencia, diferenciando entre las cuestiones de interpretación estatutaria, área de especialidad de los tribunales, y las cuestiones propias de la discreción o pericia administrativa. *Id.*

El alcance de revisión de las determinaciones administrativas, se ciñe a determinar: 1) si el remedio concedido por la agencia fue el apropiado; 2) si las determinaciones de hecho de la agencia están basadas por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo; 3) y si las conclusiones de derecho fueron las correctas. *Pacheco v. Estancias*, 160 D.P.R. 409, 431 (2003); 3 L.P.R.A. sec. 2175.

Las determinaciones de hecho serán sostenidas por los tribunales, en tanto y en cuanto obre evidencia suficiente en el expediente de la agencia para sustentarla. *Id*; *Reyes v. Cruz Auto Corp. y Scotiabank,* supra*,* pág. 892. De existir más de una interpretación razonable de los hechos, prevalecerá la seleccionada por el organismo administrativo, siempre que la misma esté apoyada por evidencia sustancial que forme parte de la totalidad del expediente. La evidencia sustancial es aquella relevante que una mente razonable puede aceptar como adecuada para sostener una conclusión. *Otero v. Toyota*, supra*,* 727-729.

Por otro lado, las conclusiones de derecho podrán ser revisadas por el tribunal "en todos sus aspectos", sin sujeción a norma o criterio alguno. *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 D.P.R. 69, 77

(2004); *Asoc. Vec. H. San Jorge v. U. Med. Corp.*, 150 D.P.R. 70, 75 (2000); *Domínguez v. Caguas Expressway Motors, Inc.*, 148 D.P.R. a las págs. 397-398. En fin, la revisión judicial ha de limitarse a cuestiones de derecho y a la determinación de si existe o no evidencia sustancial para sostener las conclusiones de hecho de la agencia. *Torres v. Junta Ingenieros*, supra, 707.

Cabe destacar, que el tribunal no debe utilizar como criterio si la decisión administrativa es la más razonable o la mejor. El análisis del tribunal debe ser si la interpretación de la agencia es una razonable. *Rivera Concepción v. A.R.P.E.*, supra, 123. En fin, el tribunal podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio solamente cuando no pueda hallar una base racional para explicar la decisión administrativa. *Misión Ind. P. R. v. J. P.*, supra, 134.

III.

En este caso la recurrente está inconforme con la determinación del DACo al desestimar la querella y disponer el cierre del caso.

Recordemos que nuestro criterio rector al momento de pasar juicio sobre la determinación de la agencia es la razonabilidad de su actuación**.** *Otero v. Toyota,* supra. El ejercicio de revisión judicial se limita a evaluar si el foro recurrido actúo de manera arbitraria, ilegal o irrazonable, constituyendo sus acciones un abuso de discreción. En fin, estamos limitados a determinar si existe o no evidencia sustancial para sostener las conclusiones de hecho de la agencia. *Torres v. Junta Ingenieros*, supra, 707; *Reyes Salcedo v. Policía de P.R.*, 143 D.P.R. 85, 94 (1997); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 D.P.R. 64 (1998).

Según se desprende del inciso 15 del Artículo 32 del Reglamento del Condominio Bello Horizonte, queda terminante prohibido "[e]stacionarse en áreas que no estén designadas específicamente como áreas de estacionamientos, y nunca en el

área de estacionamiento de otro Titular." Luego de celebrar dos vistas administrativas, en las que tuvo la oportunidad de otorgarle valor probatorio a la prueba que presentaron las partes, el DACo concluyó que la Junta de Directores expidió las multas debido a que la recurrente violó el reglamento al utilizar un estacionamiento perteneciente a otro titular. También determinó que esta no se acató a las condiciones impuestas, como presentar una autorización escrita. Luego de un ponderado análisis de la totalidad del expediente, concluimos que el foro recurrido actuó correctamente al desestimar una querella inmeritoria y carente de una alegación que justificara la concesión de un remedio.

Ante la ausencia de prueba que establezca que el foro recurrido actuó de forma arbitraria, ilegal, irrazonable, fuera de contexto o huérfana de evidencia sustancial, estamos obligados a reconocer la deferencia que merece la determinación del DACo en cuanto a desestimar la querella y disponer el cierre del caso.

IV.

Por los fundamentos expuestos, procedemos a confirmar la resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones