

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL I

MARÍA DE LOS ÁNGELES RODRÍGUEZ Recurrente v. JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDominio VENUS PLAZA C Recurridos	KLRA201500291	<i>Revisión Administrativa</i> procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor. Querella Núm. SJ0013298 Sobre: Ley de Condominios
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Panel integrado por su presidenta la Jueza Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres.

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de mayo de 2015.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones la señora María de los Ángeles Rodríguez (Sra. Rodríguez) mediante el recurso de revisión judicial del epígrafe y nos solicita que revoquemos una resolución emitida el 2 de febrero de 2015 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo, Agencia) en el caso número SJ0013298. Mediante el referido dictamen, el DACo declaró sin lugar la querella presentada por la Sra. Rodríguez el 20 de agosto de 2014.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, confirmamos la resolución recurrida. Veamos los antecedentes fácticos y procesales en apoyo a nuestra determinación.

I

La Sra. Rodríguez es titular de un apartamento de dos habitaciones ubicado en el Condominio Venus Plaza C (Condominio) el cual, a su vez, está sometido al régimen de Propiedad Horizontal. La Sra. Rodríguez presentó, allá para el año 1997, una querella ante el DACo (primera querella) a causa de unas filtraciones en áreas específicas del techo de su propiedad. El 6 de noviembre de 1997, el DACo emitió una resolución enmendada mediante la cual ordenó a la Junta de Directores

del Condominio adoptar las medidas necesarias, dentro de un término de veinte días, “para la corrección de las filtraciones por la pared exterior del Condominio y los daños ocasionados al plafón del dormitorio principal y de la pared que divide a ambos dormitorios en el apartamento.”¹

Posteriormente el Condominio impermeabilizó el techo y el alero del Condominio. En virtud de ello, las filtraciones en el apartamento de la Sra. Rodríguez cesaron.²

El 20 de agosto de 2014, es decir, aproximadamente diecisiete (17) años luego de la primera reclamación, la Sra. Rodríguez radicó la querrela objeto de la presente revisión (segunda querrela). Esta alegó lo siguiente en su nueva petición:

La parte querellada no cumplió [con] la orden del Departamento. Pasados los años, la situación de filtración es más grave. Las habitaciones están deterioradas. Además, esto le ha ocasionado alergias crónicas, más daños materiales

[La] querellante siempre lo ha notificado en las reuniones pero no le hacen caso. En el 2002 se hizo la impermeabilización de la azotea y alero pero no se repararon los daños de las dos habitaciones.

Además, [la] querellante hace mención [de] que para el paso de la tormenta Irene se rompió el toldo [ubicado] en el área del balcón. [La] querellante pagó \$50.00 para removerlo y botarlo. Todo el plafón está con las manchas de agua. La Junta tiene conocimiento [de] las condiciones [en] que está. La [administración] ha tomado fotos del balcón pero no comenta nada.³

¹ Apéndice de la parte recurrente (*Resolución* emitida el 6 de noviembre de 1997 sobre la *Querrela* en el caso número 97-QPH-75 ante el DACo, pág. 2). Debemos llamar la atención a que **el apéndice de la parte recurrente incumple con las Reglas 70 y 74 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B. Por su parte, la Regla 70(A) y (B) requiere que cualquier documento que forma parte de un apéndice sea presentado en papel tamaño legal de ocho y media (8 1/2) pulgadas de ancho por catorce (14) pulgadas de largo. Por otro lado, la Regla 74 requiere que todas las páginas estén enumeradas consecutivamente.** Aun cuando las faltas incurridas por la parte recurrida no impiden el ejercicio de nuestra jurisdicción, **debemos reiterar a la parte de su deber de ejercer fiel cumplimiento de los claros preceptos de nuestro reglamento.** No podemos dejar “al arbitrio de los abogados [o las partes] decidir qué disposiciones reglamentarias deben acatarse y cuándo, dependiendo del criterio personal de cada abogado. Los abogados [o las partes] vienen obligados a cumplir fielmente el trámite prescrito en las leyes y reglamentos aplicables para el perfeccionamiento de los recursos instados ante nos. Nos proponemos exigir celosamente que así se haga.” *Matos v. Metropolitan Marble Corp.*, 104 D.P.R. 122, 124-125 (1975).

² Apéndice de la parte recurrente (*Carta* del 12 de diciembre de 2014 suscrita por la recurrente y dirigida al DACo, relacionada a la *Querrela*, en el caso número SJ0013298 presentada ante el DACo el 20 de agosto de 2014, pág. 1).

³ Apéndice de la parte recurrente (*Querrela*, en el caso número SJ0013298, presentada ante el DACo el 20 de agosto de 2014, pág. 2).

En síntesis, a través de la segunda querrela, la Sra. Rodríguez alegó que el Condominio no cumplió con la resolución enmendada del DACo de la primera querrela. Adicionalmente, solicitó indemnización por los daños que ocasionaron las filtraciones a su cama y a unas cortinas verticales que se encuentran ubicadas en la pared lateral de las ventanas de ambas habitaciones. Por otro lado, solicitó daños físicos y emocionales a raíz de los daños ocasionados por el problema de filtración y valoró los mismos en cincuenta mil dólares (\$50,000.00). Además, la Sra. Rodríguez reclamó daños ocasionados a la cortina de lona del balcón de su apartamento y manchas de agua en el plafón de ese mismo lugar, como consecuencia del paso del huracán Irene allá para el año 2011. En total, la Sra. Rodríguez estimó estos daños materiales reclamados en cuatro mil setecientos ochenta y tres dólares con ocho centavos (\$4,783.08).

Luego de varios trámites procesales, en octubre de 2014, el Condominio solicitó al DACo la desestimación de la querrela por prescripción de las reclamaciones de la querellante. En síntesis, alegó que el objeto de la querrela era la impugnación de acciones u omisiones de la Junta de Directores del Condominio y que la misma fue presentada pasado el periodo prescriptivo de dos (2) años que provee el Artículo 42(c) de la Ley de Condominios a esos efectos.⁴ Por su parte, el 12 de diciembre de 2015, la Sra. Rodríguez se opuso a la solicitud de desestimación del Condominio.

El DACo celebró una vista administrativa el pasado 29 de enero de 2014, a la cual compareció la Junta de Directores del Condominio y la Sra. Rodríguez, por derecho propio. El Condominio llamó a la atención del DACo la solicitud de desestimación presentada por éstos y la correspondiente oposición de la Sra. Rodríguez. A base de estos escritos, el DACo emitió la resolución recurrida, mediante la cual declaró ha lugar

⁴ 31 L.P.R.A. sec. 1293(f)(c).

la solicitud de desestimación del Condominio y en consecuencia desestimó la querella presentada por la Sra. Rodríguez.

La Agencia adoptó las contenciones del Condominio respecto a la prescripción de la reclamación de la querellante por los daños causados en su apartamento a base de las filtraciones que fueron objeto de la primera querella como sigue:

Según se desprende de los hechos de la presente querella, la parte querellante presentó una querella ante este departamento en el año 1997 a causa de unas filtraciones que padecía su apartamento. Dicha querella fue adjudicada a su favor y mediante resolución emitida el 6 de noviembre de 1997 se ordenó corregir la filtración y reparar los daños sufridos en el plafón del dormitorio principal y la pared que divide ambos dormitorios. No obstante, **más de 15 años después de adjudicada dicha querella, la parte querellante presentó la querella de epígrafe y solicita compensación por unos daños que debió haber reclamado dentro de la querella que fue presentada en el año 1997** y a la que hemos hecho referencia.

Inexplicablemente, la parte querellante se cruzó de brazos y **no presentó su reclamación ante este departamento hasta transcurrido en exceso el término dispuesto en el Artículo 42 de la Ley de Condominios** antes citada. Ciertamente en vista de los hechos antes mencionados, debemos concluir que la reclamación presentada por la parte querellante está prescrita y debe ser desestimada. (Énfasis nuestro.)⁵

La Sra. Rodríguez solicitó la reconsideración de esta determinación. Luego de expirar el término estatutario de quince días para que la Agencia se expresara sobre la solicitud de reconsideración sin pronunciamiento alguno, la Sra. Rodríguez acude ante nosotros en revisión judicial. En esencia, plantea que luego de adjudicada la primera querella mantuvo un reclamo constante de los arreglos que el Condominio debía realizar en virtud de la orden emitida por el DACo mediante la resolución enmendada de aquella querella y que los reclamos posteriores interrumpieron el término prescriptivo al amparo del cual desestimaron su reclamación. Añade que su última reclamación al Condominio la realizó el 23 de julio de 2014, apenas un mes antes de radicada la segunda

⁵ Apéndice de la parte recurrente (*Resolución* emitida el 2 de febrero de 2015 sobre la *Querella* en el caso número SJ0013298 ante el DACo, págs. 5-6).

querella y que el propósito de la misma es que el DACo ordene el cumplimiento de la orden de la primera querella.

El Condominio presentó su oposición a la solicitud de revisión judicial de la Sra. Rodríguez en la que básicamente reitera el argumento de prescripción a base del Artículo 42 (c) de la Ley de Condominios. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de resolver, no sin antes exponer los preceptos legales aplicables a la controversia de autos.

II

A. La doctrina de cosa juzgada y la prescripción

La doctrina de cosa juzgada tiene su fuente estatutaria en el Artículo 1204 del Código Civil de Puerto Rico, que dispone que “[p]ara que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron”. 31 L.P.R.A. sec. 3343. La doctrina está fundamentada en consideraciones de orden público, el interés del Estado en ponerle fin a los litigios y en proteger a los ciudadanos para que no sean sometidos, en múltiples ocasiones, a los rigores de un proceso judicial. *Parrilla v. Rodríguez*, 163 D.P.R. 263, 268 (2004); *Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 D.P.R. 743, 769 (2003); *Pérez v. Bauzá*, 83 D.P.R. 220, 225 (1961). Se procura, de este modo, garantizar la certidumbre y seguridad de los derechos ya declarados, además de evitar gastos adicionales al Estado y a los litigantes. *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón*, 133 D.P.R. 827, 833–834 (1993).

La doctrina de cosa juzgada tiene el efecto de evitar que en un pleito posterior se litiguen nuevamente, entre las mismas partes y sobre las mismas cosas y causas de acción, las controversias que ya fueron **o que pudieron haber sido litigadas y adjudicadas en el pleito anterior.** *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón*, *supra*, pág. 833; *Pagán Hernández v.*

U.P.R., 107 D.P.R. 720, 732–733 (1978); *Mercado Riera v. Mercado Riera*, 100 D.P.R. 940, 950 (1972). Por tanto, al determinar si procede aplicar la doctrina de cosa juzgada, es preciso evaluar “si los hechos y fundamentos de las peticiones son los mismos en lo que afecta a la cuestión planteada”. *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 D.P.R. 753, 765 (1981).

La aplicabilidad de la doctrina de cosa juzgada a procedimientos administrativos, atinente al caso de autos, es flexible y depende de la naturaleza de la cuestión que se plantea en el ámbito judicial. *Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc.*, 140 D.P.R. 452, 465 (1996); *Pagán Hernández v. U.P.R.*, *supra*, pág. 733. Su aplicación tiene tres vertientes: (1) dentro de la misma agencia, con relación a sus propias decisiones; (2) interagencialmente, es decir, de una agencia a otra; y (3) entre las agencias y los tribunales. *Pagán Hernández v. U.P.R.*, *Id.* Sin embargo, la aplicación de la doctrina a los procesos administrativos no es ni automática ni absoluta. *Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, *supra*, pág. 770. Los tribunales tienen la facultad de evaluar si las partes han podido litigar oportuna y adecuadamente la controversia presentada en el foro administrativo. *Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc.*, *supra*, pág. 454 (1996). No obstante, no es de aplicación la doctrina de cosa juzgada cuando existe una controversia revestida de interés público. *Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, *supra*, pág. 771.

Por otro lado, la prescripción es una institución de derecho sustantivo, no procesal, que se rige por los Artículos 1840 al 1874 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 5261–5304 y que constituye una de las formas de extinción de las obligaciones. *Santos de García v. Banco Popular*, 172 D.P.R. 759, 766 (2007). El fundamento detrás de dicha institución es evitar la incertidumbre de las relaciones jurídicas y castigar la inacción en el ejercicio de los derechos, ya que el transcurso del período de tiempo establecido por ley, sin que el titular del derecho lo

reclame, da lugar a una presunción legal de abandono. *García Pérez v. Corp. Serv. Mujer*, 174 D.P.R. 138, 147 (2008).

El Artículo 1861 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5291, establece que las acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley. El tiempo se contará desde el día en que pudo ejercitarse la acción, salvo alguna disposición especial en contrario. *García Pérez v. Corp. Serv. Mujer, supra*, págs. 147-148.

B. La Ley de Condominios

La Ley 103-2003, mejor conocida como la *Ley de Condominios*, 31 L.P.R.A. sec. 1291 *et seq.*, regula en Puerto Rico todo lo concerniente al régimen de Propiedad Horizontal. Esta legislación procura armonizar dos (2) intereses: el disfrute por su titular de cada apartamento sujeto al régimen y las limitaciones de ese disfrute en interés de la colectividad. *Cond. Prof. S.J.H. Centre v. P.R.F. Inc.*, 133 D.P.R. 488, 503 (1993). La Ley de Condominios le impone al Consejo de Titulares y a la Junta de Directores “el deber ineludible de orientar y dirigir sus acciones de administración sobre los elementos y áreas comunes del edificio hacia el disfrute de la propiedad privada”. *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 D.P.R. 311, 324–325 (2012). A esos efectos, el Art. 38-D de la Ley de Condominios establece los deberes y facultades que tiene el Director o la Junta de Directores como el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares:

El Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y tendrá los siguientes deberes y facultades:

(a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

(.....)

(g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo. 31 L.P.R.A. sec. 1293b-4.

Aunque la gestión administrativa del edificio recaerá sobre la Junta de Directores, todas sus decisiones están supeditadas a la voluntad del Consejo de Titulares, que constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal. 31 L.P.R.A. sec. 1293b; *Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc.*, 145 D.P.R. 315, 327 (1998).

La Ley de Condominios también establece los mecanismos requeridos para la tramitación de los inevitables conflictos que surgen de la convivencia dentro de un régimen de copropiedad. Contra los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, que resulten “gravemente perjudicia[les] para él o para la comunidad de titulares”, el titular de un apartamento destinado a vivienda podrá acudir al DACo para su atención y adjudicación. 31 L.P.R.A. sec. 1293f. No obstante, antes de acudir al DACo, la cuestión deberá someterse primero al Comité de Conciliación del Condominio, elegido en asamblea general por el Consejo de Titulares. 31 L.P.R.A. sec. 1293f(a)(2)(C). Si el Comité no atiende la cuestión planteada por el titular en los plazos dispuestos en la Ley, si la solución propuesta por el Comité le es gravemente perjudicial o si el foro administrativo considera que la reclamación contra los órganos directivos del condominio amerita la exención de tal requisito procesal, el titular presentará su querrela ante el DACo para su adjudicación final, dentro de los plazos dispuestos en la Ley. 31 L.P.R.A. sec. 1293f(a)(2)(B).

El término para presentar ante DACo estas acciones se establece también en el mencionado artículo:

(c) La acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Consejo de Titulares, con excepción de los realizados por el titular que somete el inmueble al régimen, que violen las disposiciones de este capítulo, de la escritura matriz o del Reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años de haberse notificado el acuerdo, tomarse la acción o de conocerse la omisión. 31 L.P.R.A. 1293f(c).

Por otro lado, debemos tener presente que el DACo tiene la facultad de ordenar el pago de una indemnización a una parte por los

daños y perjuicios causados por la conducta objeto de la querrela. Tal facultad del DACo está consignada implícitamente en el artículo 6(i) de su Ley Orgánica, Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, 3 L.P.R.A. sec. 341(e)(i) (Ley Orgánica del DACo), que establece que dicha agencia tendrá el poder y la facultad de “[i]nterponer cualesquiera **remedios legales que fueran necesarios** para hacer efectivos los propósitos de este capítulo y hacer que se cumplan las reglas, reglamentos, órdenes, resoluciones y determinaciones del Departamento”. (Énfasis nuestro.) *Aguilú Delgado v. P.R. Parking System*, 122 D.P.R. 261, 268 (1988); *Quiñones v. San Rafael Estates, S.E.*, 143 D.P.R. 756, 764 (1997).

C. El Reglamento Núm. 8034

Cónsono con el poder delegado, el DACo aprobó el *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos* Núm. 8034 de 14 de junio de 2011 (Reglamento Núm. 8034). Pertinente al caso de autos lo es la regla 30 y sus respectivas subdivisiones. Ésta rige todo lo relacionado al cumplimiento y ejecución de las resoluciones emitidas por el Departamento. Dicha regla dispone:

30.1 El querellado deberá informar por escrito y acreditar ante el Departamento el cumplimiento de la resolución.

30.2 Dentro de los treinta (30) días siguientes a la certificación de notificación de la resolución, el querellante deberá informar si el querellado ha incumplido. De no hacerlo se entenderá que el querellado ha cumplido y se procederá al cierre y archivo del caso.

30.3 Cuando el querellado incumpla la resolución u orden emitida, el Departamento podrá acudir al Tribunal para solicitar que se ponga en vigor. (Énfasis nuestro).

El DACo no tiene facultad para ejecutar sus propias resoluciones y órdenes finales y firmes. Para hacerlo, debe acudir al Tribunal de Primera Instancia (TPI) para que éste, previa celebración de vista, ordene al querellado a que cumpla la Orden dictada en su contra. A esos efectos, la Ley Orgánica del DACo dispone que el Secretario del DACo está facultado para lo siguiente:

Interponer cualesquiera remedios legales que fueran necesarios para hacer efectivos los propósitos de este capítulo y hacer que se cumplan las reglas, reglamentos, órdenes, resoluciones y determinaciones del Departamento.

A estos efectos, cualquier petición para hacer cumplir una orden del Departamento de Asuntos del Consumidor, se someterá o presentará en la Sala del Tribunal de Justicia correspondiente a la Oficina Regional del Departamento donde se haya llevado a cabo el procedimiento de querrela, independientemente que la parte querellada (demandada) no resida en el área cubierta por dicha Oficina Regional. 3 L.P.R.A. sec. 341e(i).

Corresponde, entonces, al TPI emitir una Orden a la parte morosa para que muestre causa por la cual no deba ponerse en vigor la decisión del DACo. Luego, el incumplimiento de una orden judicial declarando con lugar tal solicitud constituirá desacato al tribunal. 3 L.P.R.A. sec. 341(e); *Ortiz Matías v. Mora Development Corp.*, 187 D.P.R. 649, 656 (2013). Sin embargo, este procedimiento, también conocido como *petición para hacer cumplir orden*, no autoriza al tribunal a pasar juicio sobre la corrección de la orden que debe ejecutar, toda vez que cuando el DACo acude al tribunal, su resolución es ya final y firme. Por ende, el tribunal solo podrá entrar en ese juicio a través de un recurso de revisión administrativa. *Industria Cortinera, Inc. v. P.R. Telephone Co.*, 132 D.P.R. 654, 664 (1993).

Ahora bien, si bien el DACo, a través de la Regla 30.3 antes citada, tiene la potestad de acudir al TPI para poner en vigor una orden administrativa, **ello no limita el derecho de la parte beneficiada por una determinación administrativa de hacer lo mismo.** *Ortiz Matías v. Mora Development Corp.*, *supra*, pág. 658. (Énfasis nuestro). La facultad conferida al DACo para recurrir a los tribunales es una potestativa, no exclusiva. *Id.* El TPI posee una amplia jurisdicción que le permite implantar cualquier remedio que estime pertinente ante un incumplimiento de una resolución u orden emitida por el DACo. *Id.*, pág. 659.

D. Mecanismos de ejecución de una sentencia

El foro primario tiene disponible todos los mecanismos de ejecución de sentencia que proveen las Reglas de Procedimiento Civil, el

desacato y la acción en cobro de dinero para hacer cumplir una determinación administrativa. *Srio. D.A.C.O. v. Comunidad San José, Inc.*, 130 D.P.R. 782, 811-812 (1992); *Pérez Colón v. Cooperativa de Cafeteros*, 103 D.P.R. 555, 557–560 (1975). Es decir, los tribunales están facultados para poner en vigor y ordenar la ejecución, por la vía procesal ordinaria, de una resolución u orden de una agencia administrativa, así como para conceder cualquier otro remedio que estime pertinente ante el incumplimiento de sus órdenes. *Srio. D.A.C.O. v. Comunidad San José, Inc.*, *supra*. No obstante, esta facultad no debe convertirse en un ataque colateral a la decisión ni en un método alternativo de revisión judicial. *Ortiz Matías v. Mora Development Corp.*, *supra*, pág. 658.

Cuando la parte perdedora en un pleito no cumple con lo ordenado mediante la sentencia dictada en beneficio de la parte victoriosa, esta última tiene varios mecanismos a su disposición para hacer efectiva su sentencia. De esta forma, el mecanismo de ejecución de sentencia le “imprime continuidad a todo proceso judicial que culmina con una sentencia” y es esencial en los casos en que la parte perdedora incumple con los términos de la sentencia. *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, 171 D.P.R. 219, 247–248 (2007).

De acuerdo con lo mencionado anteriormente, la Regla 51.1 de Procedimiento de Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, establece diversas gestiones que pueden realizarse en la ejecución de una sentencia. Por otra parte, la misma regla dispone un término de cinco (5) años dentro del cual la parte a cuyo favor se dictó la sentencia podrá ejecutarla en cualquier momento desde que la misma adviene final y firme. La ejecución de una sentencia dentro del plazo previsto de cinco (5) años no requiere autorización judicial. Regla 51.1, *supra*; *Mun. San Juan v. Prof. Research*, *supra*, pág. 248; *Igaravidez v. Ricci*, 147 D.P.R. 1, 7 (1998). Expirado el término de cinco (5) años desde haberse dictado la sentencia, la parte favorecida podrá presentar una moción, notificada a la parte demandada, para solicitar la autorización del tribunal para ejecutar la sentencia. *Igaravidez*

v. Ricci, supra; *Figueroa v. Banco de San Juan*, 108 D.P.R. 680, 690 (1997).

E. Deferencia Judicial a las Decisiones Administrativas

La norma reiterada por el Tribunal Supremo es que las decisiones de las agencias administrativas merecen una amplia deferencia judicial por la “vasta experiencia y conocimiento especializado sobre los asuntos que por ley se les ha delegado” y “deben ser respetadas a menos que la parte recurrente establezca que hay evidencia en el expediente administrativo suficiente para demostrar que la agencia no actuó razonablemente.” *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 D.P.R. 177, 186-187 (2009); *Borschow Hosp. v. Jta. de Planificación*, 177 D.P.R. 545, 566 (2009). Véase: *Otero v. Toyota*, 163 D.P.R. 716, 727 (2005) seguido en *Maldonado v. Junta de Planificación*, 171 D.P.R. 46, 71 (2007); *Hatillo Cash & Carry v. A.R.Pe.*, 173 D.P.R. 934, 954 (2008); *Rivera Concepción v. A.R.P.E.*, 152 D.P.R. 116 (2000).

Es decir, “los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad’.” *Otero v. Toyota*, supra, pág. 727-728. Al referirnos a la frase evidencia sustancial, se trata de “aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. *Otero v. Toyota*, supra, que cita a *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 D.P.R. 64, 131 (1998) y a *Hilton Hotels v. Junta Salario Mínimo*, 74 D.P.R. 670, 687 (1953).

Sin embargo, “[l]as conclusiones de derecho son revisables en todos sus aspectos por el tribunal”⁶ porque “corresponde a los tribunales la tarea de interpretar las leyes y la Constitución.” *Pueblo v. Méndez Rivera*, 188 D.P.R. 148, 157 (2013), que cita a *Olmo Nolasco v. Del Valle Torruella*, 175 D.P.R. 464, 470 (2009). No obstante, “merece gran deferencia y respeto la interpretación razonable de un estatuto que hace

⁶ *Olmo Nolasco v. Del Valle Torruella*, 175 D.P.R. 464, 469-470 (2009).

el organismo que lo administra y del cual es responsable.” *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo, supra*, pág. 187.

III

Aunque resolvemos que el DACo actuó correctamente al desestimar la segunda querrela presentada por la Sra. Rodríguez, diferimos de los fundamentos en derecho bajo los cuales el Departamento emitió su determinación. Es nuestro parecer que, a través de la segunda querrela presentada, la Sra. Rodríguez canalizó tres asuntos, cuyas soluciones requieren cursos procesales diferentes y se rigen por normas sustantivas independientes. Por un lado, nos topamos con el incumplimiento por parte de la Junta de Directores del Condominio con la Orden que emitió el DACo en la primera querrela, allá para 2007. Por otro lado, nos encontramos con las reclamaciones que plasma la Sra. Rodríguez por daños físicos, emocionales y a cierta propiedad mueble a raíz de unos hechos que ya fueron adjudicados. Finalmente, se encuentran las reclamaciones respecto a los daños que sufrió el balcón del apartamento de la Sra. Rodríguez con el paso del huracán Irene allá para el año 2011. Veamos cada uno de estos asuntos con más detenimiento.

En cuanto al primer asunto debemos concluir que el DACo, luego del paso de aproximadamente diecisiete (17) años de emitir su Orden, no es el foro apropiado para canalizar el incumplimiento de la misma por parte de la Junta de Directores del Condominio. Somos conscientes que la Sra. Rodríguez ha llevado a cabo este proceso mayormente por derecho propio aun cuando razonablemente carece del *expertise* que se espera de un integrante de la clase togada respecto a las fuentes de derecho aplicables a su petición. No obstante, es norma reiterada que el desconocimiento de la ley no exime de su incumplimiento. 31 L.P.R.A. sec. 2. Esta norma jurídica se extiende a reglas y reglamentos. Ante el incumplimiento de la Sra. Rodríguez con las disposiciones que provee el Reglamento Núm. 8034, antes citado, sobre el cumplimiento y ejecución

de una resolución emitida por el Departamento, al presente el foro apropiado para canalizar el pedir de la recurrente lo es el TPI y no el DACo. Veamos.

Según la Regla 30 del Reglamento Núm. 8034, la Sra. Rodríguez debió notificar al DACo del incumplimiento de la Junta de Directores del Condominio dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación de la resolución enmendada. Dado que la recurrente omitió realizar esta gestión, la Regla 30.2 del mencionado reglamento dispone que el DACo entiende entonces que la Junta de Directores del Condominio cumplió con la Orden emitida, aun cuando en efecto incumplió. Sin embargo, aun con el paso de casi dos (2) décadas, la Sra. Rodríguez no se encuentra desprovista de un remedio al que ciertamente tiene derecho en virtud de una resolución que advino final y firme. Ello porque la potestad del DACo de acudir al TPI para poner en vigor una orden administrativa no es exclusiva. Por ende, la Sra. Rodríguez puede acudir al TPI y solicitar a ese foro que ordene la ejecución de la Orden emitida por el DACo en el caso número 97-QPH-75 y cualquier otro remedio que estime pertinente ante el alegado incumplimiento por parte de la Junta de Directores del Condominio con la misma. Asimismo, el foro de primera instancia tiene la discreción bajo lo dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil a los fines de adjudicar si procede conceder algún remedio bajo las circunstancias particulares del reclamo correspondiente.

Pasemos ahora al segundo asunto: las reclamaciones que plasma la Sra. Rodríguez en su segunda querrela por daños físicos, emocionales y a cierta propiedad mueble a raíz de unos hechos que ya fueron adjudicados en la primera querrela.

A esos efectos, el DACo resolvió desestimar las referidas alegaciones bajo el fundamento de que sus reclamos eran tardíos en virtud del periodo prescriptivo de dos (2) años que dispone el Artículo 42(c) de la Ley de Condominios, *supra*. Resolvemos que en efecto no proceden estos reclamos de la Sra. Rodríguez. Sin embargo, para estos

eventos habría que considerar si la causa de acción es cosa juzgada, por la adjudicación hecha por el DACo en el año 1997 y, de no serlo, si está prescrita.

En el caso de autos, debemos resolver que los daños físicos y emocionales que reclama la Sra. Rodríguez mediante la segunda querrela, así como los daños a su cama y cortinas verticales, constituyen secuelas previsibles que surgieron a raíz de las filtraciones que se reclamaron en el año 1997. Es decir, la Sra. Rodríguez no solicitó indemnización por los daños que ahora reclama, cuando pudo hacerlo ya que el DACo está facultado para conceder ese tipo de remedio. Entonces, puede admitirse que la situación original que justificó la querrela y la reclamación de los daños que esa situación produjo a la recurrente son causas idénticas que debieron ser resueltas en el pleito anterior y por tanto, constituyen cosa juzgada. No erró el DACo al emitir su determinación. Sin embargo, entendemos que no había que acudir a la defensa de prescripción en cuanto a esa reclamación específica.

Finalmente, nos topamos con el tercer y último asunto que plantea la Sra. Rodríguez en su querrela: las reclamaciones respecto a los daños que sufrió el balcón del apartamento de la Sra. Rodríguez con el paso del huracán Irene allá para el año 2011. No surge de los documentos ante nuestra consideración que la Sra. Rodríguez agotó los remedios administrativos en cuanto a esta reclamación. Según dispone la Ley de Condominios, *supra*, la cuestión debió someterse primero al Comité de Conciliación del Condominio y de los documentos puestos ante nuestra consideración por la propia recurrente no surge que en efecto agotó todas las vías administrativas a su alcance. Por tanto, nos abstenemos de intervenir en el asunto, ya que lo contrario intervendría con el cauce y el desenlace normal del proceso administrativo.⁷

Luego de analizar estos asuntos de manera separada y a base de la exposición legal antes citada, es forzoso concluir, aunque por

⁷ *Procuradora Paciente v. MCS*, 163 D.P.R. 21 (2004); *Guadalupe v. Saldaña, Pres. U.P.R.*, 133 D.P.R. 42 (1993); *Delgado Rodríguez v. Nazario de Ferrer*, 121 D.P.R. 347 (1988).

fundamentos de derecho distintos, que no erró el DACo al desestimar la querella presentada por la Sra. Rodríguez.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la resolución recurrida.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones