

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

AMELIA ROBLES MARTÍNEZ

Recurrente

v.

CONSEJO DE TITULARES  
DEL CONDOMINIO  
SAGRADO CORAZÓN, REP.  
POR EL PRESIDENTE DE LA  
JUNTA DE DIRECTORES  
DEL CONDOMINIO  
SAGRADO CORAZÓN

Recurridos

KLRA201500418

*REVISIÓN  
ADMINISTRATIVA*  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Querella número:  
SJ0006649

Sobre:  
Ley Núm. 104 de  
25 de junio de 1958,  
según enmendada,  
denominada Ley de  
Condominios

Panel integrado por su presidente, el juez Piñero González, y las juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

**Birriel Cardona, Jueza Ponente**

### **RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de octubre de 2016.

Mediante recurso de Revisión Judicial comparece la Sra. Amelia Robles Martínez (la recurrente o Sra. Robles), solicita la revisión de la Resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) en la querella SJ 0006649: *Amelia Robles Martínez vs. Consejo de Titulares y Junta de Directores del Condominio Sagrado Corazón*. Por razón de dicha Resolución se declara no ha lugar a la querella radicada; en consecuencia, se dispone el cierre y archivo de la misma.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, dictaminamos que la resolución recurrida es radicalmente nula pues fue emitida cuando DACO carecía de jurisdicción.

**I.**

Surge del recurso ante nuestra consideración que los hechos e incidentes esenciales para disponer del recurso son los siguientes:

El 12 de agosto de 2011 la señora Robles presentó en DACO, una querrela contra el Consejo de Titulares y la Junta de Directores del Condominio Sagrado Corazón (la recurrida). Mediante la misma, la señora Robles impugnó dos derramas que alega, fueron impuestas por la recurrida. Aduce que la primera derrama se aprobó contraria a la Ley de Condominios y la escritura matriz mientras, y que la segunda derrama no cumplió con un compromiso que la recurrida se comprometió a hacer conforme a un acuerdo aprobado por DACO en la Resolución del 1 de junio de 2007. Arguye que dicha Resolución advino final, firme y vinculante a la recurrida.

A su vez, la señora Robles alega en su querrela, que intentó pagar las cantidades que entendía adeudaba entonces por concepto de cuotas de mantenimiento. Sin embargo, la recurrida no aceptó ese pago y le requirió en cambio que pagara las derramas impugnadas e incluyó las cuotas.

Así las cosas, el 25 de agosto de 2011 DACO requirió a la recurrida que en veinte días presentara su contestación a la querrela. No obstante, el 26 de agosto del mismo año DACO emitió una Resolución mediante la cual ordenó el archivo y cierre de la querrela.

Inconforme, la recurrente presenta un recurso de Revisión Judicial ante este Tribunal de Apelaciones bajo el número KLRA201100872 del cual tomamos conocimiento judicial.

Luego del correspondiente trámite procesal, el 30 de noviembre de 2011 el Tribunal de Apelaciones dicta sentencia mediante la cual deja sin efecto la resolución de DACO y ordena la continuación de los procedimientos hasta su resolución final. Tomamos conocimiento judicial de dicha sentencia. Consecuentemente, una vez recibido el mandato del Tribunal de Apelaciones en DACO, la recurrida presenta contestación a la querella. En la misma niega las alegaciones contenidas en la querella.

De otra parte, el 10 de abril de 2012 la recurrente presenta una querella enmendada para incluir hechos ocurridos posteriores tanto a la presentación de la querella original como a la presentación del recurso de Revisión Judicial KLRA201100872. De su parte, la recurrida presenta contestación a la querella enmendada. Finalmente, DACO señala la vista adjudicativa para el 1 de mayo de 2012. Luego de concluida la vista la querella se dio por sometida.

Finalmente, la recurrente presenta demanda de Mandamus para que resuelva dicha querella. Al recurso se le asigna el número KLRX201400088. Luego del correspondiente trámite procesal, el Tribunal de Apelaciones emite la sentencia de fecha 22 de enero de 2015, notificada el 23 de enero del mismo año. Se expide el auto de Mandamus y se le ordena a DACO a que en 30 días a partir de la fecha de notificación de la sentencia, emita la resolución final de la querella SJ0006649 la que fue sometida el 1 de mayo de 2012.

Subsiguientemente, el 6 de febrero de 2015 la recurrente solicita reconsideración de la sentencia a los efectos de que se

disponga que la querella SJ0006649 a ser adjudicada por la agencia se haga conforme a como quedó finalmente enmendada. Oportunamente, DACO presenta su propia solicitud de reconsideración. Así las cosas, el 5 de marzo de 2015 el Tribunal de Apelaciones acoge la reconsideración de la recurrente y emite una sentencia en reconsideración, la que a la fecha de la presentación del recurso no ha advenido final y firme. Tampoco el Tribunal de Apelaciones ha emitido una resolución en cuanto a la solicitud de reconsideración de DACO.

Tomada cuenta de lo anterior, arguye la parte recurrente que la sentencia no ha advenido final y firme, ni el Tribunal de Apelaciones ha emitido correspondiente mandato. Por consiguiente, alega que DACO no readquirió jurisdicción para atender la querella. No obstante, el 19 de marzo de 2015 DACO emite la resolución objeto de este recurso por la cual ordena el cierre y archivo de la querella de la recurrente. La misma se notifica a la partes el 20 de marzo de 2015.

Insatisfecha, la recurrente presenta Recurso De Revisión Judicial donde *señala la Comisión del siguiente error:*

ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL ORDENAR EL CIERRE ARCHIVO DE LA QUERELLA PREMATURAMENTE Y SIN JURISDICCIÓN.

Considerado el recurso presentado, los documentos que lo acompañan y la comparecencia del Procurador General, a la luz del derecho aplicable, nos encontramos en posición de resolver.

-A-

La Ley de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 103 de 25 de abril de 2003, 31 L.P.R.A. sec. 1291 et seq. (Ley de Condominios), encomienda a DACO atender todo lo relacionado a todo Condominio en el que exista al menos un apartamento dedicado a vivienda y atender con pronta atención las querellas presentadas por los titulares de apartamentos al amparo de la Ley. Art. 48, 31 L.P.R.A. sec. 1294. DACO, como cualquier otra agencia administrativa, no es un foro de jurisdicción general, su ámbito de jurisdicción depende de la delegación legislativa de sus funciones y sus poderes y funciones están enmarcados en la encomienda de protección al consumidor, que es su naturaleza y razón de ser. *Hernández Denton v. Quiñones Desdier*, 102 D.P.R. 218 (1974).

La sección 26 del Reglamento de DACO Número 6728 de 26 de noviembre de 2003 (Reglamento 6728) delimita la jurisdicción de DACO para atender querellas presentadas por condóminos. Sobre dicho particular, la citada sección establece que: Cualquier titular o grupo de titulares de condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, podrá impugnar ante este Departamento cualquier acuerdo, determinación, omisión o actuación del Consejo de Titulares, del Director o de la Junta de Directores, presidente o del secretario de la Junta de Directores o de la persona que someta el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, mientras éste sea a su vez, el administrador interino del condominio y del Síndico; siempre y cuando el acuerdo,

determinación, omisión o actuación en cuestión sea gravemente perjudicial para el titular o grupo de titulares que impugna o para la comunidad de titulares o cuando dicho acuerdo, determinación, omisión o actuación sea contraria a la Ley, a la escritura de constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, al Reglamento del Condominio y a este Reglamento.

Sabido es que las determinaciones de los foros administrativos no gozan de deferencia cuando éstos actúan de manera arbitraria, ilegal, irrazonable o ante la ausencia de prueba adecuada o cuando la agencia cometió error manifiesto en la apreciación de la misma. *Comisionado v. Prime Life., supra; Torres v. Junta Ingenieros, supra; O.E.G. v. Rodríguez*, 159 D.P.R. 98 (2003). Ahora bien, según lo dispone la mencionada Sección 4.5 de la L.P.A.U., “[l]as conclusiones de Derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal.” El razonamiento detrás de esta disposición, es que los tribunales gozan de peritaje en cuanto a las cuestiones legales por lo cual no se adelanta ningún fin público dándole deferencia a la agencia en cuanto a este aspecto. *San Antonio Maritime v. P.R. Cement Co.*, 153 D.P.R. 374 (2001); *Miranda v. C.E.E.*, 141 D.P.R. 775 (1996).

-B-

El mandato es la orden en la que un tribunal superior notifica a uno de inferior jerarquía, que revisó el caso en apelación y le envía los términos de su sentencia. Este es el medio oficial, mediante el que los tribunales apelativos comunican a los de menor jerarquía, la disposición de la

sentencia objeto de revisión y les ordenan cumplir lo acordado. Una vez la secretaria de un tribunal apelativo remite el mandato al foro inferior, el caso finaliza para efectos del tribunal de mayor jerarquía. A partir de ese momento, el recurso presentado ante el foro revisor concluye para todos los fines legales y dicho foro pierde jurisdicción sobre el asunto. No es hasta que se remite el mandato, que el tribunal inferior readquiere jurisdicción sobre el asunto para ejecutar la sentencia del foro apelativo. *Colón y otros v. Frito Lays*, 186 DPR 135, 153 (2012); *Mejías et al v. Carrasquilla et al*, 185 DPR 288, 300-301 (2012).

El Tribunal Supremo explicó la importancia jurisdiccional que tiene el mandato remitido por el Tribunal de Apelaciones al Tribunal de Primera Instancia en *Colón y otros v. Frito Lays*, *supra*, donde expresó que:

El tribunal sujeto a revisión no adquiere jurisdicción nuevamente para poder continuar con los procedimientos y ejecutar los dictámenes de la sentencia en alzada hasta tanto reciba el mandato del tribunal revisor. En otras palabras, es por el mandato que se le devuelve la autoridad para actuar, según lo dispuesto por el tribunal de mayor jerarquía.

En resumen, luego de paralizados los procedimientos en el foro de origen, este pierde su facultad para atender las controversias planteadas en alzada y no vuelve a adquirir jurisdicción sobre ellas hasta tanto el tribunal revisor le remite el mandato correspondiente. Lo anterior tiene el efecto ineludible de anular toda actuación que lleve a cabo el foro revisado, luego de que los asuntos se hayan paralizado y previo a recibir el mandato. *Íd.*, pág. 154.

**-III-**

Conforme al derecho aplicable, la actuación impugnada de DACO al emitir la resolución recurrida es una contraria a derecho. El mandato del Tribunal de Apelaciones fue remitido el 23 de abril de 2015. Por lo que, DACO al emitir la Resolución de la querrela recurrida el 19 de marzo del mismo año lo hizo sin contar con jurisdicción para ello, ya que lo hizo sin haber recibido la notificación del mandato del Tribunal de Apelaciones. Reiteramos que DACO incurrió en una actuación nula e ineficaz, debido a que a esa fecha la jurisdicción la ostentaba el Tribunal de Apelaciones. Lo anterior, tiene la consecuencia de que la Resolución recurrida es radicalmente nula, carente de toda eficiencia jurídica. DACO estaba obligado a esperar el recibo del mandato en el caso KLAN201500068 para readquirir su jurisdicción y hacer efectiva la decisión del Tribunal de Apelaciones.

**-IV-**

Por los fundamentos antes expresados, los cuales hacemos formar parte de esta sentencia, dictaminamos que la Resolución de DACO, objeto del presente caso, es nula en Derecho ya que dicha agencia carecía en ese momento de jurisdicción.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones