

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

ARTURO COSTA
ANTONMATTEI

Querellante-Recurrente

Vs.

JUNTA DE DIRECTORES
DEL COND. MEDICAL
CENTER PLAZA

Querellada-Recurrida

KLRA201500741

Revisión
administrativa
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Querella Núm.:
SJ0012535

Sobre:
Ley de Condominio

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

García García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de octubre de 2016.

Oportunamente, el 13 de julio de 2015 Arturo Costa Antonmattei (Recurrente) presentó recurso de revisión respecto a la Resolución final dictada por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) el 8 de mayo de 2015. El DACO desestimó la querrela del Recurrente y condenó a la parte querellada, Junta de Directores del Condominio Medical Center Plaza (Junta o Recurrida) a pagar \$700 de honorarios por temeridad.

Contamos con el beneficio de la Transcripción de la Vista Administrativa, copia del expediente administrativo, y el alegato en oposición de la Junta, así como un alegato suplementario del Recurrente.

Considerado lo anteriormente mencionado, al amparo del Derecho que más adelante esbozamos, resolvemos confirmar el dictamen administrativo aquí recurrido.

I

Los hechos pertinentes al recurso surgen de la presentación de una querrela por el Recurrente en contra la Junta, en la que se

impugna la inacción de la Junta con relación a unas filtraciones en el techo del apartamento del Recurrente.

Entre otros trámites, el 7 de mayo de 2015 el DACO celebró la vista administrativa a la que comparecieron ambas partes representadas por sus respectivos abogados y en la que el Recurrente ofreció su testimonio y prueba documental. Antes del Recurrente testificar, las partes estipularon la mayoría de los hechos recogidos en las Determinaciones de Hechos del DACO.¹ Seguidamente, en síntesis, el Recurrente declaró sobre las filtraciones en el techo de su apartamento, en particular en la sala, asunto que notificó en varias ocasiones a la Junta pero no se reparó. Igualmente el único testigo ante el DACO expresó que utilizaba su apartamento para alquiler, y que el más reciente contrato de arrendamiento de su apartamento expiró y no se renovó a causa de las filtraciones, y que además, luego de reparadas las filtraciones, lo anunció para alquilar pero no ha logrado arrendarlo. Finalmente, el Recurrente reclamó remuneración por el tiempo que tardó la Junta en reparar el problema de las filtraciones.²

Luego de considerar las alegaciones, el testimonio y la prueba del Recurrente y el Derecho aplicable, el DACO emitió Resolución final en la que ordenó la desestimación de la querrela del Recurrente, sin embargo, le impuso honorarios por temeridad a la Junta, \$700. Concluyó el DACO que la Junta no cumplió oportunamente con su deber de reparar el defecto de un área común, el cual a su vez se tradujo en una gotera en el techo del bien inmueble privativo del Recurrente.

Conviene ahora referirnos a las Determinaciones de Hechos que el foro administrativo consignó en la decisión aquí recurrida.

¹ Véase Transcripción, págs. 813.

² *Íd.*, págs. 14-54.

1. [El Recurrente] es titular del apartamento 1008 del Condominio Medical Center Plaza localizado en San Juan, Puerto Rico desde el año 1973.
2. El Condominio Medical Center Plaza está sometido al régimen de Propiedad Horizontal.
3. [El Recurrente] no vive en dicho apartamento sino que normalmente lo alquila a terceros. [El Recurrente] alquiló por última vez dicho apartamento al Doctor Manuel Hernández Duprey por el término de un año mediante contrato suscrito el 31 de mayo de 2012 hasta el 31 de mayo de 2013. Dicho apartamento sería utilizado por la hija del arrendatario.
4. El apartamento 1008 padecía de un problema de gotera en el techo del apartamento, el cual se reflejaba en la sala del mismo y el cual provenía del techo del condominio. Dicha gotera ocurría únicamente ante eventos de lluvia. No se estableció la fecha exacta en que comenzó este problema.
5. Mediante carta con fecha de 17 de junio de 2013, [el Recurrente] notificó a la [Junta] de la ocurrencia de las filtraciones.
6. Toda vez que el problema de filtraciones no fue resuelto, [el Recurrente] presentó la querrela de epígrafe el 25 de abril de 2014. En la misma entre otras cosas reclama la pérdida económica por no poder alquilar ni vender su apartamento.
7. El 21 de agosto de 2014, las partes inspeccionaron las áreas del techo que requerían reparación.
8. La Junta [...] procedió a reparar las áreas inspeccionadas en el mes de octubre de 2014.
9. Luego de las reparaciones efectuadas, las goteras en el apartamento [del Recurrente] cesaron.
10. La Junta [...] efectuó las reparaciones del techo de "gypsum board" del interior del apartamento 1008 que se habían dañado por motivo de la gotera. Esto fue aproximadamente el 29 de enero de 2015.
11. Luego de que su último inquilino desalojara el apartamento 1008 al vencerse el contrato en mayo de 2013, [el Recurrente] no realizó ninguna gestión para tratar de alquilar o vender su apartamento. No obstante, [el Recurrente] aceptó que recientemente es que ha pautado anuncios con este propósito, sin que hasta ahora haya logrado vender o alquilar su apartamento.

(subrayado nuestro) Apéndice del recurso de revisión, págs. 1-2.

El Recurrente solicitó reconsideración, pero el DACO desatendió su moción, por lo cual, oportunamente y en desacuerdo con lo resuelto, el compareciente le imputó los siguientes errores:

Erró el [DACO] al desestimar la reclamación de daños del [Recurrente] a pesar de que esta parte fue la única que presentó prueba, documental y testifical, la cual permanece irrefutada.

Erró el [DACO] en la apreciación de la prueba presentada, la cual claramente estableció los daños sufridos por el [Recurrente] como consecuencia de los actos y omisiones de la parte querellada en el manejo de la situación de filtraciones que padecía la propiedad del [Recurrente].

Erró el [DACO] al no adjudicar la querrela en base a la prueba presentada por esta parte y que obra irrefutada en el expediente del DACO, lo que convierte dicha determinación en una arbitraria y caprichosa.

Erró el [DACO] al excluir evidencia documental [del Recurrente] mediante la aplicación automática de las Reglas de Procedimiento Civil, a pesar de que las mismas no son de aplicación a los procedimientos del DACO conforme a su Reglamento adjudicativo.

Erró el [DACO] al desestimar la reclamación del [Recurrente] por este haber actuado de buena fe y no ofrecer el apartamento inservible y con filtraciones a terceros durante todo el tiempo que tardó la [Junta] en reparar el techo, en contravención a la razón de ser del DACO de proteger a los consumidores.

Erró el [DACO] al desestimar la reclamación de daños del [Recurrente] por entender que este no mitigó sus daños.

El 21 de agosto de 2015 el DACO sometió Copia del Expediente Administrativo, mientras que el Recurrente presentó la Transcripción de la Vista Administrativa, la cual quedó sometida ante la oportuna falta de objeciones por la Junta. El 5 de octubre de 2015 la Junta presentó su alegato en oposición, mientras que el Recurrente presentó su alegato suplementario el 16 de octubre de 2015.

Perfeccionado así el recurso de revisión, visitemos el Derecho aplicable.

II

Revisión Judicial

Es norma reiterada “que las decisiones de los foros administrativos están revestidas de una presunción de regularidad y corrección. Las conclusiones de estas agencias merecen gran deferencia por parte de los tribunales, por lo que debemos ser cuidadosos al intervenir con las determinaciones administrativas”. *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252 (2013), citando a *Empresas Loyola v. Com. Ciudadanos*, 186 DPR 1033 (2012); *Acarón et al. v. D.R.N.A.*, 186 DPR 564 (2012). Véase, además, Sec. 4.5 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), según enmendada, 3 LPRA sec. 2175. Esta deferencia tiene su fundamento en la vasta experiencia y el conocimiento especializado que ostentan las agencias acerca de los asuntos que les son encomendados. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra; *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592, 614 (2006); *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716 (2005). Al momento de revisar una decisión administrativa, el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en la actuación de la agencia. *Íd.* Corresponde a los tribunales analizar las determinaciones de hechos de los organismos administrativos amparados en esa deferencia y razonabilidad. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra.

Ahora bien, esta norma de deferencia de ningún modo puede afectar el alcance de la facultad de revisión de los tribunales. *Padín Medina v. Adm. Sist. Retiro*, 171 DPR 950 (2007). En lo pertinente, la LPAU dispone que:

El Tribunal podrá conceder el remedio apropiado si determina que el peticionario tiene derecho a un remedio. Las determinaciones de hecho de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el Tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo. Las conclusiones de

derecho serán revisables en todos sus aspectos.
3 LPRA sec. 2175.

Cónsono con lo anterior, nuestro supremo foro judicial ha expresado que los tribunales no debemos intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo si surge del expediente administrativo considerado en su totalidad que existe evidencia sustancial que sostiene dichas determinaciones. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra. Se ha definido en diversas ocasiones *evidencia sustancial* como aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. *Íd.*

Conforme a lo antes expresado, una parte afectada que quiera controvertir las determinaciones de hechos de un organismo administrativo deberá demostrar la existencia de otra prueba que sostenga que la actuación de la agencia no está basada en evidencia sustancial o que reduzca el valor de la evidencia impugnada. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra; *Otero v. Toyota*, supra, pág. 728. De no lograrlo, el tribunal respetará las determinaciones de hechos y no sustituirá el criterio de la agencia por el suyo. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra.

En lo que concierne a las conclusiones de derecho, el tribunal las puede revisar en todos sus aspectos, sin sujeción a norma o criterio alguno. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra; *Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, 182 DPR 485, 513 (2011). De ordinario, al revisar las decisiones de las agencias, los tribunales brindan mucha deferencia y respeto a las interpretaciones del estatuto que sean efectuadas por el organismo facultado por ley para velar por su administración y cumplimiento. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra; *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, 144 DPR 425, 436 (1997). De esa forma, si la interpretación de la ley realizada por la agencia es razonable, aunque no sea la

única razonable, los tribunales deben darle deferencia. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra; *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, supra, pág. 616.

La revisión judicial de decisiones administrativas se debe limitar a determinar si la agencia actuó arbitraria o ilegalmente, o en forma tan irrazonable que su actuación constituye un abuso de discreción. *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69 (2004); *Fuertes y otros v. A.R.Pe.*, 134 DPR 947, 953 (1993).

En síntesis, la deferencia cederá únicamente: (1) cuando no está basada en evidencia sustancial; (2) cuando el organismo administrativo ha errado en la aplicación de la ley, y (3) cuando ha mediado una actuación irrazonable o ilegal. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra; *Otero v. Toyota*, supra, pág. 729.

El DACO y la Ley de Condominios

Mediante la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada, conocida como la Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor, 3 LPRÁ 341 et seq. (Ley 5), la Asamblea Legislativa creó el DACO como una agencia administrativa cuyo propósito primordial es proteger y salvaguardar los derechos del consumidor. *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, 190 DPR 547 (2014); *Rodríguez v. Guacoso Auto*, 166 DPR 433, 438 (2005); *Martínez v. Rosado*, 165 DPR 582, 590 (2005); Artículo 3 de la Ley Orgánica del DACO, 3 LPRÁ sec. 341(b). En particular, al DACO le corresponde “[p]oner en vigor, implementar y vindicar los derechos de los consumidores, tal como están contenidos en todas las leyes vigentes, a través de una estructura de adjudicación administrativa con plenos poderes para adjudicar las querellas que se traigan ante su consideración y conceder los remedios pertinentes conforme a derecho”. 3 LPRÁ sec. 341e (d) e (i); *Suárez Figueroa v. Sabanera Real, Inc.*, 173 DPR 694, 704-705 (2008); *Martínez v. Rosado*, supra, pág. 591.

El Tribunal Supremo ha resuelto que el DACO cuenta con amplios poderes, entre los que se encuentra, de así estar contemplado en derecho, la concesión de daños. *Suárez Figueroa v. Sabanera Real, Inc.*, supra, pág. 705. Asimismo, se ha reconocido la facultad del DACO para conceder daños personales y angustias mentales. *Aguilú Delgado v. P.R. Parking System*, 122 DPR 261, 268 (1988). Claro está, *la concesión de los daños dependerá de que el querellante presente prueba sobre los mismos ante el foro administrativo*. *Rivera Rivera v. Insular Wire Products, Corp.*, 140 DPR 912, 932-933 (1996); *Continental Ins. Co. v. Isleta Marina*, 106 DPR 809, 815 (1978).

Así, el espíritu que informó la creación del DACO y la aprobación de su ley orgánica fue facilitar al consumidor la vindicación de sus intereses con un vehículo procesal ágil y eficiente, más costo-efectivo y que equiparara el poder de los consumidores con el de los proveedores de bienes y servicios. De modo que la vindicación de los derechos del consumidor se logra mediante la simplificación de los procedimientos adjudicativos disponibles en la agencia y un sistema administrativo dotado de una flexibilidad mayor que la del trámite judicial ordinario. *Martínez v. Rosado*, supra, y los casos allí citados.

En ese mismo orden, el DACO está facultado para establecer las reglas y normas necesarias para la conducción de los procedimientos administrativos, tanto de reglamentación como de adjudicación, que celebre el DACO. 3 LPRA sec. 341 (e) (g). Consecuentemente, se aprobó el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACO, Reglamento Número 8034, de 14 de junio de 2011 (Reglamento 8034). Este persigue asegurar la solución justa, rápida y económica de las querellas iniciadas por consumidores, o por el propio DACO y proveer un procedimiento uniforme para su adjudicación. Igualmente se aprobó el

Reglamento sobre Condominios, Reglamento Núm. 6728 de 26 de noviembre de 2003. (Reglamento 6728).

Entretanto, la Ley de Condominios, Ley 103-2003, 31 LPRA sec. 1291, *et seq.* (Ley 103) contiene las disposiciones que regirán lo concerniente a un edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. La Ley de Condominios persigue armonizar el disfrute de cada apartamento por su titular y las limitaciones a ese disfrute en interés de la colectividad. *Cond. Prof. S.J. H. Centre v. P.R.F. Inc.*, 133 DPR 488, 503 (1993). Igualmente, *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, *supra*, pág. 564, precisó, *inter alia*, que la Ley 103 estableció nuevos mecanismos para la tramitación de los inevitables conflictos dimanantes del *modus vivendi* de un condominio, y para brindar mayor eficacia al régimen de la horizontalidad y adecuada atención a los derechos de las titulares. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407 (2012); *Srio. D.A.C.O. v. Condóminos C. Martí*, 121 DPR 807 (1988).

En lo aquí pertinente, cabe destacar que el Artículo 38D, incisos (a) y (g), de la Ley 103 le impone a la Junta el deber de velar por el buen uso y funcionamiento, conservación y reparación de los elementos comunes. 31 LPRA sec. 1293b-4. Asimismo la Ley de Condominios provee los mecanismos mediante los cuales los titulares de apartamentos pueden impugnar los acuerdos tomados por el Consejo, y las acciones y omisiones de la Junta de Directores. A esos efectos, el DACO es el foro administrativo con jurisdicción para atender este tipo de controversia. 31 LPRA sec. 1293f. Tales reclamaciones se rigen principalmente por los precitados Reglamentos 8034 y 6728.

Tocante a la temeridad, el inciso (e) del Art. 42 de la Ley 103, 31 LPRA sec. 1293f, provee que se le imponga “a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de los gastos del pleito o de la querrela, así como el pago de una suma razonable por los

honorarios de abogados en que realmente hubiese incurrido la parte que obtuvo el remedio solicitado”.

Asimismo, el inciso 27.3 de la Regla 27 del Reglamento 8034 establece lo siguiente:

27.3. El funcionario, Secretario o Panel de Jueces que presida la vista podrá imponer a la parte perdedora el pago de costas y honorarios de abogados. El procedimiento se regirá por lo dispuesto en la Regla 44 de la Ley de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, según enmendada. (subrayado nuestro)

Mientras tanto, el Reglamento 6728 establece en el segundo párrafo de su Sección 35, sobre Penalidades y Multas, también provee para la imposición de temeridad.

Además, el Departamento podrá imponer, a la parte que hubiese procedido con temeridad en la presentación de una querrela, el pago de los gastos del pleito o de la querrela, así como el pago de una suma razonable por los honorarios de abogados en que realmente hubiese incurrido la parte que obtuvo el remedio solicitado. Sólo mediante la renuncia expresa de la parte vencedora podrá dispensarse a la otra parte del pago de honorarios.

[...]

En fin, la temeridad se ha descrito como “las actuaciones de una parte que hacen necesario un pleito que se pudo evitar o que provocan la indebida prolongación del mismo”. *C.O.P.R. v. S.P.U.*, 181 DPR 299 (2011); *Colón v. Cooperativa*, 173 DPR 170, 188 (2008). Esta conducta, rechazada por nuestro ordenamiento procesal civil, conlleva la imposición de honorarios de abogado en virtud de lo dispuesto por la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. La referida Regla establece que en caso de que cualquier parte proceda con temeridad, se le impondrá el pago de una suma por concepto de honorarios de abogados.

La condena al pago de honorarios de abogados tiene el propósito de penalizar o sancionar a las partes que por temeridad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud frívola o desprovista de fundamento, obligan a otra parte a asumir y sufrir molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un litigio

innecesario. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance Insurance*, 185 DPR 880 (2012); *Andamios de P.R. v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 520 (2010). Además, busca disuadir la litigación innecesaria y alentar las transacciones mediante la imposición de sanciones a la parte temeraria para compensar los perjuicios económicos y las molestias sufridas por la otra parte. *O.E.G. v. Román González*, 159 DPR 401, 418 (2003).

Apreciación de la prueba

Por último, recordemos que nuestro esquema probatorio está revestido por un manto de deferencia hacia las determinaciones que realizan los juzgadores de primera instancia sobre la prueba testifical presentada ante su consideración. Como regla general, los tribunales apelativos no deben intervenir con las determinaciones de hechos y la adjudicación de credibilidad del juzgador de los hechos, ni sustituir las determinaciones del foro primario por sus propias apreciaciones, salvo que haya mediado error, prejuicio o parcialidad. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado reiteradamente que las determinaciones de hechos de los tribunales o las agencias administrativas, sustentadas en prueba oral, merecen gran deferencia por los tribunales apelativos. Este axioma está basado en consideraciones lógicas, ya que el magistrado o adjudicador del foro primario es quien ha tenido la oportunidad de contactar directamente este tipo de prueba. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-771 (2013); *Pueblo v. García Colón I*, 182 DPR 129, 165 (2011); *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011).

No obstante, la norma de la deferencia judicial no es absoluta porque el tribunal revisor podrá intervenir con las conclusiones de hechos de un foro primario, cuando la apreciación de la prueba no representa el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba. La norma de la deferencia

también encuentra su excepción y cede, cuando se demuestra que el juzgador de instancia actuó motivado por pasión, prejuicio, parcialidad, o que incurrió en error manifiesto. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, págs. 771-772; *Pueblo v. García Colón I*, supra, pág. 165; *González Hernández v. González Hernández*, supra, pág. 777.

Los foros apelativos, además, tienen amplia facultad para revisar la prueba documental y pericial, así como las conclusiones de derecho en que se basa la sentencia o resolución final, ya que en esa evaluación estamos en la misma posición que el foro recurrido. Las conclusiones de derecho del foro de instancia son revisables en su totalidad por los tribunales de apelaciones. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 770; *González Hernández v. González Hernández*, supra, pág. 777.

III

En vista de que los seis señalamientos de error del Recurrente están íntimamente relacionados, los discutiremos en conjunto. En sí, el Recurrente cuestiona la apreciación de la prueba efectuada por el DACO, y contiene que fue quien único presentó prueba que respaldó su reclamo, por lo que no se debió desestimar. Por su parte, la Junta expone que el DACO resolvió conforme a Derecho por lo que procede confirmar su dictamen.

Luego de cuidadosamente analizar las alegaciones de las partes a la luz de la normativa previamente enunciada, concluimos que no incidió el DACO al emitir la Resolución aquí recurrida. Veamos.

Las determinaciones fácticas encuentran apoyo en la evidencia sustancial del expediente administrativo y a su vez sostienen el dictamen desestimatorio. Entiéndase que la prueba reveló que si bien el Recurrente sufrió daños por la gotera de su apartamento, y ello fue imputable a la tardanza por parte de la

Junta, esta reparó la gotera poco después de la presentación de la querrela. Claro está, la tardanza de aproximadamente dos años entre el reclamo del Recurrente a la Junta (junio de 2013) y la eventual reparación de la gotera (octubre de 2014 reparación exterior del condominio, y enero de 2015 reparación interior del apartamento) se tradujo en temeridad, y como tal, correctamente ya fue sancionada por el DACO con honorarios por \$700.

Al examinar la actuación del DACO advertimos que la misma fue razonable, así como el referido foro administrativo interpretó y aplicó correctamente la ley, concedió un remedio adecuado, y no lesionó derecho constitucional alguno. Añádase que el Recurrente no ofreció ni destacó prueba alguna del expediente administrativo que desmereciera la evidencia dirimida por el DACO. La prueba principal del caso fue el testimonio del Recurrente, por lo que su apreciación por el DACO merece deferencia salvo se demuestre que incurrió en pasión, prejuicio o parcialidad. El Recurrente, más allá de sus alegaciones, no logró establecer que el DACO incidió al apreciar la prueba y formular sus determinaciones de hechos. En efecto, el Recurrente está de acuerdo con las referidas determinaciones fácticas pues las adoptó como parte de la exposición de hechos y discusión en su recurso.³

En fin, luego de cuidadosamente analizar los hechos y la normativa aplicable, concluimos que la decisión del DACO es correcta pues se fundamenta en evidencia sustancial del expediente administrativo, sus determinaciones fácticas son razonables y emergen de una desapasionada apreciación de la totalidad de la prueba, mientras que sus conclusiones de derecho y el remedio concedido son conforme a Derecho. Por todo lo cual, procede confirmar el dictamen administrativo.

³ Véase, Recurso de revisión, págs. 2-3 y 7.

Como nota final, conviene aclarar que el Recurrente no logró establecer los daños económicos por imposibilidad de alquilar su apartamento como consecuencia de las filtraciones. Si bien podemos ver una potencial correlación entre ambos asuntos, lo cierto es que más allá de alegarlo, el Recurrente no pudo establecer el nexo causal entre la filtraciones, la falta de alquiler y una merma económica. En este aspecto, su testimonio fue esencial pues el Recurrente declaró que no fue sino hasta luego de que se reparó el techo, que volvió a anunciar la disponibilidad del apartamento para alquiler.⁴ Entonces, no se puede razonablemente colegir que la falta de arrendamiento respondió directamente al problema de filtraciones, sino en gran medida a que no se anunció para alquilar.

IV

En consecuencia de los hechos y la normativa antes expuestos, confirmamos la Resolución del DACO.

Notifíquese de inmediato.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelación

⁴ Transcripción, pág. 52.