

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

JUAN P. GRANDI, *ET A.L*
Recurrido

v.

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
AMAPOLA SEASIDE
Recurrente

KLRA201600779

*Revisión
Administrativa*
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

QUERELLA NÚM.
SJ000011019

Sobre:
NULIDAD DE
ASAMBLEA

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Colom García y la Jueza Cortés González

Colom García, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

El Consejo de Titulares del Condominio Amapola Seaside [Consejo de Titulares] acude ante nosotros en recurso de revisión para cuestionar una Resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor [DACO] el 30 de junio de 2016, archivada y notificada al día siguiente. Mediante la resolución, el DACO se declaró con jurisdicción para acoger y adjudicar una Querella Enmendada presentada por el recurrido Juan P. Grandi, luego de haber aprobado un acuerdo que desestimaba con perjuicio la querella.

Con el beneficio de la comparecencia de la parte recurrida, evaluamos y REVOCAMOS.

ANTECEDENTES

Juan P. Grandi y otros residentes del Condominio Amapola Seaside presentaron el 3 de septiembre de 2013 ante DACO una

querella contra el Consejo de Titulares y todos los titulares del Condominio que no fueron incluidos como querellantes. Mediante la misma, se impugnó la Asamblea Ordinaria celebrada el 14 de agosto de 2013. Trabada la controversia, el 5 de febrero de 2014, día en que estaba señalada la vista en su fondo, las partes llegaron a un acuerdo transaccional.

Conforme la transcripción de esa vista que nos fuera presentada como parte del apéndice del caso, el acuerdo presentado y aceptado ante la Agencia Administrativa fue el siguiente:

- 1) La parte querellante desiste, con perjuicio, de la Querella #SJ000011019.
- 2) Se celebraría una Asamblea Extraordinaria el 27 de febrero de 2014, donde los abogados estarían presentes y se grabarían los procesos. Se acordaron los asuntos a discutirse y se designó la persona que actuaría como secretaria.
- 3) Respecto al caso Civil Núm. F CD20 12-1182, se acordó solicitar la suspensión de la vista pautada para el 12 de febrero de 2014, La Administración del Condominio proveería un desglose a los titulares de los \$12,000 cobrados en ese caso y los gastos que se habían hecho; y en la Asamblea Extraordinaria se votaría para determinar el uso de ese dinero.
- 4) Por último, que la Junta de Condómines constituida a esa fecha seguiría en funciones hasta convocar y celebrar la Asamblea Anual programada para agosto de 2014.

Los representantes legales de las partes manifestaron que ese era todo el acuerdo, el Oficial Examinador lo aceptó y concluyó la vista pautada.

El 13 de febrero de 2014 la parte recurrida, Juan P. Grandi (Grandi), presentó escrito en el cual solicitó se dejara sin efecto el acuerdo transaccional alcanzado. Grandi argumentó que el Consejo de Titulares había incumplido parte del acuerdo de transacción. El Consejo de Titulares se opuso. El 27 de febrero de 2014 se celebró la Asamblea Extraordinaria acordada en el acuerdo transaccional, pero con diferente agenda. El 10 de junio de 2014, Grandi presentó una Solicitud de Enmienda Adicional a la Querella, la cual fue notificada por DACO al Consejo de Titulares el 18 de junio de 2014. El Consejo de Titulares reiteró su oposición a la enmienda solicitada por haberse desistido con perjuicio de la Querella como parte de la transacción del 5 de febrero de 2014.

Sin resolver la controversia sobre el efecto de la transacción, la Juez Administrativa de DACO señaló vista en su fondo para el 4 de diciembre de 2014, vista que fue transferida para el 12 de marzo de 2015. En esa vista, y sin renunciar a sus planteamientos, las partes acordaron celebrar una asamblea para elegir una nueva Junta de Directores, a pesar de que la Juez Administrativa de DACO no había decidido sobre el efecto de la transacción del 5 de febrero de 2014 y la enmienda a la querella presentada. La Juez Administrativa continuó emitiendo órdenes y efectuando el manejo del caso como si hubiera aceptado *sub-silencio* la enmienda a la querella. A saber, ordenó la celebración de asambleas, celebró vista para atender asuntos procesales, y atendió mociones. Finalmente, el 30 de junio de 2016 la Juez Administrativa emitió la Resolución

recurrida. Mediante la misma se declaró con jurisdicción para atender la Querella Enmendada, así como las controversias adicionales que no eran parte de la Querella Enmendada, objeto de la transacción del 5 de febrero de 2014.

Inconforme, el Consejo de Titulares comparece ante nosotros, y expone:

ERROR DE DACO AL DECLARARSE CON JURISDICCIÓN PARA VENTILAR Y ADJUDICAR TANTO LA QUERELLA ENMENDADA COMO LAS RECLAMACIONES ADICIONALES PRESENTADAS POR LA PARTE QUERELLANTE-RECURRIDA LUEGO DE QUE LOS PROCEDIMIENTOS EN EL CASO HABER CULMINADO PRODUCTO DE LA TRANSACCIÓN ALCANZADA POR LAS PARTES.

ERROR DE DACO AL ORDENARLE AL CONSEJO DE TITULARES CESAR DE EFECTUAR PAGOS A FAVOR DE SU REPRESENTACIÓN LEGAL Y DEVOLVERSE ASÍ MISMO EL TOTAL DE LOS PAGOS REALIZADOS A FAVOR DE LA MISMA.

ERROR DE DACO AL DECLARAR NULA LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 8 DE ABRIL DE 2016.

ERROR DE DACO AL VALIDAR LAS DOS (2) ASAMBLEAS CELEBRADAS POR LOS QUERELLANTES-RECURRIDOS CON EL FIN DE DIRIMIR ASUNTOS YA PLANTEADOS ANTE DICHO FORO, LOS CUALES, ADEMÁS, NI SIQUIERA FORMABAN PARTE DE LAS ALEGACIONES CONTENIDAS EN LA QUERELLA ENMENDADA.

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS

Para poder resolver un asunto, el foro ante quien se acude, debe verificar si la controversia es justiciable. Entre las doctrinas que han emergido dentro de los lindes de justiciabilidad se encuentra la de academicidad. IG Builders et al. v. BBVAPR, 185 DPR 307, 334 (2012). La doctrina de academicidad es una manifestación del principio de justiciabilidad, principio de nuestro ordenamiento que requiere que en todo caso ante un tribunal exista una controversia real entre las partes. Amador Roberts et als. v. ELA, 191 DPR 268 (2014); Moreno v. Pres. U.P.R. II, 178 DPR 969, 973-974

(2010); Presidente de la Cámara v. Gobernador, 167 DPR 149, 157 (2006); E.L.A. v. Aguayo, 80 DPR 552, 584 (1958). Esto es, un caso no es justiciable cuando se ha tornado académico. Amador Roberts et als. v. ELA, *supra*; P.N.P. v. Carrasquillo, 166 DPR 70, 74 (2005); Noriega v. Hernández Colón, 135 DPR 406, 421-422 (1994). Un caso se torna académico cuando ocurren cambios en su trámite, ya sea en los hechos o en el derecho, que convierten la controversia en una **inexistente**, de manera tal que el dictamen que tuviera a bien emitir el tribunal no surtiría efecto alguno sobre las partes. IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*.

Las partes pueden culminar la controversia mediante un acuerdo de transacción acaecida durante el trámite del pleito. Así pues, el contrato de transacción es un "acuerdo mediante el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o **ponen fin a uno ya comenzado**, con el propósito de evitar los pesares que conllevaría un litigio." Mun. de San Juan v. Prof. Research, 171 DPR 219 (2007); Artículo 1709, Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRR sec. 4821. En términos generales, toda transacción supone que las partes tienen dudas sobre la validez o corrección jurídica de sus respectivas pretensiones y optan por resolver dichas diferencias mediante mutuas concesiones. Mun. de San Juan v. Prof. Research, *supra*; Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc., 121 DPR 503 (1988). Para que un contrato de transacción exista deben concurrir tres elementos esenciales. Estos son: (1) una controversia jurídica entre las partes, (2) la intención de los contratantes de componer el litigio, es decir, de eliminar las controversias y (3) las concesiones recíprocas de las partes. Mun. de San Juan v. Prof. Research, *supra*; Véase, además, L. R. Rivera Rivera, El Contrato de Transacción: Sus efectos en

situaciones de solidaridad, Jurídica Editores, San Juan, Puerto Rico, 1998, pág. 35. Existen dos clases de contratos de transacción: el judicial y el extrajudicial. La judicial, que es la que nos concierne, ocurre cuando la controversia degenera en un pleito y, luego de éste haber comenzado, las partes acuerdan eliminar la controversia y solicitan incorporar el acuerdo al proceso en curso. Esta tiene el efecto de terminar el pleito. Neca Mortgage v. ATW Div. S.E., 137 DPR 860, 870-871 (1995); J. R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil, T. IV, v. II, Revista Jurídica de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, San Juan, PR 1990, pág. 498. Por otro lado, es diáfana la norma estatutaria que establece que una transacción tiene el efecto de cosa juzgada entre las partes que la suscriben; pero no procederá la vía de apremio sino tratándose del cumplimiento de la transacción judicial". Art. 1715 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR sec. 4827. Esto significa que las partes tienen que considerar los puntos discutidos como definitivamente resueltos, no pueden volver nuevamente sobre los mismos. De no ser así "perdería la transacción su razón de ser y existir," Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc., *supra*; Canino v. Bellaflores, 78 DPR 778, 780 (1955). Como regla general el juzgador aceptará los convenios y las estipulaciones a las cuales las partes lleguen para finalizar un pleito y este acuerdo tendrá efecto de cosa juzgada entre las partes. Negrón Rivera y Bonilla, Ex parte, 120 DPR 61 (1987); Canino v. Bellaflores, *supra*. Ahora bien, "el efecto de cosa juzgada que se le da a la transacción `no impide que las partes puedan pedir la ejecución judicial del convenio'" ni que el tribunal juzgue la validez del propio contrato de transacción. Negrón Vélez v. Autoridad, 2016 TSPR 210, 196 DPR ____ (2016); Blás v. Hospital Guadalupe, 167 DPR 439, 447 (2006). Debemos

recordar que la transacción, como todo contrato, no garantiza que los contratantes cumplirán con el acuerdo, por lo que en caso de incumplimiento de alguna de las partes resultaría necesaria la intervención judicial para procurar que la transacción rinda su finalidad esencial de dirimir divergencias en la forma convenida. Negrón Vélez v. Autoridad, supra; Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E., supra. Cónsono a este principio, en la transacción **judicial**, se ha establecido que si una de las partes no cumple con lo estipulado, como regla general, no procede la resolución. Neca Mortgage v. ATW Div. S.E., supra. En estos casos, se puede solicitar inmediatamente que lo convenido se lleve a efecto, pues tiene para las partes la misma fuerza que la sentencia firme y se puede, por lo tanto, utilizar el procedimiento de apremio. Neca Mortgage v. ATW Div. S.E., supra.

De igual modo, el Código Civil establece el alcance de la transacción. Particularmente, dispone que una transacción comprende los objetos expresados determinadamente en ella, o que, por una inducción ordinaria de sus palabras, deben reputarse comprendidos en esta. Art. 1714 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRR sec. 4826. Por su naturaleza, el contrato de transacción debe interpretarse de forma restrictiva. Negrón Rivera y Bonilla, Ex parte, supra. Por tanto, es claro que la eficacia del contrato de transacción no puede alcanzar a otros objetos que no surgen expresamente de su contenido. Negrón Vélez v. Autoridad, supra; Blás v. Hospital Guadalupe, supra, pág. 450.

Evaluamos, como cuestión de umbral, el aspecto jurisdiccional del DACO para permitir la enmienda a la querrela y continuar con un pleito que debió ser desestimado con perjuicio. De los hechos que informa esta causa, Juan P. Grandi y otros

residentes del Condominio Amapola Seaside presentaron el 3 de septiembre de 2013, ante DACO, una querrela contra el Consejo de Titulares y todos los titulares del Condominio que no fueron incluidos como querellantes. En la querrela se impugnó la Asamblea Ordinaria celebrada el 14 de agosto de 2013. En la vista del 5 de febrero de 2014, las partes llegaron a un acuerdo transaccional, con el cual desistieron con perjuicio la querrela SJ0011019¹. Es norma reiterada que, un acuerdo de transacción presupone que las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, optan por resolver dichas diferencias mediante mutuas concesiones y **ponen fin a un pleito ya comenzado**. Véase Mun. de San Juan v. Prof. Research, supra. Comprobamos la transcripción de la vista y de ella surge claramente que en la querrela SJ000011019, las partes, ante la Jueza Administrativa de DACO, acordaron desistir con perjuicio la reclamación, con el consabido efecto **de terminar el pleito**. Neca Mortgage v. ATW Div. S.E., supra. Al existir un acuerdo para culminar con perjuicio la querrela, lo que procedía era que DACO actuara según lo solicitaron las partes, dando por culminado el asunto. Es sabido que, cuando el desistimiento es con perjuicio, se entenderá que hubo una adjudicación en los méritos. Pramco CV6, LLC. v. Delgado Cruz

¹ Transcripción de la prueba oral, apéndice págs. 41-42

Honorable Juez:

Nos encontramos hoy, 5 de febrero de 2014 en la oficina regional de San Juan del Departamento de Asuntos del Consumidor para atender la querrela número SJ 0011019, le pido a los abogados presentes en Sala que se identifiquen para efectos del récord. Comenzando con el representante de la parte querellante.

Lcdo. Eddie Q. Morales Rivera:

Por la parte querellante, el licenciado Eddie Morales Rivera.

Lcdo. Yamil Vega Pacheco:

El licenciado Yamil Vega Pacheco...
...FUERA DE RÉCORD...

Honorable Juez:

También los abogados han llegado a un acuerdo, mediante el cual la parte querellante desistirá sin perjuicio.

[...]

Lcdo. Yamil Vega Pacheco:

Con perjuicio

Lcdo. Eddie Q. Morales Rivera:

Con perjuicio

Honorable Juez:

Perdón, con perjuicio, eh bajo los siguientes...

y otros, 184 DPR 453, 460 (2012). En esas circunstancias, DACO solo podía decir que se había desestimado la acción. Al tratarse de un desistimiento con perjuicio implicaba que las partes, no podrán continuar los procedimientos, vía enmienda, bajo la querella SJ0011019, ni podrán comenzar otro pleito con la misma reclamación. Es decir, lo que procedía era el archivo de la causa, pues la autoridad de un foro para atender un caso nace del elemental principio de que existen únicamente para resolver controversias genuinas surgidas **entre partes opuestas** que tienen interés real en obtener un remedio que haya de afectar **sus relaciones jurídicas**. Véase E.L.A. v. Aguayo, 80 DPR 552 (1958). DACO incumplió con su obligación de decretar el desistimiento con perjuicio de la acción, y asimismo lo aceptó en la resolución aquí recurrida cuando expresó que "jamás este Departamento emitió una Resolución aprobando dicha transacción".² Al examinar su jurisdicción el DACO entendió que podía continuar dilucidando la querella enmendada y adjudicar nuevas controversias, lo cual es contrario al acuerdo entre las partes. Por lo tanto, incidió el DACO al continuar con la acción que debió desestimarse con perjuicio. Ahora bien, si luego del acuerdo, surgieron diferencias por su cumplimiento, lo que procedía era solicitar la ejecución de lo estipulado, pero no continuar la acción mediante una enmienda, como ocurrió. Así que, todo acto realizado por DACO luego de transado el caso, fue emitido sin jurisdicción, por haber cesado la controversia entre las partes, que originó la querella. Por consiguiente, la dejamos sin efecto.

DICTAMEN

Por los fundamentos aquí expuestos, se **REVOCA** la Resolución emitida por la Juez Administrativa de DACO el 30 de

² Apéndice pág. 475

junio de 2016. En su consecuencia, se da por desistida, con perjuicio, la Querella Núm. SJ000011019, Juan P. Grandi, et al. v. Consejo de Titulares del Condominio Amapola Seaside del 5 de febrero de 2014. Se consigna como no actuado por carecer de jurisdicción para así hacerlo lo realizado por DACO posterior a esa fecha, por lo que se instruye el cierre y archivo, con perjuicio, de la Querella.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones