

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y FAJARDO  
PANEL III

ZULMA RIVERA DE  
JESÚS

Recurrida

v.

ASOCIACIÓN  
TITULARES COND. LA  
LOMA EN FAJARDO

Recurrente

KLRA201600910

*REVISIÓN*  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Querella Núm.  
SJ0015239

Sobre:

CONDOMINIOS

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

**SENTENCIA**

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

La Asociación de Titulares del Condominio La Loma en Fajardo (recurrente) solicitó la revisión de una *Resolución* emitida el 28 de junio de 2016 y notificada 29 de junio de 2016 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) en la *Querella* número: SJ0015239. Mediante dicha determinación, el DACo declaró Ha Lugar la *Querella* y ordenó a la recurrente a convocar al Consejo de Titulares para la presentación de las cotizaciones del proyecto de reparación y pinturas y la aprobación de la derrama, la cual no se podrá posponer para una asamblea posterior.

Inconforme, el 15 de julio de 2016, la recurrente presentó una *Moción Solicitando Reconsideración*, la cual se entendió rechazada de plano.

**I.**

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

El Condominio La Loma en Fajardo se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal al amparo de la Ley 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, la Ley de Condominios.

El 1 de junio de 2015, la Sra. Zulma E. Rivera de Jesús (recurrida) presentó la *Querella* número SJ0015239 ante el DACo. La *Notificación de Querella* se realizó el 3 de agosto de 2015.

Por su parte, el 21 de agosto de 2015, la recurrente presentó una *Contestación a Querella*.

Posteriormente, el 29 de septiembre de 2015, con notificación del 30 de septiembre de 2015, el DACo emitió una *Notificación y Orden* señalando una vista administrativa para el 21 de enero de 2016. El 14 de diciembre de 2015, el DACo notificó a las partes de la inspección a realizarse el 12 de enero de 2016.

Luego, el 4 de febrero de 2016, el Inspector del DACo presentó una *Notificación de Informe de Inspección* junto con su informe de inspección y los hallazgos. El 18 de febrero de 2016, la recurrente objetó el informe de inspección.

Finalmente, el 3 de marzo de 2016 se celebró la *vista administrativa* y el 28 de junio de 2016 el DACo dictó una *Resolución*. Determinó lo siguiente:

“Se declara ha lugar la querella de epígrafe.

Se ordena a la parte querellada que, dentro del término de veinte (20) días contados a partir de la notificación de la presente [Resolución], convoque al Consejo de Titulares del Condominio La Loma en Fajardo para la presentación de las cotizaciones del proyecto de reparación y pintura y la aprobación de la derrama, la cual no podrá posponerse para una asamblea posterior.

Se apercibe a la parte querellada que de no cumplir con lo ordenado, el Departamento de Asuntos del Consumidor le podrá imponer una multa administrativa de hasta diez mil dólares (\$10,000.00) y tomará la acción legal correspondiente para el cobro de la misma. El pago de la expresada multa no le relevará de cumplir con todo lo ordenado. Este Departamento solicitará el auxilio del Tribunal de Primera Instancia para hacer cumplir la misma y la parte querellada podrá venir obligada a responder por

los gastos legales en los que incurra esta Agencia, los cuales se solicitarán del Juez en su Sentencia.

Insatisfecho, el 15 de julio de 2016, la recurrente presentó una *Moción Solicitud Reconsideración*. Igualmente, el 18 de julio de 2016, la recurrente presentó una *Moción Uniendo prueba adicional a la Moción Solicitando Reconsideración presentada el 14 de julio de 2016*. No obstante, la Moción de Reconsideración fue rechazada de plano.

Inconforme, el 29 de agosto de 2016, la recurrente presentó un *Recurso de Revisión*. Solicitó que se revoque la *Resolución* dictada por DACo o que en su defecto, se enmiende la orden dictada, brindando un término razonable para cumplir con la misma y dicte cualquier otro pronunciamiento que proceda. Esbozó como errores lo siguiente:

#### PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR

ERRÓ EL HONORABLE DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL DICTAR RESOLUCIÓN QUE NO SE AJUSTA A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS EN LA QUERRELLA[.]

#### SEGUNDO SEÑALAMIENTO DE ERROR

ERRÓ EL HONORABLE DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL DICTAR RESOLUCIÓN QUE NO EST[Á] APOYADA POR LA PRUEBA PRESENTADA

El 16 de septiembre de 2016 este Tribunal emitió una *Resolución* mediante la cual concedió a la recurrida un término para presentar el alegato.

Así, examinado el expediente, procedemos a exponer el derecho aplicable a los hechos de este caso.

## II.

### -A-

La Sección 4.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 3 LPRA 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.*, 173 DPR 870, 891-892 (2008); *Torres v. Junta de Ingenieros*, 161 DPR 696, 707 (2004).

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 DPR 70, 80 (1999); *Agosto Serrano F.S.E.*, 132 DPR 866, 879 (1993). 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*, 179 DPR 692, 716-717 (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 DPR 116, 123 (2000); *Henríquez v. Consejo de Educación Superior*, 120 DPR 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 DPR 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 DPR 716, 727 (2005). La revisión judicial se limita a evaluar si actuó de manera arbitraria, ilegal o irrazonable, constituyendo sus acciones un abuso de discreción. *Torres v. Junta de Ingenieros*, supra, 708; *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 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 DPR 409, 431 (2003); 3 LPRA 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. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, supra. 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 DPR 69, 76 (2004). 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. 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.*, 146 DPR 64, 134-135 (1998).

Es importante mencionar que para cumplir con exigencias del debido proceso de ley en su vertiente procesal, se deben cumplir con varios criterios:

- (1) notificación adecuada del proceso;
- (2) proceso ante un juez imparcial;
- (3) oportunidad de ser oído;
- (4) derecho a contrainterrogar testigos y examinar evidencia presentada en su contra;
- (5) tener asistencia de abogado, y
- (6) que la decisión se base en el récord. *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell*, 133 DPR 881, 889 (1993); *Calderón Otero v. C.F.S.E.*, 181 DPR 386, 398 (2011).

**-B-**

Por otro lado, el DACo fue creado como una agencia especializada con el propósito primordial de velar y establecer los derechos del consumidor y proteger los intereses de los compradores. Artículos 2 y 3 de la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada, conocida como la Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor, 3 LPRA secs. 341 (a)(b). Asimismo, los poderes conferidos al Secretario de esa agencia están el atender, investigar y resolver las querellas presentadas por los consumidores de bienes y servicios adquiridos o recibidos del sector privado de la economía. 3 LPRA sec. 341e (c). Esta agencia tiene el deber de implementar una estructura de adjudicación administrativa mediante la cual se considerarán las querellas de los consumidores y se concederán los remedios pertinentes conforme al derecho aplicable. 3 LPRA sec. 341 e (d). Por ello, toda resolución emitida por esta agencia otorgará el remedio que en

derecho proceda, aun cuando la parte querellante no lo haya solicitado. Regla 27.1 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del Departamento de Asuntos del Consumidor, Reglamento Núm. 8034 de 13 de julio de 2011. Todo lo anterior dimana de la facultad expresa concedida a DACo de tomar las medidas correctivas que procedan en derecho incluyendo la facultad de imponer daños y perjuicios. *Quiñones Irizarry v. San Rafael Estates, S.E.*, 143 DPR 756, 759 (1997).

-C-

Por otra parte, el régimen de Propiedad Horizontal está reglamentado por la Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada por la Ley Núm. 103 del 5 de abril de 2003, conocida como la Ley de Condominios (Ley de Condominios), según enmendada, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.* El fin principal de la Ley de Condominios es viabilizar la propiedad individualizada de un apartamento, u unidad, y el pleno ejercicio de las prerrogativas propietarias de parte de su titular. Cónsono con lo anterior, se requiere una administración adecuada de las áreas y haberes comunes que forman parte del régimen, cuya existencia es necesaria para el disfrute del apartamento como unidad básica. 31 LPRA sec. 1291; *Asoc. Cond. Balcones S.Ma. v. Los Frailes*, 154 DPR 800 (2001). Es menester destacar que el Artículo 11 de la Ley de Condominios dispone cuáles son los elementos comunes del inmueble: los cimientos, las paredes maestras y de carga, techos, galeras, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación, entre otros. 31 LPRA sec. 1291i. Por ello es ineludible "establecer instituciones o mecanismos para proteger los intereses comunes de los propietarios de las unidades individuales que conforman el régimen". *Residentes Pórticos v. Compad*, 163 DPR 510, 518 (2004). De conformidad con lo anterior y en lo pertinente:

“[...] [e]l Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador del condominio tiene como **deber primordial orientar sus acciones salvaguardando el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento y que la administración de las áreas y haberes comunes del edificio se realiza para lograr el pleno disfrute de este derecho.**[...] En el ejercicio y el reclamo de sus derechos, los titulares actuarán conforme a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del abuso del derecho. Artículo 1-A de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291. (**Énfasis Nuestro**).

Además, la Ley de Condominios determina que el Consejo de Titulares constituye la autoridad máxima sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, y está integrado por todos los titulares. El Consejo de Titulares posee personalidad jurídica propia, y de sus obligaciones frente a terceros los titulares responderán de forma subsidiaria y sólo con su apartamento. Artículo 38 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293b. Véase, *Residentes Pórticos v. Compad*, supra.

El artículo 38 de la Ley de Condominios enumera los poderes del Consejo de Titulares entre los cuales se encuentran: la elección, por mayoría, de los integrantes de la Junta de Directores y del agente administrador; conocer las reclamaciones que los titulares de los apartamentos formulen contra algún miembro de la Junta de Directores o contra el agente administrador; intervenir y tomar decisiones sobre aquellos asuntos de interés general para la comunidad, así como tomar aquellas medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común; y aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras, y recabar fondos para su realización. Particularmente, el inciso (d) (1), (2) y (3) del Artículo 38, *id.*, detalla lo que son obras extraordinarias, obras urgentes y obras de mejoras, respectivamente.

Asimismo, el Artículo 38-D de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293b-4, dispone los deberes y facultades del Director o



la Junta de Directores, que constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares. Entre los deberes y poderes del Director o de la Junta de Directores se encuentran atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen, 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. También, **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.** Artículo 38-D de la Ley de Condominios, *id*, en específico, los incisos (a) y (g). (**Énfasis Nuestro**).

Finalmente, el artículo 42 de la Ley de Condominios instituye el proceso a seguir en casos de impugnación de los acuerdos del Consejo de Titulares, y de las acciones y omisiones de la Junta de Directores, así como el término para ello. Las impugnaciones de los titulares de apartamentos destinados a vivienda contra al administrador interino, la Junta o el Consejo de Titulares se presentarán ante el DACo. 31 LPRA sec. 1293f.

### III.

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 actuó 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 DPR 85, 93, 95 (1997).

En este caso, la recurrente alegó como errores que el DACo se equivocó al dictar una resolución que no se ajustaba a las alegaciones presentadas en la querrela. Como segundo error, arguyó que el DACo falló al dictar una Resolución que no estaba apoyada en la prueba presentada. No le asiste la razón, veamos. Por los errores señalados estar relacionados con la Resolución emitida por el DACo, los discutiremos en conjunto.

Primeramente, de las alegaciones de la querrela presentada por la recurrida se desprende que esta argumentó el asunto de la construcción defectuosa, ya que su apartamento tenía grietas y filtraciones de agua. Luego del DACo inspeccionar el apartamento de la recurrida, así como los alrededores del Condominio La Loma en Fajardo, confirmó lo alegado por la recurrida. El DACo determinó que la Junta de Directores del Condominio realizó una inspección la cual reflejó que, de los 20 edificios que componían el condominio, aproximadamente 10 de ellos presentaban problemas de grietas, filtraciones y falta de pintura. De la prueba desfilada en la vista administrativa surgió que una de las habitaciones del apartamento de la recurrida sufría de filtraciones como consecuencia de una grieta en la pared exterior, la cual constituía un elemento común. Además, en la vista administrativa mediante el testimonio del administrador y presidente de la Junta de Directores se admitió que el apartamento de la recurrida no era el único que requería reparaciones.

También, la recurrida presentó al Consejo de Titulares un proyecto para la reparación del Condominio lo que conllevaría la imposición de una derrama; asunto que se pospuso para otra asamblea y aún no ha sido atendido. Luego de la inspección, el DACo, dentro de su conocimiento especializado, determinó que el caso de autos no es una situación aislada, sino una realidad

generalizada para la cual es necesaria la imposición de derrama a ser aprobada por el consejo de titulares.

En fin, procede confirmar la *Resolución* emitida por DACo, ya que fue dicho ente quién realizó las investigaciones e inspecciones pertinentes en este caso, tuvo ante sí toda la prueba y dentro de su conocimiento especializado evaluó la misma y llegó a sus propias determinaciones. Esta deferencia se debe a que son las agencias administrativas las que cuentan con el conocimiento experto y con la experiencia especializada de los asuntos que les son encomendados. *Otero Mercado v. Toyota*, 163 DPR 716, 127 (2005). En este caso, por ejemplo, el DACo tiene el conocimiento especializado sobre la interpretación y aplicación de la Ley de Condominios. Por lo tanto no se cometieron los errores señalados, ya que las determinaciones de la agencia están sostenidas por la prueba presentada en la vista.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, se modifica la Resolución para conceder 120 días, en lugar de 20 días, para que se convoque al Consejo de Titulares del Condominio La Loma en Fajardo para la presentación de las cotizaciones del proyecto de reparación y pintura y la aprobación de la derrama. Así modificada, se confirma 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