

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

MARÍA VILLALONGA
DE DIOS

Recurrida

v.

JUNTA DE
DIRECTORES
CONDOMINIO VILLAS
DE PARKVILLE I

Recurrente

KLRA201600772

*REVISIÓN
ADMINISTRATIVA*
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Caso Núm.
SJ0012988

**SOBRE:
PROPIEDAD
HORIZONTAL**

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

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de julio de 2017.

Comparece ante nos el Consejo de Titulares del Condominio Villas de Parkville I y su Junta de Directores [Junta de Directores o la recurrente] para solicitar la revocación de una Resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor [DACo] el 13 de junio de 2016, notificada al día siguiente. En dicho dictamen, la agencia declaró Ha Lugar, de forma parcial, la querrela presentada por la señora María Villalonga de Dios [Villalonga de Dios o la recurrida] en contra de la Junta de Directores. En consecuencia, ordenó a esta última a que se abstuviera de cortar los servicios de utilidades del apartamento de la recurrida, así como de enviar notificaciones de intención de corte de servicios cuando solo se adeudaran dos plazos consecutivos de cuotas de mantenimiento.

I.

Los hechos que informa el recurso de epígrafe se encuentran debidamente delimitados en las determinaciones de hechos incluidas en la Resolución que emitiera el DACo el 13 de junio de 2016 y que ahora se cuestiona en el presente recurso, las que por su relevancia transcribimos *in extenso*:

1. La querellante [Villalonga de Dios] es titular del apartamento AGPH-1 del Condominio Villas de Parkville I [...].
2. El Condominio Villas de Parkville I está sometido al régimen de propiedad horizontal.
3. El 16 de junio de 2014 la Junta de Directores del Condominio Villas de Parkville I envió, por conducto de la administradora, una carta a la querellante indicándole que tenía un atraso en su cuota de mantenimiento cuyo balance era de \$425.56. Esto incluye dos meses en atraso más los cargos por mora y penalidades.
4. En la referida carta se le indica a la querellante que debería efectuar el pago en su totalidad o de lo contrario realizarían un corte de servicios el 2 de julio de 2014. [...].
5. El pago de la cuota de mantenimiento vence el primer día de cada mes. Para el 2 de julio de 2014 la querellante tendría 3 meses en atraso.
6. El 22 de junio de 2014, la querellante depositó en el buzón de la administración un cheque por la cantidad de \$210.00 equivalentes al pago del mes de mayo [...]. Nuevamente la querellante dejó dos meses al descubierto.
[...]
9. El 25 de junio de 2014 la administradora indica a la querellante que para evitar la suspensión de los servicios debían recibir en o antes del 2 de julio de 2014 la cantidad de \$215.56.
[...]
13. El Reglamento del Condominio Villas de Parkville I, no autoriza a la Junta de Directores a realizar cortes de servicio transcurridos dos plazos de cuotas de mantenimiento sin pagar.

El 27 de junio de 2014, Villalonga de Dios presentó una querrela ante el DACo para solicitar que se emitiera una orden de

cese y desista en contra de la Junta de Directores para que no se suspendieran los servicios de utilidades a su apartamento.

Ese mismo día, el DACo emitió una Resolución Sumaria en la que ordenó a la Junta de Directores a no suspender los servicios esenciales a la propiedad de la aquí recurrida hasta que no se cumpliera con el proceso establecido en el Artículo 39 de la Ley de Condominios, 31 LPRa sec. 1293c. La agencia sostuvo que la Junta de Directores no estaba facultada para ordenar la suspensión de servicios cuando el titular adeudara dos plazos consecutivos de cuotas de mantenimiento, sino que solo cuando se adeudaran tres o más plazos y tenía que ceñirse a lo dispuesto en el Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra*.

Con relación a dicho articulado, el DACo interpretó que:

[d]el Artículo 39, *supra*, se puede concluir que la suspensión de los servicios esenciales procede luego que, primero, el titular adeude tres o más plazos consecutivos de cuotas, segundo, se proceda, una vez vencido el tercer plazo de deuda a notificarle por escrito, mediante correo certificado o mediante entrega personal a un ocupante del apartamento, que tiene 15 días para pagar la deuda y, tercero, se venzan los 15 días, contados a partir de la fecha en que el titular afectado recibe la notificación.

En desacuerdo con lo antes expuesto, la Junta de Directores solicitó la reconsideración del dictamen administrativo. Transcurrido el término para atender la solicitud sin que ello hubiera ocurrido, la aquí recurrente presentó un recurso de revisión judicial ante este Tribunal.

El 29 de octubre de 2014, este Foro emitió una Sentencia en la que modificó la decisión administrativa y devolvió el caso al DACo para la continuación de los procedimientos. En lo pertinente, el Tribunal se abstuvo de atender los planteamientos

de la Junta de Directores respecto al artículo en discusión, hasta tanto se celebrara la correspondiente vista administrativa.¹

Celebrada la vista administrativa, el DACo procedió a emitir la Resolución recurrida el 13 de junio de 2016, en la que declaró Ha Lugar de forma parcial la querella presentada por Villalonga de Dios.² Luego de citar las disposiciones de la Ley de Condominios, *supra*, respecto a la obligación de los titulares de contribuir al pago de los gastos de administración y conservación y las relativas al procedimiento para la suspensión de servicios recibidos a través de elementos comunes, el DACo expresó que:

todos los titulares vienen obligados a satisfacer mensualmente su pago proporcional de los gastos comunes. Ahora bien, la Junta de Directores puede suspender los servicios básicos de un apartamento sin previa consulta al Consejo de Titulares, luego de tres (3) plazos o más consecutivos adeudados por el titular. Lo único que sería necesario en tales casos es que se notifique adecuadamente al titular moroso sobre la intención de realizar el corte de servicios con quince días de antelación.

Por otra parte, es el Consejo de Titulares quien tiene que autorizar expresamente a la Junta de Directores a cortar los servicios de un apartamento luego de que transcurran dos plazos en lugar [de] tres. Usualmente, esta autorización se realiza mediante enmienda al Reglamento del Condominio. [...]

[...]

[L]a parte querellada no estaba facultada por el Consejo de Titulares a suspender los servicios del apartamento de la querellante transcurridos únicamente dos plazos sin pagar. Para esto tenía que esperar que transcurrieren tres (3) o más plazos y entonces proceder a notificar con quince días de antelación la fecha de corte de servicios.

En virtud de lo anterior, concluyó que la Junta de Directores debía abstenerse de cortar el suministro de los servicios de las utilidades del apartamento de la recurrida y de enviar

¹ El 12 de diciembre de 2014, el Tribunal de Apelaciones declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración presentada por la Junta de Directores. Inconforme, esta presentó una petición de *certiorari* ante el Tribunal Supremo, la cual fue denegada mediante una Resolución de 13 de marzo de 2015.

² El DACo desestimó la querella en lo que respecta a la reclamación de la recurrida para que la Junta de Directores aceptara pagos parciales antes de realizar el corte de los servicios.

notificaciones de intención de suspensión de servicios cuando tan solo se adeudaran dos plazos consecutivos de cuotas de mantenimiento.

No habiéndose pronunciado la agencia sobre la oportuna solicitud de reconsideración presentada por la aquí recurrente el 20 de junio de 2016, la misma se entendió rechazada de plano.

Inconforme, la Junta de Directores presentó el recurso de revisión judicial que nos ocupa el 28 de julio de 2016, en el que planteó que el DACo incidió al:

Realizar una interpretación y aplicación errada del Artículo 39 de la Ley de Condominios.

Al día de hoy, ha transcurrido en exceso el término que provee la Regla 63 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 63, para que Villalonga de Dios presentara su alegato, mas esta no ha comparecido. En consecuencia, procedemos a atender el recurso, sin el beneficio de la comparecencia escrita de dicha parte.

II.

A. Revisión de decisiones administrativas

Es norma reiterada en nuestro ordenamiento que los tribunales apelativos han de conceder gran deferencia a las decisiones de los organismos administrativos, por razón de la experiencia y pericia de las agencias respecto a las facultades que les han sido delegadas. Batista, Nobbe v. Jta. Directores, 185 DPR 206, 215 (2012). Nuestro más Alto Foro ha establecido que las decisiones de las agencias administrativas gozan de una presunción de regularidad y corrección. González Segarra et al. v. CFSE, 188 DPR 252, 276 (2013). Por ello, es necesario que aquel que desee impugnar dichas decisiones presente evidencia suficiente que derrote la presunción de validez de la que gozan

las mismas y no descansa en meras alegaciones. Pacheco v. Estancias, 160 DPR 409, 431 (2003).

Conforme lo ha interpretado nuestro Tribunal Supremo, la revisión judicial de este tipo de decisiones se debe limitar a determinar si la actuación de la agencia fue arbitraria, ilegal, caprichosa o tan irrazonable que constituyó un abuso de discreción. Mun. de San Juan v. CRIM, 178 DPR 163, 175 (2010). Por tanto, nuestra función se circunscribe a considerar si la determinación de la agencia es razonable, ya que se persigue evitar que el tribunal revisor sustituya el criterio de la agencia por el suyo. Otero v. Toyota, 163 DPR 716, 728 (2005).

De manera, que cuando un tribunal llega a un resultado distinto al de la agencia, este debe determinar si la divergencia es a consecuencia de un ejercicio razonable y fundamentado de la discreción administrativa, ya sea por la pericia, por consideraciones de política pública o en la apreciación de la prueba. *Id.*, pág. 729. En conclusión, el tribunal solo podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio cuando no pueda encontrar una base racional para explicar la determinación administrativa. Hernández Álvarez v. Centro Unido, 168 DPR 592, 616 (2006).

B. El pago y cobro de cuotas de mantenimiento bajo el régimen de propiedad horizontal

La Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*, enmendó la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, Ley de Propiedad Horizontal, para atemperarla a las realidades sociales y fortalecer el régimen existente. Véase, Exposición de Motivos de la Ley de Condominios, *supra*. En lo pertinente al pleito ante nos, el estatuto en discusión establece y regula la obligación de los

titulares de los apartamentos de contribuir a los gastos comunes para el adecuado sostenimiento y mantenimiento del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Ayala Hernández v. Consejo Titulares, 190 DPR 547, 574 (2014); Cestero Aguilar v. Jta. Dir. Condominio, 184 DPR 1, 14 (2011).

El principio de contribución a los gastos comunes es uno medular en el sistema establecido por la Ley de Condominios, *supra*. Asoc. Cond. Balcones S.Ma. v. Los Frailes, 154 DPR 800, 815 (2001). En ese sentido, el inciso (f) del Artículo 15 de la Ley de Condominios, 31 LPR sec. 1291m (f), dispone que todo titular deberá contribuir a los gastos comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, con arreglo al porcentaje de participación fijado a su apartamento en la escritura matriz del condominio.

Sobre este asunto, el Tribunal Supremo ha expresado en reiteradas ocasiones que:

[l]as cuotas que los titulares vienen obligados a satisfacer son precisamente para preservar las mejores condiciones de los elementos comunes, facilitar su uso y, sobre todo, garantizar el buen funcionamiento del régimen. Sin la aportación proporcional a las expensas del inmueble, el régimen no puede sobrevivir y se derrotaría la política pública al respecto. *Ibíd.*; Cotto Morales v. Ríos, 140 DPR 763, 769 (1996); Maldonado v. Consejo de Titulares, 111 DPR 427, 430 (1981).

Para propender la política pública antes esbozada, la Asamblea Legislativa se dio a la tarea de fijar las consecuencias que acarrea el incumplimiento de los condóminos con su obligación de aportar a las cuotas de mantenimiento establecidas. Asoc. C. Quadrangle Med. Ctr. v. Ramírez, 154 DPR 699, 708-710 (2011). Ante la gran cantidad de titulares morosos en el país, se hizo necesario permitir la suspensión de los servicios derivados de los elementos generales comunes. Maldonado v. Consejo de

Titulares, supra, pág. 433. En particular, se facultó al Consejo de Titulares y a la Junta de Directores para “suspender los servicios de agua potable, electricidad, gas y teléfono, entre otros, cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble”. Asoc. C. Quadrangle Med. Ctr. v. Ramírez, supra, pág. 710; Artículos 38 y 39 de la Ley de Condominios, 31 LPR sec. 1293b y 1293c.

El Consejo de Titulares se compone de todos los titulares y es “la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal”. Artículo 38 de la Ley de Condominios, *supra*. Este es el ente con facultad para “[i]ntervenir 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”. *Ibíd.*

Según adelantamos, el inciso (i) del Artículo 38 de la Ley de Condominios, *supra*, establece que el Consejo de Titulares tiene la potestad para:

[o]rdenar que se suspendan los servicios recibidos a través o por medio de los elementos comunes generales, incluidos los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono y/o cualquier otro servicio similar a éstos, **a aquellos condóminos morosos que, al no pagar sus cuotas de mantenimiento o su parte proporcional del seguro comunal, se sirven gratuitamente de los elementos a cuyo mantenimiento no contribuyen como les corresponde, adeudan dos (2) o más plazos consecutivos de sus cuotas.** Sin embargo, **ante el incumplimiento del primer plazo la Junta de Directores o el Director enviará una notificación para informar de la intención de suspender los servicios al vencer el segundo plazo consecutivo de incumplimiento, según el procedimiento determinado por el Consejo de Titulares y dispuesto en el Reglamento.** Cuando se trate de una derrama, cuyos plazos no se hayan incorporado a la cuota de mantenimiento mensual, la suspensión de los servicios podrá efectuarse una vez transcurridos dos (2) meses desde el plazo final establecido para su pago, y al igual que en caso de falta de pago de las cuotas de mantenimiento, no se restituirán dichos

servicios hasta el pago total de lo adeudado. [...].
(Énfasis suplido).

Por otro lado, la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y tiene el deber de atender todo lo relacionado al buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen, especialmente en lo relativo a los elementos de uso común. Consejo Titulares v. Ramos Vázquez, 186 DPR 311, 327-333 (2012). Conforme reseñado, el Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra*, también faculta a la Junta de Directores a exigir el pago de las cuotas de mantenimiento a los titulares morosos.

En cuanto a la controversia ante nuestra consideración, dicho articulado dispone que:

[l]os titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

[...]

Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca, ni por haber incoada una reclamación administrativa o judicial contra el Consejo de Titulares o la Junta de Directores por asuntos relacionados con la administración o el mantenimiento de las áreas comunes, salva que el tribunal o foro competente así la autorice.

[...]

El titular moros[o] será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no verificar el pago en el plazo de quince (15) días, se le podrá exigir por la vía judicial.

[...]

[A] [a]quellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de apartamentos [sic] de que sean propietarios, [...] la Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data, y/o cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble. [...]

No se suspenderá ningún servicio los días viernes, sábado, domingo o feriado ni el día laborable anterior al feriado, sin que medie una notificación escrita al titular con quince (15) días de antelación a la fecha en que se suspenderán los servicios, la cual se hará por correo certificado a la dirección postal del titular o mediante entrega personal a un ocupante del apartamento. *Ibíd.* (Énfasis suplido).

Por último, es menester señalar, que en Puerto Rico existe una clara política pública a favor de la utilización de edificios de múltiples pisos, sometidos al régimen de propiedad horizontal, como unidades de vivienda. Asoc. C. Quadrangle Med. Ctr. v. Ramírez, supra, pág. 707. Por ello, la interpretación de la Ley de Condominios, *supra*, debe ser una constructiva e imaginativa, ajustándose a la esencia de la horizontalidad, que no es más que: "la coexistencia de diversos pisos de dominio exclusivo con el condominio forzoso e inescapable de elementos comunes". *Ibíd.*

III.

A la luz de la normativa antes expuesta, procedemos a evaluar el error señalado en el recurso ante nuestra consideración.

En su escrito, la Junta de Directores plantea que el DACo incidió en su interpretación y aplicación del Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra*, al ordenar a la recurrente a abstenerse de cortar los servicios de Villalonga de Dios y de enviar notificaciones de corte de servicios estando solo vencidos dos plazos de cuotas de mantenimiento. Sostuvo que ello resultaba innecesario, dado que esta nunca pretendió ni procedió de tal forma.

La Junta de Directores aduce que el artículo en discusión es claro al establecer que esta solo puede ordenar la suspensión de los servicios allí aludidos a los apartamentos de aquellos titulares que adeuden tres o más plazos consecutivos de cuotas de mantenimiento. Adicional, indica que la notificación por correo certificado indicando la suspensión de los servicios al titular

moroso se deberá hacer con 15 días de antelación a la fecha del corte, si se pretenden suspender viernes, sábado, domingo, día feriado o en un día laborable anterior a un feriado. De no ser alguno de los días antes señalados, la aquí recurrente entiende que no es necesario hacer advertencia alguna. Compartimos la interpretación de la parte recurrente.

Del expediente surge que a lo largo de sus escritos la Junta de Directores ha solicitado que se determine cuál es la interpretación correcta del Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra*, en cuanto a la notificación y corte de los servicios si un titular adeuda tres o más cuotas de mantenimiento consecutivas.

Los Artículos 38 y 39 de la Ley de Condominios, *supra*, "buscan desalentar el atraso en el pago de las cuotas de mantenimiento y fomentan la diligencia respecto a los asuntos relacionados con la administración y conservación de los elementos comunes". D.A.Co v. Cond. Castillo del Mar, 174 DPR 967, 974-975 (2008).

El primero de los artículos mencionados provee para que se incluya una cláusula en el Reglamento de los correspondientes condominios para facultar al Consejo de Titulares a suspender los servicios recibidos, a través de los elementos comunes generales, cuando un titular adeude dos o más plazos consecutivos de sus cuotas de mantenimiento. En esos casos, se exige que se notifique la intención de suspender los servicios al titular moroso luego de un primer incumplimiento. Según se desprende del expediente, en el Condominio Villas de Parkville I no existe disposición reglamentaria alguna que faculte al Consejo de Titulares a lo expresado en el Artículo 38 (i) de la Ley de Condominios, *supra*, por lo que es inaplicable al caso de autos.

En virtud de lo anterior, pasamos a considerar lo dispuesto en el Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra*. Dicho artículo establece que la Junta de Directores podrá hacer un requerimiento de pago al titular moroso mediante correo certificado con acuse de recibo, 15 días previo a exigir el pago por la vía judicial. Asimismo, se requiere que la Junta de Directores notifique al titular moroso, mediante correo certificado a la dirección postal del titular o mediante entrega personal al ocupante del apartamento, 15 días antes de proceder a la suspensión de los servicios si la misma ha de realizarse un viernes, sábado, domingo, día feriado o el día laborable antes a un día feriado.

A tenor con lo anterior, el Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra*, distingue entre dos tipos de notificaciones, las cuales versan sobre dos situaciones particulares. La primera es una para requerir el pago de lo adeudado antes de acudir a su cobro judicialmente y la otra es una notificación de intención de desconexión cuando el corte se vaya a realizar en uno de los días antes mencionados. El pleito de epígrafe no versa sobre ninguna de estas instancias.

En este caso, Villalonga de Dios fue requerida del pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas luego de vencidos dos plazos mediante una carta de 16 de junio de 2014. En la misiva, la Junta de Directores le indicó a la recurrida, aunque no tenía que hacerlo conforme el Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra*, que el corte de los servicios de llegar a un tercer atraso consecutivo sería el miércoles, 2 de julio de 2014. El hecho de que la notificación se fuera a realizar un miércoles y que ese día no fuera uno laborable antes de un día feriado, torna inaplicable el requisito de notificación antes indicado. Cabe señalar, además,

que con dicha comunicación la Junta de Directores no pretendía la desconexión luego del segundo atraso, de manera, que no se excedió de las funciones delegadas.

Es un hecho incontrovertido que la recurrida desatendió su obligación de contribuir proporcionalmente al mantenimiento de los elementos comunes generales. Por consiguiente, la Junta de Directores le informó sobre la deuda y la fecha de la posible suspensión de los servicios, aunque esto no le era requerido por ley, pues no realizaría el corte en uno de los días señalados en el Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra*, ni, según surge del expediente, presentó una reclamación judicial en su contra.

Incorrectamente, el DACo interpretó que la comunicación enviada por la Junta de Directores a la recurrida se sustentaba en el Artículo 38 de la Ley de Condominios, *supra*. Por tanto, ordenó a dicha parte a abstenerse de cortar los servicios y enviar cartas a la recurrida, ya que tal facultad solo le correspondía al Consejo de Titulares de estar autorizado por el Reglamento del condominio. La recurrente tampoco infringió lo dispuesto en el Artículo 39 de la Ley de Condominios, *supra*. En fin, el DACo no actuó de acuerdo al mandato legislativo delegado ni conforme los postulados de la Ley de Condominios, *supra*. En mérito de lo anterior, resolvemos que se cometió el error señalado.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la Resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor el 13 de junio de 2016.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

