

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y HUMACAO  
PANEL X

FRANCISCO ARROYO  
VÉLEZ Y SU ESPOSA DIANA  
PÉREZ ACOSTA Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE BIENES  
GANANCIAS COMPUESTA POR  
ELLOS

Querellante-Recurridos

v.

ASOCIACION DE  
CONDÓMINOS DEL  
CONDOMINIO RINCÓN  
OCEAN CLUB I

Querellados-Recurrentes

KLRA201600973

*REVISIÓN  
ADMINISTRATIVA*  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor  
(DACO)

Querella número:  
MA0002851

Sobre:  
Reconsideración  
Ley de  
Condominios

Panel integrado por su presidente, el juez Figueroa Cabán, y las juezas Birriel Cardona y Ortiz Flores.

**Birriel Cardona, Jueza Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de marzo de 2017.

Mediante recurso de Revisión Judicial comparece la Asociación de Condómines de Rincón Ocean Club I (la Asociación) y solicita la revisión de la resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO). Dicho dictamen declara ha lugar la solicitud de reconsideración presentada por Francisco Arroyo Vélez (el recurrido) y en consecuencia, deja sin efecto una resolución previa en la que se desestima la querella instada por prescripción.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, el estudio de la transcripción de prueba oral (TPO) el expediente del recurso y por los fundamentos que expondremos a continuación, se CONFIRMA la sentencia apelada.

**I.**

La presente controversia tiene su génesis en el cambio que el recurrido realizara en la puerta que da acceso al balcón de su apartamento a principios de 2012. La Asociación alega que es distinta a la puerta original. Adicionalmente, aduce que dicho reemplazo fue realizado sin una notificación o autorización previa de la Junta de Condómines (la Junta) ni de sus titulares.

Luego de varias comunicaciones entre las partes, la Junta mediante una carta de la administración del condominio, le notifica al recurrido que le concede un término para remover la puerta instalada y que en su lugar, tiene que instalar una igual a la puerta original. Inconforme con tal determinación, el recurrido solicita una Asamblea de Condómines para que se discuta si en efecto procedía la determinación de la Junta de ordenar la remoción de la puerta instalada. De conformidad, el 2 de febrero de 2013 en la Asamblea de Condómines debidamente convocada, se determina que el cambio realizado por el recurrido alteraba la fachada. Se determina que el cambio no fue autorizado por el Consejo, se concluye que no es obra de mejora, así como que afecta la estética y la uniformidad del condominio. En vista de lo anterior, por voto mayoritario se aprueba que la puerta debía ser removida y reemplazada por la puerta original.

Debido a lo anterior, el 27 de febrero de 2014 el recurrido radica una querrela ante DACO en Mayagüez. En la misma, se solicita la revisión de la determinación del 2 de febrero de 2013 de la Asamblea de Condómines. Por su parte, la Asociación presenta una solicitud de desestimación en la que alega que el término para impugnar la determinación del Consejo era de

30 días de haberse enterado de la determinación y que por lo tanto, la causa de acción esta prescrita.

Consecuentemente, el recurrido presenta una querella enmendada en la que arguye, que se debe dejar sin efecto el requerimiento de cambiar la puerta en controversia debido a que, con posterioridad a los hechos que originan la querella se celebra una Asamblea de Condómines en la que se aprueba una moción para que la junta solicite opciones de reemplazar puertas pudiendo ser éstas corredizas o "swing". Que debido a ello, sería un contrasentido el ordenar remover la puerta cuando la misma puede ser considerada en un futuro por el Consejo para su aprobación.

A renglón seguido, la Asociación presenta la contestación a la querella enmendada y la querella original. Levanta como una de sus defensas afirmativas, que la puerta sustituida es parte de la fachada y que la única entidad que puede dar su consentimiento a este asunto lo es el Consejo de Titulares (Consejo). Que el Consejo es soberano y que sus determinaciones están por encima de la Junta y /o de cualquier comité arquitectónico. Adicionalmente, la Asociación reitera el planteamiento original de que la acción está prescrita ya que el recurrido tenía 30 días para impugnar la determinación de 2 de febrero de 2013 por lo que el DACO no cuenta con jurisdicción sobre la controversia.

Consecuentemente, el 25 de abril de 2014 se celebra vista en DACO. En la misma, se acuerda dejar en suspenso el caso hasta la celebración de la asamblea extraordinaria que se recomienda en la resolución de febrero de 2014 y en la que se le ordena a la Junta la búsqueda de alternativas para la instalación de puertas de seguridad en los apartamentos del condominio. Debido a lo

anterior, se reseñala la vista ante DACO para el 15 de agosto de 2014. Posteriormente, se celebra la asamblea y en la misma se recibe un informe con las alternativas de reemplazo.

Así las cosas, el recurrido presenta Segunda Enmienda a la Querrela Solicitud de Cese y Desista, la que alega es una enmienda separada e independiente de la querrela original y de la querrela enmendada. Oportunamente, la Asociación presenta Moción en Oposición a Solicitud Enmienda Querrela y Solicitud de Cese y Desista y Contestación a Segunda Enmienda. En el trámite procesal ante DACO, la Asociación presenta una Moción Sometiendo Acta de Asamblea Extraordinaria (celebrada el 12 de julio de 2014) y Escrito Suplementario Reiterando Desestimación de Querrela Original por Prescripción y en Oposición a Segunda Enmienda a la Querrela. El recurrido presenta réplica a escritos de oposición o desestimación en la que arguye que la instalación de la puerta que da origen a la controversia no constituye cambio de fachada y que el término para impugnar dicha determinación es de dos años y no de 30 días, entre otras. Luego de varios incidentes procesales que resultan innecesarios pormenorizar, el 19 de abril de 2016, DACO notifica la resolución en la que desestima la querrela por entender que la reclamación de los recurridos está prescrita y concluye que el cambio de la puerta realizada constituye un cambio de fachada.

Oportunamente, el 9 de mayo de 2016 los recurridos presentan moción de reconsideración en la que alegan que DACO erró al resolver sumariamente la querrela bajo el fundamento de prescripción y en violación al debido proceso de ley que les cobija. En consecuencia, el 17 de mayo de 2016 DACO emite orden en la que dicta que toma conocimiento de la reconsideración presentada y que oportunamente la considerará

en sus méritos. El 27 de mayo de 2016, la parte recurrente presentan oposición a moción de reconsideración en la que alegan entre otras cosas, que los recurridos están enredados en sus planteamientos y que son temerarios en su proceder. Finalmente, el 4 de agosto de 2016 DACO notifica orden en la que informa que está considerando los escritos relacionados a la reconsideración y extiende el término para contestar la misma por 30 días adicionales. La parte recurrente presenta Moción Objetando Notificación y Orden en la que alega que DACO no fundamenta las razones o la justa causa para prorrogar el término a 30 días adicionales. Afirman que debido a ello, DACO ha perdido la jurisdicción para atender el asunto. El 18 de agosto de 2016 DACO notifica la resolución recurrida mediante la cual determina dejar sin efecto su resolución de 19 de abril de 2016 y ordena la continuación de los procesos. Por lo anterior, la parte recurrente presenta Moción al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor Impugnando Resolución en la que sostiene que DACO erró al emitir una resolución que deja sin efecto una previamente notificada a pesar de que perdió jurisdicción para atender el asunto. Ello así, ya que transcurrió el término de 90 días y no se expuso cuál fue la justa causa para excederse de dicho término.

Inconforme, la Asociación presenta un recurso de revisión judicial en el cual le imputa a DACO la comisión de los siguientes errores:

ERRO Y ABUSO DE SU DISCRECIÓN EL DACO, OFICINA REGIONAL DE MAYAGÜEZ, POR VOZ DEL HONORABLE PEDRO JUAN GONZALEZ RODRIGUEZ, AL EMITIR UNA RESOLUCIÓN DECLARANDO HA LUGAR LA RECONSIDERACIÓN RADICADA POR LOS QUERELLANTES RECURRIDOS A PESAR DE HABER PERDIDO LA JURISDICCIÓN SOBRE EL ASUNTO Y POR TANTO PARA ATENDER DICHA RECONSIDERACIÓN.

ERRO Y ABUSO DE SU DISCRECIÓN EL DACO, OFICINA REGIONAL DE MAYAGÜEZ, POR VOZ DEL HONORABLE PEDRO JUAN GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, AL EMITIR UNA RESOLUCIÓN DECLARANDO HA LUGAR LA RECONSIDERACIÓN RADICADA POR LOS QUERELLANTES RECURRIDOS POR ENTENDER QUE NO SE LES GARANTIZO EL DEBIDO PROCESO DE LEY A LOS QUERELLANTES RECURRENTES Y QUE SE LES DEBE DAR OPORTUNIDAD A PRESENTAR PRUEBAS SOBRE LA PROCEDENCIA DE LA DESESTIMACIÓN.

## II.

Antes de comenzar la discusión de los errores alegados, conviene delimitar brevemente el trasfondo normativo aplicable al recurso ante nos.

### -A-

La LPAU Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, 3 LPRÁ sec. 2101 *et seq.* creó un cuerpo de reglas mínimas que rige las agencias administrativas cobijadas por el estatuto. En lo particular, establece cuándo procede la revisión judicial. A estos efectos, insta que, de ordinario, ésta se realiza una vez se concluyen los trámites administrativos y se adjudican todas las controversias pendientes ante la agencia. *J. Exam Tec. Méd. v. Elías, et al.*, 144 DPR 483, 490 (1997). Como parte de esos trámites el legislador contempló la posibilidad de que las agencias administrativas pudiesen corregir sus errores, mediante el mecanismo de reconsideración. Ciertamente, ese mecanismo promueve reducir al máximo posible incurrir en procesos de revisión judicial, procurando alcanzar los postulados de justicia y economía, enmarcados en la declaración de política pública de la LPAU. Sec. 1.2 de la LPAU, 3 LPRÁ sec. 2101.

En lo que nos concierne, la Sec. 3.15 de la LPAU, 3 LPRÁ sec. 2165, provee para que se pueda solicitar reconsideración ante una agencia administrativa. También delimita

expresamente las acciones que debe realizar la agencia para no perder jurisdicción al disponer:

La parte adversamente afectada por una resolución u orden parcial o final podrá, dentro del término de veinte (20) días desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la resolución u orden, presentar una moción de reconsideración de la resolución u orden. La agencia dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha moción deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. **Si se tomare alguna determinación en reconsideración**, el término para solicitar revisión empezará a contarse desde la fecha en que se archive en autos una copia de la notificación de la resolución de la agencia resolviendo definitivamente la moción de reconsideración. **Tal resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la moción de reconsideración. Si la agencia acoge la moción de reconsideración pero deja de tomar alguna acción con relación a la moción dentro de los noventa (90) días de ésta haber sido radicada, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días salvo que la agencia, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.**

**Si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la orden o resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo. *Íd.* (Énfasis suplido).**

Por su parte, la Sec. 4.2 de la LPAU, 3 LPRA sec. 2172, regula la solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones al establecer que la parte afectada puede acudir en revisión ante el Tribunal de Apelaciones en un término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución de la agencia o a partir de

la fecha aplicable con relación a la disposición de una moción de reconsideración.

Así pues, de conformidad con la Sec. 3.15 de la LPAU, *supra*, una parte adversamente afectada por una resolución de una agencia puede solicitar reconsideración en el término jurisdiccional de veinte (20) días desde el archivo en autos de la resolución u orden que desea revisar. Si la agencia la rechaza de plano o no actúa dentro de quince (15) días de presentada la moción de reconsideración, el término para acudir en revisión al Tribunal de Apelaciones comienza a computarse desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Empero, cuando la agencia toma alguna determinación, como lo es ordenar a la parte adversa que presente su posición, el término para acudir en alzada no comienza a transcurrir hasta que la agencia resuelva definitivamente la reconsideración solicitada. Asoc. de Cóndomines v. Meadows Dev., 190 DPR 843 (2014); Ortiz v. Adm. Sist. de Retiro Emp. Gob., 147 DPR 816, 822-823 (1999).

**-B-**

Toda determinación administrativa está cobijada por una presunción de regularidad y corrección, por ende la revisión judicial de este tipo de decisiones se circunscribe a determinar si la actuación de la agencia es arbitraria, ilegal, o tan irrazonable que la misma constituye un abuso de discreción. Otero v. Toyota, 163 DPR 716 (2005).

La presunción de corrección que acarrea una decisión administrativa, deberá sostenerse por los tribunales a menos que la misma logre ser derrotada mediante la identificación de evidencia en contrario que obre en el expediente administrativo. E.L.A. v. P.M.C., 163 DPR 478 (2004). Ello

debido a que los tribunales deben dar deferencia a las determinaciones de las agencias sobre asuntos que se encuentren dentro del área de especialidad de éstas. Rivera Concepción v. A.R.P.E., 152 DPR 116 (2000); Fac. C. Soc. Aplicadas, Inc. v. C.E.S., 133 DPR 521 (1993).

Dicha deferencia, emana del reconocimiento de que de ordinario las agencias administrativas están en mejor posición para hacer determinaciones de hechos al tratar con una materia sobre la cual tienen un conocimiento especializado. Metropolitana S.E. v. A.R.P.E., 138 DPR 200 (1995); Gallardo v. Clavell, 131 DPR 275 (1992). Más aun, cuando la determinación de una agencia esté apoyada por evidencia sustancial que obre en el expediente del caso, los tribunales deben abstenerse de sustituir el criterio de la agencia por el judicial. Otero v. Toyota, supra; Reyes Salcedo v. Policía de P.R., 143 DPR 85 (1997).

El concepto de evidencia sustancial ha sido definido por la jurisprudencia como aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. Ramírez Rivera v. Depto. de Salud, 147 DPR 901 (1999); Misión Ind. P.R. v. J. P., 146 DPR 64 (1998); Hilton Hotels v. Junta de Salario Mínimo, 74 DPR 670 (1953). Ello no requiere que a la luz de la prueba que obre en autos la decisión de la agencia refleje la única conclusión lógica a la que podría llegar un juzgador. Pero tampoco se considerará como correcta una determinación sostenida por un mero destello de evidencia. *Id.* El criterio rector en estos casos, será la razonabilidad de la determinación de la agencia luego de considerarse el expediente administrativo en su totalidad. *Id.*; Otero v. Toyota, supra; Fuertes v. A.R.P.E., 134 DPR 947 (1993). Por ende, la parte que impugna judicialmente las determinaciones de hechos de una

agencia administrativa, tiene el peso de la prueba para demostrar que éstas no están basadas en el expediente o que las conclusiones a las que se llegó son irrazonables. Ramírez Rivera v. Depto. de Salud, supra; Misión Ind. P.R. v. J.P., supra.

No obstante, los tribunales tienen el deber de proteger a los ciudadanos contra posibles actuaciones *ultra vires*, inconstitucionales o arbitrarias de las agencias. **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.** (Énfasis nuestro). Comisionado v. Prime Life., 162 DPR 334 (2004); Torres v. Junta Ingenieros, 161 DPR 696 (2004); O.E.G. v. Rodríguez, 159 DPR 98 (2003).

La Sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (L.P.A.U.), establece que la revisión judicial de una resolución administrativa se extiende exclusivamente a evaluar: (1) si el remedio concedido es el adecuado; (2) si las determinaciones de hechos están sostenidas por la evidencia sustancial que surge de la totalidad de expediente; y (3) si las conclusiones de derecho son correctas, para cuyo escrutinio no tenemos limitación revisora alguna.

Es decir, la intervención del tribunal revisor se limita a evaluar si la decisión administrativa es razonable. En caso de que exista más de una interpretación razonable de los hechos, el tribunal debe sostener la que seleccionó la agencia y no sustituir su criterio por el de ésta. Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R., 144 DPR 425, 437 (1997).

Para impugnar la razonabilidad de la determinación o demostrar que la evidencia que obra en el expediente administrativo no es sustancial, es necesario que la parte recurrente señale la prueba en el récord que reduzca o menoscabe el peso de tal evidencia. Domínguez v. Caguas Expressway Motors, Inc., 148 DPR 387 (1999). En su gestión revisora, el tribunal apelativo debe considerar la evidencia presentada en su totalidad, tanto la que sostenga la decisión administrativa, como la que menoscabe el peso que la agencia le haya conferido. Murphy Bernabé v. Tribunal Superior, 103 DPR 692 (1975). Lo dicho implica que las decisiones de las agencias administrativas tienen a su favor una presunción de legalidad y corrección que debe respetarse por los tribunales.

### III.

Dentro del marco jurídico antes enunciado, procedemos a resolver la controversia de autos. Conocemos que la LPAU, *supra*; está predicada justamente en el principio de los procedimientos administrativos se lleven a cabo en forma rápida, justa y económica. Además, la Sec. 1.2 de la LPAU, *supra*, dispone lo siguiente en la parte pertinente; las disposiciones de este capítulo se interpretarán liberalmente, de forma tal que garanticen que los procedimientos administrativos efectúan en forma rápida, justa y económica y que aseguren una solución equitativa los casos bajo la consideración de la agencia. 3 LPRA sec. 2101.

A la luz de estas normas de interpretación que nos ofrece la propia ley, más la que en ese mismo sentido hemos adoptado reiteradamente, nos corresponde interpretar si en este caso DACO expuso la justa causa que dispone la LPAU, *supra*, para prorrogar su decisión en torno a la reconsideración solicitada.

Concluimos que sí. Surge del propio expediente que DACO en su Notificación y Orden de 4 de agosto de 2016 expuso que extendía el término para contestar la reconsideración por 30 días adicionales ya que se encontraba revisando los escritos de las partes en torno a dicha solicitud. Al así hacerlo, expuso justa causa para prorrogar dicho término. Finalmente, DACO resuelve la reconsideración el 18 de agosto de 2016.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes expresados, los cuales se hacen formar parte de esta sentencia, CONFIRMAMOS la resolución recurrida.

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