

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

SUCESIÓN RAMÓN  
SIACA POUPART

Querellante Recurrída

v.

CONSEJO DE  
TITULARES COND.  
FRANCIA

Querellada Recurrente

KLRA201700138

Revisión Judicial  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Querella Núm.:  
SJ0013794

Sobre:

CONDOMINIOS

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, la Juez Colom García y el Juez Candelaria Rosa.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2017.

Comparece ante nosotros el Consejo de Titulares del Condominio Francia (en adelante, la recurrente), mediante el recurso de Revisión Judicial de epígrafe, y solicita que revoquemos una *Resolución* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). Mediante dicha determinación, emitida y notificada el 21 de diciembre de 2016, el DACo declaró ha lugar la querella presentada por la Sucesión de Ramón Siaca Poupart (en adelante, la Sucesión o la recurrida), la cual giraba en torno a unas filtraciones no reparadas en su apartamento. En consecuencia, ordenó a la recurrente el pago de \$3,500.00 por concepto de daños y \$600.00 por honorarios de abogados.

Por los fundamentos expuestos a continuación, confirmamos la determinación recurrida.

Según surge de las determinaciones de hechos en la resolución recurrida, la Sucesión es titular del apartamento 6-C del Condominio Francia. El mismo se ubica en el municipio de Guaynabo y está sometido al régimen de Propiedad Horizontal.

El 6 de julio de 2006, la Sucesión reclamó a la Junta de Directores por unas filtraciones en el balcón de su apartamento. El día 22 del mismo mes y año, la Junta respondió que las mencionadas filtraciones eran causadas por los aires acondicionados del apartamento *penthouse*. El titular del apartamento 7-A también contestó la carta de la Sucesión, argumentando que, contrario a lo indicado por la Junta de Directores, las filtraciones provenían de la azotea.

Entre julio de 2006 y septiembre de 2013, la recurrida no se comunicó con la Junta de Directores sobre el asunto de las filtraciones en su apartamento. El 20 de septiembre de 2013,<sup>1</sup> la recurrida nuevamente planteó su situación ante la Junta. El dueño del apartamento 7-A, por su parte, le informó a la Sucesión que la Junta tampoco había resuelto el problema de las filtraciones en su apartamento.

El 24 de septiembre de 2013, la Junta informó que contrataría a alguien para verificar la procedencia de las filtraciones. Luego, el 22 de enero de 2014, la Junta indicó que estaban buscando cotizaciones para reparar la azotea. El 22 de mayo de 2014 se celebró una asamblea extraordinaria en la cual se votaría para llevar a cabo la impermeabilización del techo, pero dicha votación se detuvo bajo

---

<sup>1</sup> Por error o inadvertencia, el DACo señala que esta comunicación ocurrió el 20 de septiembre de 2006.

argumento de que una construcción ilegal del titular del *penthouse* pudo ser la causa de las filtraciones.

El 17 de marzo de 2015 y el 15 de marzo de 2016 se celebraron asambleas extraordinarias, en las cuales se decidió esperar por la determinación del DACo. Cabe señalar que en ninguna asamblea celebrada se llevó ante la consideración del Consejo de Titulares resolver el problema de las filtraciones.

La recurrida presentó la querrela de epígrafe ante el DACo el 17 de septiembre de 2014. Luego de cierto trámite procesal, se celebró una vista administrativa el 5 de julio de 2016. Como resultado de la misma, la recurrente se comprometió a realizar la impermeabilización de la azotea, conforme a un informe realizado en 2004.

El 31 de octubre de 2016, la recurrente informó al DACo que el techo había sido finalmente reparado. Sin embargo, la Junta tenía en su poder un informe desde el año 2004, el cual indicaba la necesidad de impermeabilizar el techo y las paredes, y fue recién en 2016 que llevó a cabo dichas acciones. En vista de ello, el DACo ordenó a la recurrente el pago de \$3,500.00 por concepto de daños y \$600.00 por honorarios de abogados.

Inconforme con el referido dictamen, la recurrente acude ante este Foro Apelativo el 21 de febrero de 2017 y realiza los siguientes señalamientos de error:

- A. Erró el DACO en su apreciación de la prueba.
- B. Erró el DACO al declarar Con Lugar una querrela sin que hubiera prueba suficiente en derecho.
- C. Erró el DACO al conceder daños sin que se presentara evidencia del costo de los daños.

D. El DACO no puede fijar unos daños sin que se haya presentado evidencia del costo de los daños ni de cómo de (sic) distribuiría la suma impuesta por tal concepto a cu[á]les daños.

E. Erró el DACO al imponer daños sin que la parte demandante (sic) pasara prueba alguna de daños emocionales.

Luego, la Sucesión solicitó la desestimación del recurso, toda vez que los errores señalados hacían referencia a la apreciación de la prueba, y la recurrente no había incluido la transcripción de la vista administrativa, ni copia de la prueba que tuvo el DACo ante su consideración. Examinada la solicitud, el 31 de marzo de 2017, concedimos un término a la recurrente para que expresara su posición. El 3 de abril de 2017, la recurrente presentó la transcripción de la vista administrativa, pero obvió hacer lo mismo con la copia de la querella, la minuta, las fotografías, el informe y la restante prueba omitida. Al respecto, la recurrente sostuvo que dicha prueba no era necesaria para evaluar las alegaciones, ya que “no existe controversia sobre la prueba documental y la alegación principal versa sobre insuficiencia de la prueba, aún con la evidencia documental”.

Contando con los alegatos de ambas partes, y con la transcripción de la vista administrativa, estamos en posición de resolver.

La Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, mejor conocida como *Ley de Condominios*, establece en su Art. 38, 31 LPRA sec. 1293b, que el Consejo de Titulares “constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal”. De otra parte, la Junta de Directores es el órgano ejecutivo del Consejo de Titulares, y tiene la responsabilidad de “[a]tender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y

funcionamiento del régimen y 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". Art. 38-d(a), 31 LPRA sec. 1293b-4(a).

En ese sentido, la *Ley de Condominios* también regula los mecanismos para la tramitación de controversias que surjan dentro de la convivencia en una comunidad sometida al Régimen de Propiedad Horizontal. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407, 417 (2012). Dicha Ley delegó en el DACo la jurisdicción exclusiva sobre las reclamaciones relacionadas a la administración de comunidades sometidas a Régimen de Propiedad Horizontal, presentadas por los titulares de apartamentos destinados a vivienda. Art. 48 de la *Ley de Condominios*, 31 LPRA sec. 1294.

Dado que la *Ley de Condominios* es silente en cuanto a la responsabilidad de la omisión en algún deber de la Junta de Directores, dicha responsabilidad surge al amparo de las disposiciones del Art. 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5141. Este dispone que “[e]l que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”. Siendo así, la imposición de responsabilidad civil al amparo del citado artículo requiere que concurren tres elementos: (1) la ocurrencia de un daño físico u emocional sufrido por el demandante; (2) que dicho daño hubiera surgido a raíz de un acto u omisión culposa o negligente del demandado y (3) la existencia de un nexo causal entre el daño sufrido y dicho acto u omisión. *López v. Porrata Doria*, 169 DPR 135, 150 (2006).

En lo que concierne a la prescripción de las acciones, el Art. 1861 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 5291, señala que “[l]as acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley”. Específicamente, el Art. 1868 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 5298, afirma que las acciones para exigir responsabilidad civil por las obligaciones extracontractuales derivadas de la culpa o la negligencia prescriben luego de un (1) año desde que lo supo el perjudicado.

Es decir, que el término prescriptivo de un año de las acciones presentadas al amparo del Art. 1802 no coincide necesariamente con el momento en que se sufre el daño resarcible. *Santiago v. Ríos Alonso*, 156 DPR 181, 189 (2000). Según lo que se conoce como la doctrina cognoscitiva del daño, el período prescriptivo comienza en el momento en que la persona perjudicada tiene conocimiento de que ha sufrido un daño y de quién es el autor de dicho daño. *Ojeda v. El Vocero de P.R.*, 137 DPR 315, 324 (1994).

Así las cosas, la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU) establece, en su Sección 4.5, que las determinaciones de hechos formuladas por una agencia serán sostenidas por los tribunales siempre que estén sustentadas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo. 3 LPRÁ sec. 2175. Por esa razón, de ordinario los tribunales están impedidos de intervenir con las determinaciones de hechos tomadas por la agencia administrativa, de hallarse fundamentadas en prueba que surja del récord administrativo. *PRTC v. J. Reg. Tel. de PR*, 151 DPR 269 (2000). Esa norma apunta a evitar que el criterio de la agencia administrativa en materia especializada sea sustituido por el criterio del tribunal que la revisa. *OEG v. Rodríguez Martínez*, 159 DPR 98 (2003).

En cuando a lo anterior, evidencia sustancial es aquella relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. *Federation v. Ebel*, 172 DPR 615 (2007). De esta manera, si la totalidad del expediente administrativo sostiene las determinaciones adoptadas por la agencia, los tribunales no deben sustituirlas por su propio criterio. *Rebollo Vda. de Liceaga v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69 (2004). Por otra parte, la revisión judicial de decisiones administrativas comprende tres áreas: (1) la concesión del remedio apropiado; (2) la revisión de las determinaciones de hecho conforme al criterio de la evidencia sustancial, y (3) la revisión completa y absoluta de las conclusiones de Derecho. 3 LPRA 2175. *Reyes Salcedo v. Policía de Puerto Rico*, 143 DPR 85 (1997).

Resulta necesario recordar el principio de que a toda determinación administrativa le cobija una presunción de regularidad y corrección. Tal como lo ha establecido nuestro Alto Foro en múltiples ocasiones, la revisión judicial de este tipo de decisiones se limita 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); *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409 (2003). Incluso en aquellos casos en que exista más de una interpretación razonable de los hechos, los tribunales debemos sostener la decisión de la agencia. *Asoc. Vec. H. San Jorge v. U. Med. Corp.*, 150 DPR 70 (2000).

De la discusión de los errores señalados por la parte recurrente, se desprenden dos cuestionamientos básicos: Por un lado, se plantea que no había prueba suficiente en cuanto a los daños sufridos por la Sucesión; por otro, aunque no se formula propiamente como un

señalamiento de error, que la acción presentada estaba prescrita al momento de presentarse la querrela de epígrafe. Veamos.

En cuanto a la apreciación de la prueba, debemos destacar que la recurrente presentó la transcripción de la vista administrativa ante el DACo, pero no incluyó, como parte del recurso, ni la querrela presentada por la Sucesión ni los *exhibit* que estuvieron ante la consideración de la agencia para tomar la decisión recurrida.

Así, por ejemplo, de las determinaciones de hechos del DACo se desprende que el dueño del apartamento se comunicó mediante carta con la Junta de Directores en más de una ocasión, haciéndole saber de la persistencia de las filtraciones. Dichas cartas, y su correspondiente respuesta por parte de la Junta, no forman parte del expediente.

De igual manera, en la transcripción de la vista administrativa se mencionan **18 *exhibit***, entre ellos, las fotos que tuvo ante sí la agencia administrativa para basar su determinación sobre los daños. Tampoco tenemos, para evaluar la determinación del DACo, la minuta del Condominio Francia de 20 de marzo de 2015, o la minuta de 15 de marzo de 2016. Incluso se hace mención a un informe pericial, aunque no se discute su contenido. **Ninguno de esos *exhibit* se incluyeron en el Apéndice del recurso ante nos**, por lo que el recurrente no nos pone en posición de determinar si el DACo actuó arbitraria o ilegalmente, o en forma tan irrazonable que su actuación constituyó un abuso de discreción. *Fuertes v. ARPE*, 134 DPR 947 (1993).

En lo que atañe al planteamiento de que la acción de epígrafe estaba prescrita al momento de presentarse la querrela, nuevamente, no surge del expediente prueba documental alguna que sostenga esa alegación. La recurrente cita ciertos fragmentos del testimonio del

señor Ramón Siaca Esteves, como fundamento para alegar que el querellante original tenía conocimiento de las filtraciones desde 2006, y la querrela se presentó recién en 2013. Sin embargo, como señalamos anteriormente, sin la querrela, ni sus anejos, resulta imposible determinar que la agencia administrativa incurrió en el error señalado. Nótese que es la parte que impugna judicialmente las determinaciones de hechos de una agencia administrativa, la que 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*, 147 DPR 901 (1999).

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la sentencia apelada.

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