

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

LORRAINE BIAGGI
TRIGO
Querellante Recurrido

v.

JUNTA DE
DIRECTORES DE
CONDOMINIO GOLDEN
COURT II
Querellada Recurrente

KLRA201700327

Revisión
Administrativa

Caso Núm.:
SJ0014103

Sobre: Condominios

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

Colom García, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

La Junta de Directores del Condominio Golden Court II [Junta] presentó un recurso para que revisemos la Resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor [DACO] el 7 de febrero de 2017. Mediante esta, el DACO determinó que en una vista celebrada el 18 de abril de 2016 la Junta se comprometió a repintar las líneas del estacionamiento de la querellante.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, CONFIRMAMOS la resolución del DACO.

ANTECEDENTES

El 7 de enero de 2015 la señora Lorraine M. Biaggi Trigo presentó una querrela contra la Junta de Directores del Condominio Golden Court II para que se le compensase por daños a su patio y a su apartamento a consecuencia de la falta de

mantenimiento de unos árboles. La Junta contestó la querrela y solicitó la desestimación del recurso. El 7 de mayo de 2015 la señora Biaggi enmendó la querrela para indicar que "el estacionamiento fue embreado recientemente y las líneas que delimitan las áreas de estacionamiento fueron pintadas incorrectamente. Los estacionamientos no tienen los 8 pies que establece el reglamento de planificación." La Junta contestó la querrela e indicó que las líneas de estacionamiento cumplen con la cabida establecida en los planos aprobados por ARPE. Luego, la Junta presentó el informe pericial del Ing. Félix M. López Ortiz.¹ El inspector de DACO también presentó un informe y la señora Biaggi lo objetó.

El 18 de abril de 2016 se celebró una vista administrativa con la comparecencia de la parte querellante, representada por el Lic. Keith Graffam, la Junta de Directores representada por el Lic. Luis Pinto Andino, en sustitución del Lic. Héctor Peña de León y la Lic. Amabel Escalera. En la minuta y orden de esa vista, notificada el 20 de abril de 2016, la Jueza Administrativa indicó que "*Las partes dialogaron e informaron al Departamento que las líneas que demarcan los espacios de estacionamiento objeto de la controversia de la presente querrela serán repintadas a donde se ubicaban anteriormente*"². El 13 de mayo de 2016 el abogado de la Junta, Lic. Héctor Peña de León, presentó una Moción urgente para que se corrija la minuta y orden del 20 de abril de 2016. Indicó en el escrito que consultó con el Lic. Luis Pinto Andino, así como con los miembros de la Junta que estuvieron presentes en

¹ Del informe surge que, de acuerdo al Reglamento Núm. 4 de la Junta de Planificación, los estacionamientos permitidos para casa de apartamento que requieran dos estacionamientos por unidad es de dos metros cincuenta centímetros (2.50) por once (11.00) metros. Que el ancho del estacionamiento 4 AB es 2.376 que es igual al que aparece en los planos.

² Apéndice 8, pág. 23

la vista y con el Ing. Félix López y estos indicaron que en ningún momento se informó al DACO que las líneas que demarcan los espacios de estacionamiento serían repintadas. En moción aparte, también solicitó la regrabación de la vista del 30 de noviembre de 2015 y la del 18 de abril de 2016. En escrito posterior, reiteró su solicitud a ambas peticiones. Trabada la controversia, el 7 de octubre de 2016 el DACO celebró una vista a la que compareció la parte querellante con su abogado, la Junta representada por el Lic. Héctor Peña de León y Mapfre representada por la Lic. Brunilda Figueroa en sustitución de la Lic. Amabel Escalera. De acuerdo a la minuta, en esa vista se citó a las partes a una vista administrativa a celebrarse el 7 de noviembre a la cual "deberán comparecer el Lcdo. Luis Andino y la Lcda. Amabel Escalera". La vista antes señalada, finalmente se llevó a cabo el 3 de febrero de 2017. El Lic. Luis Pinto Andino no compareció. Los abogados de las partes tuvieron la oportunidad de expresarse y el 7 de febrero de 2017 la jueza administrativa emitió una resolución informando, en lo aquí atinente el siguiente acuerdo de transacción:

1. La aseguradora del Condominio Golden Court II, Mapfre pagará a la querellante la cantidad de \$18,000.00

[...]

4. Anteriormente, en una vista celebrada el 18 de abril de 2016 la parte querellada se comprometió a repintar las líneas del estacionamiento de la querellante a como se encontraban antes de repavimentar el estacionamiento. Tales expresiones fueron hechas por el Lcdo. Luis Pinto Andino quien compareció en sustitución del Lcdo. Peña y confirmadas por la Lcda. Escalera, la parte querellante y su representante legal.

En descuerdo con esa determinación, la Junta solicitó reconsideración. El DACO no actuó sobre ella, por lo que acudieron ante nos alegando que incidió el DACO al,

DICTAR RESOLUCIÓN Y ORDEN EN LA QUE DETERMINA, EN SU PÁRRAFO 4, QUE EN LA VISTA CELEBRADA EL 18 DE ABRIL DE 2016 LA PARTE QUERELLADA SE COMPROMETIÓ A REPINTAR LAS LÍNEAS DEL ESTACIONAMIENTO DE LA QUERELLANTE A COMO SE ENCONTRABAN ANTES DE REPAVIMENTAR EL ESTACIONAMIENTO.

Evalutados los planteamientos, le ordenamos a DACO que regrabara y entregara a la Junta la grabación de las vistas del 7 de octubre de 2016 y del 3 de febrero de 2017. Presentada la transcripción de la vista administrativa del 3 de febrero de 2017, y perfeccionado el recurso, procedemos a resolver.

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS

Las Reglas de Evidencia de 2009, 32 LPR Ap. VI, cuyos principios fundamentales son aplicables a los procesos administrativos, en la medida que sean compatibles con la naturaleza de estos³ indican que, “[e]l peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por alguna de las partes”. Regla 110(A) de las de Evidencia, 32 LPR Ap. VI, R. 110. Asimismo, obligan a la parte que sostiene la afirmativa en el asunto en controversia a presentar, en primer lugar, la evidencia necesaria para probar su causa de acción. Véase, Regla 110(B) de las de Evidencia, 32 L.P.R.A. Ap. VI, R. 110; Pereira Suárez v. Jta. Dir Cond., 182 DPR 485, 510 (2011). Es principio rector que meras alegaciones y teorías, como tampoco argumentos forenses, constituyen prueba”. Pereira Suárez v. Jta. Dir Cond., *supra*, pág. 510; Alberty v. Bco. Gub. de Fomento, 149 DPR 655, 671 (1999). Existe la obligación de presentar toda la evidencia pertinente ante la agencia. De soslayarse la presentación de cuestiones y de evidencia pertinente disponible a la parte puede significar la renuncia a su presentación. Pereira Suárez v. Jta. Dir Cond., *supra*. Es un

³ Véase, Otero v. Toyota, 163 DPR 716, 733 (2005); citando a Oficina de Ética Gubernamental v. Rodríguez, 159 DPR 98 (2003).

principio básico que toda la evidencia pertinente disponible tiene que ser presentada primeramente ante la agencia. *Íd.* Así pues, el peso de la prueba descansa entonces sobre la parte que impugna la determinación administrativa. Camacho Torres v. AAFET, 168 DPR 66 (2006); Pro-Mej., Inc. v. Jta. De Planificación, 147 DPR 750, 761 (1999). Por ello, “[l]os tribunales no deben intervenir con las determinaciones de hecho de un organismo administrativo si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad”. Pereira Suárez v. Jta. Dir Cond., *supra*; Domínguez v. Caguas Expressway Motors, 148 DPR 387, 397 (1999). Véanse, además, Calderón Otero v. C.F.S.E., 181 DPR 386 (2011).

Respecto a las conclusiones de derecho, la LPAU, *supra*, señala que estas pueden ser revisadas en todos sus aspectos. Otero v. Toyota, 163 DPR 716, 729 (2005). Lo anterior “no implica que los tribunales revisores tienen la libertad absoluta de descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia”. *Íd.* 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. *Íd.*, pág. 729. En otras palabras, “[e]l tribunal podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio solo cuando no pueda hallar una base racional para explicar la decisión administrativa”. *Íd.*

A la luz del derecho aplicable y los hechos que informa esta causa, procedemos a evaluar.

En el procedimiento ante el DACO, la Junta solicitó la corrección de la Minuta y Orden que acopió lo ocurrido en una vista celebrada el 18 de abril de 2016. En la minuta que la Junta cuestionó, el DACO indicó que “[l]as partes dialogaron e informaron que las líneas que demarcan los espacios de estacionamiento objeto de la controversia de la presente querella, serían repintadas a donde se ubicaban anteriormente”. De acuerdo a la información de la minuta, en esa vista estuvieron presentes todas las partes. La Junta estuvo representada por el Lic. Luis Pinto Andino, en sustitución del Lic. Héctor L. Peña de León. Como la Junta cuestionó ese acuerdo, en una vista celebrada el 7 de octubre, en la que estuvo presente el, Lic. Héctor L. Peña de León, abogado de la Junta, la jueza administrativa citó a una audiencia para el 7 de noviembre a la cual debía comparecer el Lic. Luis Pinto Andino y la Lic. Amabel Esalera. Estos dos abogados estuvieron presentes en la vista del 18 de abril en la cual se acordó repintar las líneas del estacionamiento. La vista originalmente pautada para el 7 de noviembre, finalmente se celebró el **3 de febrero de 2017**. Allí compareció la Lic. Amabel Escalera y los abogados de las demás partes. El Lic. Luis Pinto Andino, no compareció. En lo aquí atinente, de la transcripción de la vista surge lo siguiente:

HONORABLE JUEZ:

[...]La grabación de vista no la hay. Ese día no se grabó la vista. ¿Por qué? Porque nunca se entró lo... Lo que sucedió en esa vista fue que los abogados dialogaron y notificaron o la solicitud de una re-inspección para que entonces se vieran los daños del apartamento.

Y aquí se dijo, **y por tal razón se le solicitó al Lcdo. Luis Pinto Andino que compareciera, por voz del Lcdo. Pinto Andino, que la parte querellada pintaría nuevamente las líneas del estacionamiento objeto de la controversia donde se encontraban anteriormente.**

LCDO. HÉCTOR L. PEÑA DE LEÓN:

Cuando yo radiqué mi escrito lo consulté a él primero y a todas las personas que están aquí hoy de la Junta de Directores y al ingeniero --don Félix—que está aquí presente. Y todos me dijeron que eso se habló, pero no se estipuló porque esa era una decisión que tenía que tomar la Junta de Directores.

LCDA. AMABEL M. ESCALERA RIVERA:

Pues en la última vista a mí me comentaron que había una intención de sentar a los abogados. Yo se lo comuniqué a ellos. Yo soy abogada y lo que yo recuerdo es lo que usted acaba de decir. Yo lo lamento pero yo fui de aquí **y mi notificación a la compañía de seguros fue que la Junta iba a mover las líneas de... del estacionamiento.**

Transcripción de prueba oral (TPO), págs. 16 y 17 (énfasis nuestro)

Vemos de la transcripción de la vista del 3 de febrero, que la Lic. Amabel Escalera, confirmó que en la vista del 18 de abril, la Junta indicó que iba a pintar las líneas del estacionamiento, tal como lo indicaba la minuta y orden de esa vista. Por tanto, de este testimonio, se confirma la minuta y orden que la Junta cuestionó.

En cuanto al Lic. Pinto Andino, quien tenía que comparecer a la vista, la Jueza Administrativa indicó que este no acudió a la vista, a pesar de que se le citó.⁴ La jueza expresó que se citó al Lic. Pinto Andino, notificándole al Lic. Peña de León, según la información que se le brindó de que toda notificación se le seguía haciendo al Lic. Peña de León.⁵ Por su parte, el Lic. Peña de León expresó que no había recibido ninguna citación para el licenciado Pinto a su oficina.⁶

Vemos que el Lic. Pinto Andino, quien fue el abogado que sustituyó al Lic. Peña de León en la vista del 18 de abril, no acudió a la vista del 3 de febrero. En esta vista se iba a dilucidar, si en efecto, dicho abogado, a nombre de la Junta, se comprometió a

⁴ Transcripción de Prueba Oral (TPO), pág. 17, lns. 13-20

⁵ TPO pág. 18

⁶ TPO pág. 18

repintar las líneas del estacionamiento. En tales circunstancias, le correspondía a la Junta, quien fue la parte que cuestionó la minuta donde se recoge tal acuerdo, procurar la presencia del Lic. Pinto Andino a la vista, para que este tuviese la oportunidad de declarar que lo indicado en la minuta no era correcto. Aun cuando el DACO no pudo conseguir la dirección del Lic. Pinto Andino para citarlo, indicó que realizó la citación a través de la dirección del Lic. Peña de León. Además, surge de la minuta de la vista del 7 de octubre de 2017, en la cual estuvo presente el Lic. Peña de León, que la jueza ordenó la comparecencia del Lic. Pinto Andino para la próxima vista. Así que, el expediente demuestra que el Lic. Peña de León, abogado de la Junta, sabía que era necesaria la comparecencia del Lic. Pinto Andino, para que este testificara si convino o no repintar el estacionamiento. Independientemente a la citación del DACO, existía la obligación de la Junta de presentar toda la evidencia pertinente, en este caso, el testimonio del Lic. Pinto Andino, para respaldar su reclamo de que la Junta no se comprometió a repintar las líneas del estacionamiento, mas no lo hizo. Meras alegaciones y teorías, carentes de evidencia sustancial, no son suficientes para rebatir la presunción de corrección que cobija a las determinaciones de las agencias.

Concluimos que, la información del expediente administrativo es que las partes llegaron a un acuerdo para que la Junta pintara las líneas del estacionamiento. En la vista del 3 de febrero de 2017, la Lic. Amabel Escalera, abogada de la aseguradora Mapfre, quien estuvo presente en la vista del 18 de abril, confirmó que ese fue el acuerdo que le notificó a su cliente. De manera que, en el expediente existe prueba razonable, que no fue rebatida, de que la Junta se comprometió a pintar las líneas del estacionamiento de la querellante.

DICTAMEN

Por todo lo cual, confirmamos la determinación número cuatro de la Resolución del DACO del 7 de febrero de 2017.

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