

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL IV

HENRI WATSON
RITTBERG
RECURRIDO

v.

RREF II BP 016, LLC
RECURRENTE

KLRA201700690

Revisión judicial
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Caso Núm.
SJ0016944

Sobre:
Ley de Condominio

Panel integrado por su presidenta, la Juez Jiménez Velázquez, la Juez Cintrón Cintrón y la Juez Rivera Marchand.

Rivera Marchand, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de diciembre de 2017.

Comparece ante nosotros RREF II BP O16, LLC (RREF) y solicita la revisión de una resolución emitida el 19 de julio de 2017 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). Mediante la referida determinación administrativa, el DACo declaró ha lugar la querrela instada por el Comité de Transición del Condominio Ocean Sixteen (parte recurrida) contra RREF. En su consecuencia, el DACo le ordenó a RREF, en calidad de administrador interino, celebrar una asamblea extraordinaria en 20 días a partir de la notificación de la resolución para la elección de la primera Junta de Directores del Condominio Ocean Sixteen. Asimismo, el DACo le ordenó a RREF entregarle a la Junta de Directores que resultara electa ciertos documentos relacionados con la administración interina del Condominio y le impuso el pago de \$1,000.00 en concepto de honorarios de abogado. Veamos.

I.

El 5 de octubre de 2016, la parte recurrida presentó una querrela contra RREF ante el DACo.¹ Según surge de las alegaciones

¹ Según surge del recurso, el Condominio Ocean Sixteen fue sometido al régimen de propiedad horizontal por Belcas Development, Inc. (Belcas) mediante la

de la referida querella, RREF ha imposibilitado el acceso del Comité de Transición a las áreas comunes del Condominio Ocean Sixteen y se ha negado a producir documentos relacionados con la administración interina del mencionado condominio.² Por tal razón, entre otros remedios, la parte recurrida le solicitó al DACo ordenarle a RREF producir la información requerida y proveer acceso a las áreas comunes del condominio.

Por su parte, RREF solicitó la desestimación de la querella fundamentada en falta de jurisdicción sobre la materia.³ Así, arguyó que, al tratarse de una controversia entre titulares de un condominio, el DACo carecía de jurisdicción para adjudicar la querella instada por la parte recurrida. Oportunamente, la parte recurrida se opuso a la solicitud de RREF.

Así las cosas, el 16 de marzo de 2017, el DACo celebró una vista administrativa. Luego de evaluar la prueba documental y testifical⁴ presentada por las partes, el DACo emitió la *Resolución*

escritura núm. 36 otorgada el 22 de agosto de 2007. Véase, Apéndice del recurso, págs. 236. Mediante la referida escritura, Belcas asumió la administración interina del proyecto hasta que se vendiera el 75% o más de las unidades. Íd., pág. 363. Belcas no logró vender el 75% de las unidades e incumplió con los términos del préstamo, por lo que el Banco Popular de Puerto Rico, quien proveyó el financiamiento interino para la construcción del proyecto, ejecutó la hipoteca sobre los apartamentos que no fueron vendidos en el Condominio Ocean Sixteen. Véase, Apéndice del recurso, pág. 414. Tras los trámites de rigor, se procedió a la venta judicial de las unidades del Condominio Ocean Sixteen que no habían sido individualizadas, liberadas y vendidas, las cuales fueron adquiridas por BP Ocean 16 SPV en virtud de la escritura núm. 37 otorgada el 14 de mayo de 2013. Íd., pág. 413. Posteriormente, mediante la escritura número 100 sobre individualización y compraventa otorgada el 30 de septiembre de 2013, BP Ocean 16 SPV le vendió a RREF 48 unidades del Condominio Ocean Sixteen segregadas, individualizadas y separadas. Véase, Apéndice del recurso, pág. 106. Así, el 14 de octubre de 2013, FDF Realty, en representación de RREF, les remitió un memorando a los titulares del Condominio Ocean Sixteen en el que les informó que RREF había adquirido 48 unidades en el mencionado condominio y los citó a una reunión para la elección de la Junta de Directores, entre otros asuntos. Ante ello, varios titulares le informaron a FDF y a RREF que la convocatoria a la reunión era nula, debido al método utilizado para efectuar la notificación. Así las cosas, el 23 de abril de 2016, el Consejo de Titulares del Condominio Ocean Sixteen seleccionó al Comité de Transición en una asamblea extraordinaria celebrada. Véase, Apéndice del recurso, págs. 28-29. A partir de ese momento, la parte recurrida le solicitó a RREF la producción de varios documentos y el acceso a las áreas comunes del Condominio Ocean Sixteen para poder efectuar la transición de la administración. Íd., págs. 540-545, 608-609. Sin embargo, debido a que surgieron controversias relacionadas con la producción de los documentos solicitados y el acceso a ciertas áreas comunes, la parte recurrida presentó ante el DACo la querella que motivó el recurso del epígrafe.

² Véase, Apéndice del recurso, págs. 23-38.

³ Íd., pág. 39.

⁴ Según surge de la transcripción de la prueba oral, durante la vista, la parte recurrida presentó el testimonio de los señores Henri J. Watson y José A. Ramírez Lara, quienes además de ser titulares de un apartamento en el Condominio Ocean Sixteen, son miembros del Comité de Transición.

impugnada en la que formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte querellante es titular del apartamento 271 del Condominio Ocean Sixteen mediante escritura de Individualización y Compraventa otorgada el 16 de mayo de 2008.
 2. El Condominio Ocean Sixteen está sometido al régimen de propiedad horizontal. Consta de 87 apartamentos divididos en cuatro (4) torres de unidades de vivienda.
 3. El desarrollador del Condominio Ocean Sixteen lo fue Belcas Development, Inc. quien, mediante escritura del 22 de agosto de 2007 ante la notario Omara Méndez Bernard, sometió el Condominio al régimen de propiedad horizontal. Como desarrollador y administrador interino original del condominio Ocean Sixteen, seleccionó al constituir el régimen en la escritura matriz el asumir todos los gastos comunales del condominio hasta que se vendiera el 75% de los apartamentos y se llevara a cabo el traspaso de administración a la Junta de Directores. El desarrollador no cobró cuotas de mantenimiento a los titulares desde el principio, sino que asumiría los gastos hasta el traspaso de la administración.
 4. El Banco Popular de Puerto Rico prestó el financiamiento interino a favor de Belcas Development, Inc. para la construcción del proyecto. Luego de incumplir con los términos del préstamo, el banco ejecutó la hipoteca sobre los apartamentos no vendidos. A la venta judicial licitó voluntariamente y se le adjudicó la buena pro de la subasta a BP Ocean 16 SPV, LLC. El 4 de mayo de 2013 se otorgó la Escritura de Venta Judicial.
 5. BP Ocean 16 SPV, LLC vendió las unidades adquiridas mediante venta judicial a RREF II BP O16 mediante Escritura de Individualización y Compraventa el 30 de septiembre de 2013. Mediante la referida escritura, la parte querellada advino titular de 48 unidades de vivienda de las cuales 26 componen la totalidad de la torre número cuatro.
 6. RREF II BP O16 continuó vendiendo los restantes apartamentos de los cuales advino dueño en el condominio [sic] Ocean Sixteen por conducto de FDF Realty, representado por Max Faigenblat.
 7. La torre número cuatro no está terminada en sus áreas comunes y se encuentra clausurada y bajo el control total de la parte querellada.
 8. El 14 de octubre de 2013, la parte querellada convocó mediante correo electrónico a los titulares del Condominio Ocean Sixteen para llevar a cabo la elección de la Junta de Directores y los miembros del
-

Comité de Conciliación. La parte querellante se comunicó con la parte querellada para informarle que la convocatoria era defectuosa, ya que se realizó por correo electrónico, y que por tanto cualquier determinación que allí se tomara era nula.

9. La asamblea se celebró el 8 de noviembre de 2013. En la misma no se eligió la Junta de Directores.
10. Desde octubre de 2013 hasta abril de 2016 había en el condominio 2 o 3 empleados de mantenimiento que no habían sido contratados por el Consejo de Titulares. También había un representante de la parte querellada de nombre Héctor que se encarga atender lo relativo al inmueble y las áreas comunes.
11. Debido a que la propiedad se estaba deteriorando, en abril de 2016 el Consejo de Titulares llevó a cabo una asamblea mediante la cual se eligió el Comité de Transición con el propósito de requerir toda la documentación necesaria a la parte querellada para llevar a cabo el traspaso de administración y elegir a la Junta de Directores. La parte querellante es miembro del Comité de Transición, al igual que todos los testigos que comparecieron por su parte.
12. Para poder convocar a una asamblea, los titulares solicitaron a la parte querellada que les proveyera la información de todos los titulares ya que tenía esa información pero RREF II BP O16 se negó alegando que era materia privilegiada.
13. La parte querellada ha contratado los servicios de seguridad para el Condominio Ocean Sixteen, el mantenimiento de las áreas verdes, el mantenimiento y servicio de los elevadores, mantenimiento y servicio de los generadores de la caseta de seguridad y el estacionamiento bajo techo, la piscina, los pagos de agua y luz comunales.
14. La parte querellada tiene el control absoluto tanto de las áreas comunes como del interior de la torre 4. Para dar acceso a la torre 4, la parte querellada ha requerido que se le informe el alcance de lo que harían las personas que interesan entrar, quienes son miembros del Consejo de Titulares.
15. Los proveedores de servicio responden directamente a la parte querellada e incluso piden permiso a esta última para darle alguna información a los miembros del Consejo de Titulares. Así surge de un correo electrónico en el cual la persona que da servicio de mantenimiento a los generadores pide autorización a la parte querellada para proveer una información solicitada por uno de los co querellantes.
16. Si se notifica alguna situación al guardia de seguridad, antes de tomar cualquier decisión este se comunica con el Sr. Phillip Faigenblat primero y este último es quien determina e instruye al guardia qué debe hacer.

17. Quien único tenía disponible la información de todos los miembros del Consejo de Titulares para poder convocarlos a una asamblea era la parte querellada.
18. El Comité de Conciliación no ha tenido acceso a la torre 4.
19. A pesar de tener un control absoluto de todas las áreas comunes y ser quien ha contratado y remite los pagos de todo el mantenimiento, la parte querellada ha negado ser el administrador interino. La alegación de la parte querellada es que actuó como un mero titular en protección de su inversión.
20. La parte querellada nunca radicó una querrela ante este Departamento para, como titular de 48 unidades del Condominio Ocean Sixteen, solicitar que ordenase el traspaso de administración al Consejo de Titulares.
21. La parte querellada se colocó en la posición del desarrollador del proyecto Ocean Sixteen, por lo que advino además administrador interino.

Así pues, tras determinar que tenía jurisdicción⁵ para adjudicar la querrela, el DACo concluyó, en lo pertinente, lo siguiente:

Un mero titular, como alega ser la parte querellada, no mercadea la venta de sus unidades ni tiene un representante en el proyecto. Tampoco asume las riendas de la administración y los gastos y el control sobre todos los elementos comunes del inmueble. Más aun, un mero titular no puede tomar el control absoluto de una torre de vivienda cuyo desarrollo se propone finalizar para luego vender los apartamentos que en esta se encuentran. Si la parte querellada en realidad fuese un mero titular, como tal hubiese presentado una querrela ante este Departamento solicitando que se ordene el traspaso de administración; no hubiese asumido esa administración durante 4 años. La parte querellante no ha realizado todos esos actos de administración con el mero propósito de proteger su inversión; lo ha hecho porque es el desarrollador del proyecto y tiene esa obligación. Véase, Apéndice del recurso, pág. 7.

Por consiguiente, el DACo declaró ha lugar la querrela y concedió los remedios solicitados por la parte recurrida. Oportunamente, la parte recurrida solicitó la reconsideración de la

⁵ El DACo puntualizó lo siguiente:

“Este Departamento tiene jurisdicción sobre la querrela presentada toda vez que las alegaciones se han hecho contra la parte querellada por sus actuaciones como administrador interino, no como un titular y ha quedado probado a satisfacción del foro que efectivamente la parte querellada es el administrador interino del Condominio Ocean Sixteen”. Véase, Apéndice del recurso, pág. 12.

resolución a los únicos efectos de que se autorizara al Comité de Transición a efectuar la asamblea extraordinaria y se relevara a RREF de dar cumplimiento a dicha orden.⁶ Sin embargo, el DACo no tomó ninguna determinación sobre la solicitud de reconsideración, por lo que se entiende que esta fue rechazada de plano.

Ante ello, RRF compareció ante nos y le imputó al DACo la comisión de los siguientes errores:

1. Erró el DACo al concluir que tiene jurisdicción sobre la materia, a pesar de que RREF no fue el desarrollador que sometió el Condominio al régimen de propiedad horizontal ni acreedor, sino un inversionista institucional cualificado.
2. Erró el DACo al circunscribir el alcance de la vista a una determinación sobre si RREF rebasó el rol de acreedor, pero concluir de esa misma vista que es el desarrollador.
3. Erró el DACo al imponer a RREF \$1,0000 en gastos de honorarios por temeridad.

El 29 de agosto de 2017, dictamos una Resolución mediante la cual le concedimos 10 días a la parte recurrida para que presentara las objeciones, si alguna, a la transcripción de la prueba oral incluida por RREF junto al apéndice del recurso. Asimismo, le concedimos término a dicha parte para presentar su alegato en oposición. En cumplimiento con lo ordenado, el 11 de septiembre de 2017 la parte recurrida nos informó no tener objeción alguna a la transcripción. Por otro lado, el término autorizado para presentar el alegato en oposición transcurrió, por lo que, según advertido, procedemos sin el beneficio de su comparecencia.⁷

II.

A. La revisión judicial y la doctrina de deferencia judicial

Al revisar las determinaciones de los organismos administrativos, los tribunales apelativos le conceden gran

⁶ Véase, Apéndice del recurso, pág. 670.

⁷ Véase *In re: Extensión de Términos ante el paso del Huracán María*, EM-2017-08 emitida por el Tribunal Supremo.

consideración y deferencia. La sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), 3 LPRA sec. 2175, establece que los tribunales deben sostener las determinaciones de hechos de las agencias si están basadas en “evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo”. Sin embargo, esta sección dispone que “[l]as conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal”. Íd.

A pesar del trato diferente que dispone la LPAU para las conclusiones de derecho, los tribunales le brindan deferencia a las interpretaciones de las agencias administrativas, salvo si ésta “afecta derechos fundamentales, resulta irrazonable o conduce a la comisión de injusticias”. *Costa, Piovannetti v. Caguas Expressway*, 149 DPR 881, 889 (1999), citando a *Com. Seg. P.R. v. Antilles Ins. Co.*, 145 DPR 226 (1998). Lo anterior responde a la vasta experiencia y conocimiento especializado que tienen las agencias sobre los asuntos que le son encomendados. *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592, 614 (2006); *Vélez v. A.R.P.E.*, 167 DPR 684, 693 (2006). Por consiguiente, las decisiones administrativas gozan de una presunción de regularidad y corrección que debe respetarse, mientras la parte adversamente afectada no demuestre con suficiente evidencia lo injustificado de la decisión. *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 187 (2009), citando a *Rebollo v. Yiji Motors*, 161 DPR 69 (2004); *Henríquez v. Consejo Educación Superior*, 120 DPR 194 (1987).

La revisión judicial de los dictámenes administrativos está limitada a determinar si hay evidencia sustancial en el expediente para sostener la conclusión de la agencia o si esta actuó de forma arbitraria, caprichosa o ilegal. *Vélez v. A.R.P.E.*, supra. El criterio rector para examinar una decisión administrativa es la razonabilidad de la actuación de la agencia recurrida. *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, supra. Por lo tanto, si al momento de examinar un dictamen administrativo se determina que: (1) la

decisión administrativa no está basada en evidencia sustancial; (2) la agencia erró en la aplicación de la ley; (3) el organismo administrativo actuó de manera irrazonable, arbitraria o ilegalmente; o (4) su actuación lesiona derechos constitucionales fundamentales, entonces la deferencia hacia los procedimientos administrativos cede. *Empresas Ferrer, Inc. v. A.R.P.E.*, supra, pág. 264.

Ahora bien, la persona que impugna las determinaciones de hecho tiene la obligación de derrotar la decisión del ente administrativo con prueba suficiente. *Rebollo v. Yiyi Motors*, supra, pág. 77. El recurrente debe demostrar que la determinación recurrida no estuvo justificada por una evaluación justa del peso de la prueba admitida por la agencia. Íd. Si no se identifica o demuestra la existencia de esa prueba, el tribunal revisor debe sostener las determinaciones de hechos. *O.E.G. v. Rodríguez*, 159 DPR 98, 118 (2003).

B. Jurisdicción de las agencias administrativas

El término jurisdicción significa el poder que posee un tribunal o un organismo administrativo para considerar y decidir casos que se sometan ante su consideración. *Ayala v. Junta Cond. Bosque Sereno*, 190 DPR 547, 559 (2014); *DACo v. AFSCME*, 185 DPR 1, 12 (2012); *A.S.G. v. Mun. de San Juan*, 168 DPR 337, 343 (2006). En el ámbito administrativo, al igual que en el foro judicial, no existe discreción para asumir jurisdicción donde no la hay. *Ayala v. Junta Cond. Bosque Sereno*, supra; *DACo v. AFSCME*, supra; *Raimundi v. Productora de Agregados*, 162 DPR 215, 224 (2004). Ello se debe a que las agencias administrativas solo tienen los poderes otorgados expresamente por su ley habilitadora y aquellos que sean indispensables para llevar a cabo las facultades conferidas. Íd. Véase, además, *Caribe Communications, Inc., v. Puerto Rico Telephone*, 157 DPR 203, 213-216 (2002). De lo anterior se desprende que una agencia administrativa no puede asumir

jurisdicción sobre ninguna clase de actividad para la que no esté claramente autorizada por ley. *A.S.G. v. Mun. de San Juan*, supra, citando, a su vez, *P.R. Lighterage Co., v. Caribe Tugboat Corp.*, 111 DPR 686, 692 (1981). Finalmente, al ser creadas por la Asamblea Legislativa, los actos u órdenes de las agencias administrativas que trascienden lo dispuesto en su ley habilitadora no solo son erróneos, sino que son nulos. *Caribe Communications, Inc., v. Puerto Rico Telephone*, supra, págs. 213-214.

C. Jurisdicción del DACo

La Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, conocida como la Ley Orgánica del DACo, 3 LPRA sec. 341 *et seq.*, (Ley Núm. 5), define los poderes y las responsabilidades de dicha agencia administrativa. En particular, el Art. 3 de la Ley Núm. 5, 3 LPRA sec. 341b, dispone que el DACo tiene como propósito primordial vindicar e implementar los derechos del consumidor.

Precisa mencionar que, el Art. 42 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293f, le confirió jurisdicción al DACo para adjudicar las querellas presentadas por los titulares de apartamentos destinados a vivienda. *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, 190 DPR 547 (2014); *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407 (2012). Por tal razón, en virtud del Art. 48 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1294, se creó dentro del DACo una división especial de adjudicación de querellas de condominios en los que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda. Íd. El citado Art. 48 de la Ley de Condominios, *supra*, también facultó al Secretario del DACo a adoptar un reglamento para la adjudicación de las querellas presentadas en la división especial.

En atención a ello, el 26 de noviembre de 2003 el DACo promulgó el Reglamento Núm. 6728 sobre Condominios, el cual le aplica a:

[L]as impugnaciones y acciones presentadas por los titulares de apartamentos destinados a viviendas contra los acuerdos del Consejo de Titulares y las

determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, del titular que somete el inmueble al Régimen que establece la Ley de Condominios, durante el período de administración que contempla el Artículo 36-A, del Síndico, del presidente, del secretario y demás miembros de la Junta de Directores en su carácter personal mientras se encuentren ocupando su cargo, concernientes a la administración del inmueble. Véase, Sección 2 del Reglamento Núm. 6728.

Por su parte, la Sección 26 del Reglamento Núm. 6728 sobre Condominios contiene ciertas disposiciones sobre la jurisdicción del DACo en cuanto a la adjudicación de controversias y querellas, las cuales transcribimos a continuación:

Cualquier titular o grupo de titulares de condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, podrá impugnar ante este Departamento **cualquier acuerdo, determinación, omisión o actuación del Consejo de Titulares, del Director o de la Junta de Directores, presidente o del secretario de la Junta de Directores o de la persona que someta el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, mientras éste sea a su vez, el administrador interino del condominio** y del Síndico; siempre y cuando el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión sea gravemente perjudicial para el titular o grupo de titulares que impugna o para la comunidad de titulares o cuando dicho acuerdo, determinación, omisión o actuación sea contraria a la Ley, a la escritura de constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, al Reglamento del Condominio y a este Reglamento. (Énfasis suplido).

El Departamento no tendrá jurisdicción para entender en controversias que surjan contra el agente administrador. Las mismas corresponderán atenderlas al Director o la Junta de Directores y al Consejo de Titulares.

El Departamento no tendrá jurisdicción para adjudicar querellas que surjan en condominios de uso exclusivamente comercial o profesional. Igualmente carecerá de jurisdicción en aquellos condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, y la querella sea interpuesta por un titular o grupo de titulares de apartamentos no residenciales. En estos casos la jurisdicción corresponderá al Tribunal de Primera Instancia. El Departamento sólo atenderá reclamaciones del titular o grupo de titulares que sean propietarios de las unidades residenciales.

También quedará excluido de la jurisdicción del Departamento, toda reclamación que consista en cuestionar alguna cláusula contenida en la escritura matriz o el reglamento del condominio inscrito en el Registro de la Propiedad. Igualmente quedan excluidos las querellas entre titulares o cuando el Consejo de Titulares o el Director o la Junta de Directores entable

reclamación contra uno o varios titulares o residentes del condominio. La jurisdicción para ventilar estas acciones corresponderá al Tribunal de Primera Instancia.

D. Ley de Condominios

En nuestra jurisdicción, el régimen de propiedad horizontal está regulado por la Ley Núm. 103-2003, conocida como la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.* Véase, *Cestero Aguilar v. Jta. Dir. Condominio*, 184 DPR 1 (2011). De la Exposición de Motivos de la referida ley, surge que esta se creó con el propósito de “mejorar y fortalecer aún más el régimen existente, como sistema revestido de interés público por la función social que desempeña en nuestro desarrollo urbano”. Así, “[l]a aprobación de la Ley de Propiedad Horizontal adelantó el propósito de armonizar el disfrute de cada apartamento por su titular y las limitaciones a ese disfrute en interés de la colectividad”. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206 (2012); *D.A.Co. v. Junta Cond. Sandy Hills*, 169 DPR 586 (2006); *Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres*, 138 DPR 150 (1995).

En lo que concierne a la administración inicial del inmueble, el Art. 36-A de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293-1, dispone lo siguiente:

El titular o los titulares que sometan el inmueble al régimen de propiedad horizontal, asumirán la administración inicial del inmueble, con todos los poderes y deberes que este capítulo confiere e impone, y los que el Reglamento confiera e imponga al Director o a la Junta de Directores, al Presidente y al Secretario.

(a) La administración interina comenzará tan pronto se venda el primer apartamento. Desde este momento no podrán enmendarse ni la escritura matriz ni los planos del condominio sin el consentimiento de todos los titulares, excepto para conformar la escritura matriz con los planos inscritos.

(1) A partir de la primera venta, el desarrollador tendrá las siguientes opciones para la administración interina:

(A) Asumir la totalidad de los gastos de mantenimiento de las áreas y facilidades comunales hasta que se venda el cincuenta y uno por ciento (51%) o el setenta y cinco por ciento (75%), a discreción del desarrollador de los apartamentos. A partir de ese momento, los adquirentes de los apartamentos contribuirán proporcionalmente a los gastos prospectivos de mantenimiento de dichas áreas y facilidades de acuerdo al porcentaje de participación

dispuesto en la sec. 1292 de este título, debiendo entonces aportar el desarrollador la suma correspondiente al porcentaje restante, independientemente del número de apartamentos que resten por construir o vender, o

(B) cobrarle a los titulares de los apartamentos vendidos, la parte proporcional del mantenimiento de las áreas y facilidades comunales conforme al porcentaje dispuesto en la sec. 1292 de este título, sobre un presupuesto anual que preparará el desarrollador de conformidad con lo que más adelante se establece en la cláusula (6) del inciso (b) de esta sección. El desarrollador aportará la suma correspondiente al porcentaje restante, independientemente del número de apartamentos que resten por construir o vender. Cualquier disposición en contrario a los párrafos (A) y (B) de esta cláusula en la escritura matriz o en el Reglamento será nula.

(2) Cuando el desarrollador sufrague todos los gastos, según la opción dispuesta en la cláusula (1)(A) de este inciso, no tendrá que rendir informes auditados de su gestión y podrá continuar en la administración interina hasta que se venda el cincuenta y uno por ciento (51%) o setenta y cinco por ciento (75%) de los apartamentos, a discreción del desarrollador. Llegado este momento, los titulares vendrán obligados a asumir la administración del condominio tan pronto el Administrador Interino convoque a la asamblea para elegir a la primera Junta de Directores, según se provee en el inciso (c) de esta sección, una vez cumplido lo dispuesto en el inciso (f) de esta sección. La asunción de la administración por los titulares no implicará renuncia alguna a los reclamos que procedieran contra el desarrollador por razón de la administración interina.

Por su parte, la Sección 18 del Reglamento Núm. 6728 sobre Condominios regula lo referente a la administración interina. A esos efectos, la referida sección dispone lo siguiente:

- A. Todo condominio estará sujeto a una administración interina desde el momento en que se venda el primer apartamento y hasta el momento en que, a tenor con la Ley y este Reglamento, se elija el Director o la primera Junta de Directores.
- B. El Desarrollador que somete el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal es responsable de administrar interinamente dicho condominio y tendrá las obligaciones que se especifican en la Ley de Condominios y en este Reglamento.
- C. En caso de que el Desarrollador venda su participación en el condominio durante el período de la administración interina, quien adquiere dicha participación adviene administrador interino, y asume todas sus obligaciones. Queda eximida de esta disposición una institución financiera que advenga dueño del condominio como resultado de un procedimiento de ejecución de hipoteca, siempre y cuando no rebase las funciones como acreedor.

D. [...]

E. Determinación de temeridad

La temeridad es “una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia. También, sujeta al litigante inocente a la ordalía del proceso judicial y lo expone a gastos innecesarios y a la contratación de servicios profesionales, incluyendo abogados, con gravamen a veces exorbitantes para su peculio”. *Oliveras, Inc. v. Universal Ins. Co.*, 141 DPR 900, 935 (1996).

La imposición de honorarios por temeridad tiene como fin penalizar a la parte “que por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito”. *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR 695, 702 (1999); *Ramírez v. Club Cala de Palmas*, 123 DPR 339, 349-350 (1989).

La determinación de temeridad es un asunto discrecional de los tribunales de instancia y los tribunales apelativos solo pueden intervenir ante la existencia de abuso de discreción. *Flores Berger v. Colberg*, 173 D.P.R. 843 (2008), citando a *Rivera v. Tiendas Pitusa*, 148 D.P.R. 695, 701 (1999); *Domínguez v. G.A. Life*, 157 D.P.R. 690, 706 (2002). Una vez este decide que hubo conducta temeraria, entonces procede la imposición de los honorarios de abogado. *P.R. Oil v. Dayco, supra*; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 D.P.R. 764 (2001).

Por otro lado, la Sec. 3.21 (c) de la LPAU, 3 LPRA sec. 2170a, faculta a las agencias administrativas a imponer costas y honorarios de abogado en los mismos casos que dispone la Regla 44 de Procedimiento Civil. A esos efectos, la Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1(d) dispone:

(d) En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal

deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta.

Del mismo modo, el Art. 42(e) de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293f, establece lo siguiente:

(e) El foro de instancia en el que se diluciden las querellas o acciones presentadas por los titulares o por el Consejo de Titulares le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de los gastos del pleito o de la querella, así como el pago de una suma razonable por los honorarios de abogados en que realmente hubiese incurrido la parte que obtuvo el remedio solicitado. Sólo mediante la renuncia expresa de la parte vencedora podrá dispensarse a la otra parte del pago de honorarios.

El titular que prevalezca en cualquier reclamación de su querella no tendrá que contribuir a los honorarios o gastos legales en que incurra la Junta o el Consejo de Titulares, ni a la multa que, en su caso, pudiera imponérsele a la parte querellada.

III.

En este caso, en el primer señalamiento de error, RREF alegó que el DACo incidió al concluir que tenía jurisdicción sobre la materia, a pesar de no haber sido el desarrollador que sometió el condominio al régimen de propiedad horizontal ni un acreedor, sino un inversionista institucional cualificado. No le asiste la razón. De una lectura de la querella instada por la parte recurrida contra RREF nos resulta evidente que los reclamos esbozados en la aludida querella giran en torno a las actuaciones de dicha parte en calidad de administrador interino del Condominio Ocean Sixteen.

Así, conforme establece el Art. 42 de la Ley de Condominios, *supra*, las impugnaciones de los titulares relacionados con la administración de un inmueble destinado a vivienda se deben presentar ante el DACo. Del mismo modo, la Sección 26 del Reglamento Núm. 6728 sobre Condominios, indica que cualquier titular de un condominio donde exista al menos una unidad de vivienda podrá impugnar ante el DACo cualquier acuerdo, determinación, omisión o actuación de la persona que someta el

inmueble al régimen de propiedad horizontal, mientras este sea a su vez el administrador interino del condominio.

Como puede verse, la referida disposición le confiere jurisdicción al DACo para adjudicar la querrela presentada por la parte recurrida contra RREF, ya que se trata de la reclamación de un titular o grupo de titulares de un condominio residencial en la que se impugnan ciertas actuaciones y omisiones de quien estaba fungiendo como administrador interino del Condominio Ocean Sixteen. Por tanto, como bien dictaminó el DACo, a dicha agencia se le confirió la autoridad para dilucidar la querrela incoada por la parte recurrida. Por consiguiente, resulta forzoso concluir que el error señalado por RREF no fue cometido.

En el segundo señalamiento de error, RREF planteó que el DACo incidió al circunscribir el alcance de la vista a una determinación sobre si RREF rebasó el rol de acreedor, pero concluir en la misma vista que era el desarrollador. No le asiste la razón.

Hemos examinado cuidadosamente la resolución emitida por el DACo y observamos que esta se fundamenta en la prueba documental y testifical que tuvo ante sí dicha agencia durante la vista celebrada el 16 de marzo de 2017. De hecho, la prueba testifical que tuvo ante sí la jueza administrativa del DACo, la cual fue objeto de análisis por parte de este Tribunal mediante un examen integral de la transcripción oral de la vista administrativa demostró claramente que, a través de sus actuaciones, RREF se colocó en la posición del administrador interino del Condominio Ocean Sixteen. Así, quedó descartado que RREF fuera un acreedor o una institución financiera. Primeramente, del testimonio del señor Henri J. Watson durante el interrogatorio directo, se desprende lo siguiente⁸:

P ¿Quién, quién durante, a partir del 8 de noviembre de 2013 y hasta el 23 de abril de 2016 que se nombra al Comité de Transición, durante todo ese

⁸ Véase, Apéndice del recurso, págs. 719-721.

período de tiempo qué tipo, o sea, qué personal si alguno está destinado al mantenimiento y conservación de la planta física y áreas comunes de ese condominio?

R Por lo que yo he notado tienen dos o tres empleados para poder mantener la limpieza.

P Unjú.

R Tienen guardia de seguridad. Hay algún representante, yo no lo he conocido, creo que se llama Héctor.

P ¿Héctor?

R Héctor. Que se presenta de vez en cuando en algunos días de la semana. La mayor parte de los propietarios no lo conocen, pero que supuestamente está ahí de parte de RREF para atender cualquier problema que exista en algún apartamento. Y aparte de eso, pues le dan mantenimiento. Ellos contratan con algunas compañías para eso.

P ¿Quiénes son “ellos”?

R. Perdón. RREFE contrata con compañías para proveerle servicio a la piscina, los elevadores y los dos generadores que tienen.

P Le pregunto. Y eso ha sido durante todo este período de tiempo que estamos hablando, noviembre 2013 hasta... ¿Y al día de hoy sigue la situación igual?

R Absolutamente.

P ¿Absolutamente qué?

R En el sentido de que, pues cualquier cosa que uno quiera hacer...Déjeme darle una ilustración.

P Unjú.

R Cualquier cosa que suceda, pues se le informa al guardia que es el que está ahí casi siempre, verdad,...

R Unjú.

R ... y el guardia, pues no puede tomar ninguna decisión sin informarle al señor Faigenblat que está presente y obtener el permiso de él para entonces proseguir.

P Le pregunto. ¿Quién es el que paga por los servicios de seguridad que se le dan al condominio?

R RREF paga por todo.

P ¿Quién paga por el servicio de la piscina?

R Igual, RREF.

P ¿Los empleados que están, que dan limpieza y mantenimiento en áreas comunes, de los dos o tres que habló?

R RREF.

P Okey. En términos de las áreas verdes ha habido, ha ocurrido algún cambio de esas áreas verdes desde 2013 al 2017?

R Sí, se me olvidó mencionar que ellos también están a cargo de contratar los servicios de las áreas verdes y pagan por ese mantenimiento.

Por su parte, el testimonio del testigo de la parte recurrida, el señor José Armando Ramírez Lara, estuvo dirigido a demostrar que RREF no ha provisto la documentación que se le ha requerido para que el Comité de Transición pueda llevar a cabo las funciones que le delegó el Consejo de Titulares del Condominio Ocean Sixteen. Asimismo, dicho testigo declaró sobre los contratiempos que ha tenido el Comité de Transición para tener acceso a las áreas comunes del Condominio, particularmente a la torre 4.

Así, como bien puntualizó el DACo, la prueba testifical y documental demostró indubitadamente que RREF en todo momento actuó como el administrador interino del Condominio Ocean Sixteen y no como un mero titular, según este alegó. RREF asumió la administración del Condominio Ocean Sixteen durante 4 años, así como todos los gastos y el control sobre los elementos comunes de dicho inmueble.

En suma, RREF no presentó ninguna evidencia que pudiera menoscabar el valor probatorio de las determinaciones de hechos formuladas por el DACo, las cuales encuentran apoyo en la prueba documental y testifical que fue objeto de análisis por parte de esta Curia. Ante ello, resulta forzoso concluir que el segundo error no se cometió.

Por último, en el tercer señalamiento de error, RREF señaló que el DACO incidió al imponerle \$1,000.00 en concepto de gastos de honorarios por temeridad. No le asiste la razón. Según indicamos, la imposición de honorarios de abogado descansa en la sana

discreción de la agencia administrativa. En este caso, el DACo, quien es la agencia con la experiencia y el conocimiento especializado, determinó que RREF actuó con temeridad al no actuar prontamente y al negarse a resolver la reclamación instada por la parte recurrida. Así pues, en ausencia de una actuación caprichosa o de abuso de discreción por parte del DACo en la determinación de la imposición de honorarios de abogado, no intervendremos con esta. En síntesis, la actuación del DACo no fue arbitraria, caprichosa ni ilegal, por lo que procede confirmarla.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la determinación administrativa emitida por el DACo.

Notifíquese.

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