

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

GARY L. HUMBERT
RECURRENTE

v.

JUNTA DE DIRECTORES
Y CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDOMINIO VILLA
CAPARRA EXECUTIVE
RECURRIDO

KLRA201700652

Revisión judicial
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Caso Núm.
SJ0016211

Sobre:
Ley de Condominio

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

Rivera Marchand, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de enero de 2018.

Comparece ante nosotros el señor Gary L. Humbert (recurrente) y solicita la revisión de una resolución emitida el 11 de julio de 2017 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). Mediante la referida determinación administrativa, el DACo desestimó la querella instada por el recurrente contra la Junta de Directores y el Consejo de Titulares del Condominio Villa Caparra Executive (Junta o parte recurrida), fundado en que el recurrente incumplió una notificación y orden emitida el 31 de mayo de 2017, la cual le imponía el pago de costas y honorarios de abogado, a favor de la parte recurrida, y correspondiente a resoluciones dictadas en otras querellas atendidas con anterioridad al de epígrafe, en el 2013 y 2014, respectivamente. Veamos.

I.

El 21 de marzo de 2016, el recurrente presentó la querella SJ0016211 contra la parte recurrida ante el DACo. Mediante la referida querella, el recurrente impugnó una asamblea

extraordinaria celebrada por el Consejo de Titulares en la cual se aprobó el presupuesto del Condominio Villa Caparra Executive para el año 2016.¹ La parte recurrida presentó la contestación a la querrela y solicitó la desestimación de esta, por entender que el recurrente no agotó los remedios establecidos en la Ley Núm. 103-2003, conocida como la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*²

El 10 de mayo de 2016, el DACo emitió una notificación y orden mediante la cual le concedió 10 días al recurrente para que presentara una certificación negativa de deuda sobre las cuotas de mantenimiento y/o derramas. Asimismo, el DACo apercibió al recurrente que, de incumplir con lo ordenado, procedería a decretar el cierre y archivo de la querrela.³ En atención a ello, el recurrente le informó al DACo que el Reglamento sobre Condominios exceptuaba el cumplimiento del requisito de la certificación de deuda cuando se impugnaba el presupuesto. En la alternativa, solicitó un término adicional, ya que la administración del Condominio no le había provisto la certificación de deuda.

Así las cosas, el 8 de junio de 2016, el DACo emitió una resolución mediante la cual desestimó la querrela y ordenó el cierre y archivo de esta, basado en que el recurrente incumplió con la presentación de la certificación negativa de deuda, según fue ordenado el 10 de mayo de 2016. Oportunamente, el recurrente solicitó la reconsideración de la resolución.⁴ 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, el recurrente presentó un recurso de *certiorari* ante

¹ Véase, Apéndice del recurso, págs. 52-58.

² Íd., págs. 67-72.

³ Íd., págs. 115-116.

⁴ Íd., págs. 122-124.

esta Curia en el que solicitó la revocación de la resolución emitida por el DACo.⁵

Examinada la determinación del DACo en la querella SJ001621, un panel hermano de este Tribunal dictó una sentencia, mediante la cual revocó la resolución del DACo y devolvió el caso a dicha agencia para que esta le ordenara a la Junta entregarle al recurrente la certificación negativa de deuda.⁶

Como parte de los procedimientos en la querella SJ0016211, el recurrente le solicitó al DACo que, en atención al dictamen de esta Curia, le ordenara a la parte recurrida emitir la certificación negativa de deuda para poder continuar con los procedimientos ante la agencia. Consecuentemente, el DACo le ordenó a la parte recurrida entregarle al recurrente la certificación negativa de deuda dentro de 30 días. Asimismo, le concedió 10 días al recurrente para presentar la referida certificación ante la agencia.⁷

En cumplimiento con lo ordenado, el 2 de febrero de 2017, el recurrente le acreditó al DACo que se encontraba al día en el pago de sus cuotas de mantenimiento y solicitó que se reanudaran los procedimientos relacionados con la querella SJ0016211.⁸ El DACo citó a las partes a una vista administrativa a celebrarse el 4 de abril de 2017 para dilucidar la misma querella.⁹

Acaecidos varios incidentes procesales que resulta innecesario pormenorizar, el recurrente le solicitó al DACo que dictaminara sumariamente la nulidad de la asamblea celebrada por la parte recurrida en la cual se aprobó el presupuesto correspondiente al año 2016 y que ordenara la celebración de una

⁵ Íd., págs. 80-89.

⁶ Íd., págs. 154-165. Véase recurso número, KLRA201600814.

⁷ Íd., págs. 166-169.

⁸ Íd., pág. 175. Según surge de la *Moción en cumplimiento de orden y para que se reanuden los procedimientos* presentada por el recurrente, este le informó al DACo que, del estado de deuda entregado por la parte recurrida se desprendía una deuda del mantenimiento de enero de 2017, el cual fue pagado mediante un cheque con acuse de recibo el 31 de enero de 2017.

⁹ Íd., pág. 179.

nueva asamblea. Junto a su solicitud, el recurrente incluyó varios anejos.¹⁰

Poco tiempo después, la parte recurrida solicitó la desestimación y/o la paralización de la querella SJ0016211. En apoyo a su solicitud, adujo que el recurrente no acudía con las manos limpias ante el DACo, dado que este hizo caso omiso e incumplió unas resoluciones dictadas en el 2013 y 2014 por dicha agencia durante la tramitación de las querellas SJ0008875 y SJ000916, las cuales le imponían el pago de ciertas cuantías en concepto de costas y honorarios de abogado. Así pues, la parte recurrida le solicitó al DACo desestimar la querella SJ0016211 o paralizar los procedimientos hasta que el recurrente cumpliera con las resoluciones dictadas en el 2013 y 2014 en relación con las anteriores querellas SJ0008875 y SJ000916.¹¹

Por su parte, el recurrente se opuso a la solicitud de desestimación de la parte recurrida y arguyó que los fundamentos esbozados para solicitar la desestimación de la querella SJ0016211 eran improcedentes. Así, señaló que, en virtud de la aplicación de las doctrinas de falta de jurisdicción, cosa juzgada, actos propios, mandato judicial y ley del caso, la parte recurrida estaba imposibilitada de relitigar asuntos relacionados con las querellas SJ0008875 y SJ000916 dentro del procedimiento de la querella SJ0016211.¹²

¹⁰ Íd., págs. 213-228.

¹¹ Íd., págs. 276-279.

¹² Íd., págs. 280-288. Según surge del recurso, el 30 de julio de 2012, el recurrente y otra titular del Condominio Villa Caparra Executive presentaron la querella SJ0008875 ante el DACo para impugnar cierto acuerdo del Consejo de Titulares. El 17 de septiembre de 2012, el recurrente y varios titulares presentaron la querella SJ0009160. Ambas querellas fueron consolidadas por el DACo. Posteriormente, el DACo desestimó las querellas SJ0008875 y SJ0009160 y le impuso, tanto al recurrente como a los demás querellantes, el pago de \$400.00 a cada uno en concepto de honorarios de abogado por cada uno de los casos en los que participaron y \$656.89 de costas. Así las cosas, el Consejo de Titulares demandó al recurrente en cobro de dinero al amparo de la Regla 60 de Procedimiento Civil en el caso D2CM014-1035 para recobrar los honorarios de abogado y las costas concedidas por el DACo durante el trámite de las querellas SJ0008875 y SJ0009160. El 3 de octubre de 2016, el TPI dictó una sentencia mediante la cual desestimó con perjuicio la demanda incoada por el Consejo de

Luego de examinar la solicitud de desestimación presentada por la parte recurrida y la oposición del recurrente, el DACo le ordenó a este último pagar \$800.00 en concepto de los honorarios de abogado y \$656.89 de las costas impuestas en las resoluciones dictadas el 21 de febrero de 2013 y el 6 de junio de 2014, respectivamente, durante el trámite de las querellas SJ0008875 y SJ000916. Para ello, le concedió un término de 10 días. Asimismo, el DACo apercibió al recurrente que el incumplimiento de dicha orden podría dar lugar al cierre y archivo de la querella.¹³ A raíz de lo anterior, el recurrente presentó dos solicitudes de reconsideración, las cuales fueron declaradas no ha lugar por el DACo.

Finalmente, el 11 de julio de 2017, el DACo emitió la resolución recurrida. Según indicamos, mediante el referido dictamen, el DACo desestimó la querella SJ0016211 y decretó su cierre y archivo basado en que el término concedido al recurrente para que pagara los honorarios de abogado y las costas relacionadas con las querellas SJ0008875 y SJ000916, transcurrió sin que este cumpliera con lo ordenado.

Por estar en desacuerdo con la determinación del DACo, el recurrente compareció ante nos y le imputó a dicha agencia la comisión de los siguientes errores:

1. Erró DACo, abusó de su discreción y actuó sin jurisdicción al dictar la resolución recurrida desestimando la querella SJ0016211 debido a que el recurrente no le pagó a la recurrida una reclamación económica consistente en costas y honorarios de abogado concedidas por DACo a la recurrida en las querellas SJ0008875 y SJ0009160 que fueron archivadas en febrero de 2013 y para cuya concesión DACo carece de jurisdicción.
2. Erró DACo y abusó de su discreción al dictar la resolución recurrida desestimando la querella SJ0016211 debido a que el recurrente no le pagó a

Titulares. Ante ello, el Consejo de Titulares solicitó sin éxito la reconsideración del dictamen, el cual advino final y firme.

¹³ Íd., pág. 317.

la recurrida las costas y honorarios de abogado concedidas Por DACo a la recurrida en las querellas SJ0008875 y SJ0009160 y no concluir que la parte recurrida estaba impedida de reclamar el pago de dichas costas y honorarios de abogado por la aplicación de la doctrina de cosa juzgada.

3. Erró el DACo y abuso de su discreción al dictar la resolución recurrida desestimando la querella SJ0016211 debido a que el recurrente no le pagó a la recurrida las costas y honorarios de abogado concedidas por DACo a la recurrida en las querellas SJ0008875 y SJ0009160 y por no concluir que la recurrida estaba impedida de reclamar el pago de dichas costas y honorarios de abogado por ser contraria a la certificación de deuda que la recurrida generó el 30 de enero de 2017 en cumplimiento con lo ordenado por DACo y por no aplicarle a la recurrida la doctrina de los actos propios.
4. Erró DACo y abusó de su discreción al dictar la resolución recurrida por cuanto la misma no está basada en evidencia sustancial en el expediente que la sostenga como cuestión de derecho.
5. Erró DACo y abuso de su discreción al dictar la resolución recurrida por cuanto la misma no está basada en determinaciones de hecho ni conclusiones de derecho, lo que violenta al recurrente su derecho a un debido procedimiento de ley.
6. Erró DACo y abusó de su discreción al dictar la resolución recurrida desestimando la querella SJ0016211 aduciendo que el recurrente no estaba acudiendo a DACo con “las manos limpias”.
7. Erró DACo y abusó de su discreción al dictar la resolución recurrida desestimando la querella SJ0016211 debido a que el recurrente no le pagó a la recurrida las costas y honorarios de abogado concedidas por DACo a la recurrida en las querellas SJ0008875 y SJ0009160 e ignorar una moción solicitando se dicte resolución sumaria presentada por el recurrente que está basada exclusivamente en documentación generada por la recurrida y que atiende los méritos de la querella SJ0016211.
8. Erró DACo y abusó de su discreción al dictar la resolución recurrida desestimando al querella SJ0016211 sin entrar en los méritos de la misma e ignorar varias solicitudes del recurrente para que se le ordenara a la recurrida producir copia de los acuses de recibo de las convocatorias y acuerdos del Consejo de Titulares del Condominio Villa Caparra Executive que debieron ser notificados a los titulares que no eran residentes del condominio relacionados a la asamblea impugnada en la querella, las cuales la parte recurrida rehusaba producir al recurrente sin una orden de DACo.

En cumplimiento de nuestra *Resolución* emitida el 16 de agosto de 2017, y luego de conceder término adicional, la parte Recurrida, compareció el 22 de enero de 2018, mediante *Alegato en Oposición a Recurso de Revisión Administrativa*, por lo que examinado el mismo, así como la totalidad del recurso, procedemos a continuación.

II.

A. La revisión judicial y la doctrina de deferencia judicial

Es norma reiterada que, al revisar las determinaciones de los organismos administrativos, los tribunales apelativos le conceden gran consideración y deferencia. La sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), 3 LPRÁ 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, Piovanetti v. Caguas Expressway*, 149 DPR 881, 889 (1999), citando a *Com. Seg. P.R. v. Antillas 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. Yiyi 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 sometán 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.

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. La doctrina de cosa juzgada

En nuestro ordenamiento jurídico, la doctrina de cosa juzgada se encuentra tipificada en el Art. 1204 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3343. Según dispone dicho Artículo, la presunción de cosa juzgada solo tendrá efecto si existe la más perfecta identidad de las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron.

El requisito de la identidad de cosas significa que el segundo pleito se refiere al mismo asunto que versó el primer pleito, aunque las cosas hayan sufrido una disminución o una alteración. La cosa es el objeto o materia sobre la cual se ejercita la acción. Se ha dicho que existe identidad de objeto cuando un juez al hacer una determinación se expone a contradecir el derecho afirmado en una decisión anterior. *Presidential v. Transcribe*, 186 DPR 263, 274-275

(2012). Además, se debe considerar no solo la cosa sobre la cual se suscita la controversia, sino el planteamiento jurídico que se genera en torno a ella. *Íd.*, pág. 275.

Por su parte, la identidad de causa existe cuando los hechos y los fundamentos de las peticiones son idénticos en lo que afecta a la cuestión planteada. Al determinar si existe identidad de causas de acción hay que preguntarse si ambas reclamaciones se basan en la misma transacción o núcleo de hechos. *Íd.*, pág. 275.

Finalmente, en cuanto a la identidad de las personas de los litigantes y la calidad en que lo fueron, el propio Art. 1204 del Código Civil, *supra*, dispone, en lo pertinente, que; “[s]e entiende que hay identidad de personas siempre que los litigantes del segundo pleito sean causahabientes de los que contendieron en el pleito anterior, o estén unido a ellos por vínculos de solidaridad o por los que establece la indivisibilidad de las prestaciones entre los que tienen derecho a exigir las u obligación de satisfacerlas”. Esto es, las personas jurídicas que son parte en ambos procedimientos, una vez cumplidos los requisitos de identidad entre las causas y las cosas, serían las mismas que resultarían directamente afectados por la excepción de la cosa juzgada. *Presidential v. Transcribe*, pág. 276.

E. La doctrina de los actos propios

El Tribunal Supremo ha expresado que “[a] nadie le es lícito obrar contra sus actos”. *Domenech v. Integration Corp. et al.*, 187 DPR 595, 621 (2013). En nuestra jurisdicción, el Tribunal Supremo adoptó la doctrina de actos propios como producto del principio de equidad que establece el Art. 7 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 7, que dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

Cuando no haya ley aplicable al caso, el tribunal resolverá conforme a equidad, que quiere decir que se tendrá en cuenta la razón natural de acuerdo con los principios generales del derecho, y los usos y costumbres aceptados y establecidos.

La doctrina de actos propios no permite la conducta contradictoria y requiere que las partes se desenvuelvan con buena fe en las relaciones jurídicas. *OCS v. Universal*, 187 DPR 164, 172 (2012); *Vivoni Farage v. Ortiz Carro*, 179 DPR 990, 1010 (2010). La aplicación de la doctrina de actos propios requiere una conducta determinada de un sujeto que engendre una situación contraria a la realidad susceptible de influir en la conducta de los demás. Además, la apariencia creada por el sujeto debe ser la base de la confianza de otra parte que actuó de buena fe para obrar. Asimismo, se requiere que el quebrantamiento de dicha confianza cause un perjuicio. *OCS v. Universal*, supra, págs. 173-174. Por último, es necesario destacar que la doctrina de actos propios no aplica contra el Estado cuando hay una cuestión de interés público de por medio. *Quiles v. Del Valle*, 167 DPR 458, 478 (2006).

III.

En este caso, en el primer señalamiento de error, el recurrente alegó que el DACo abusó de su discreción y actuó sin jurisdicción al dictar la resolución recurrida mediante la cual desestimó la querella SJ0016211, debido a que el recurrente no pagó las costas y honorarios de abogado concedidos por DACo en las querellas SJ0008875 y SJ0009160. Le asiste la razón.

Según se desprende del recurso, el DACo tenía ante su consideración la querella SJ0016211 instada por el recurrente contra la parte recurrida, mediante la cual el primero impugnó una asamblea celebrada por el Consejo de Titulares del Condominio Villa Caparra Executive en la que se aprobó el presupuesto correspondiente al año 2016. Sin embargo, el DACo resolvió desestimar la querella SJ0016211, debido a que el recurrente incumplió con lo ordenado en unas resoluciones dictadas 4 años antes por dicha agencia durante el trámite de las querellas SJ0008875 y SJ0009160.

Como bien señaló el recurrente, el DACo carece de jurisdicción para cobrar los honorarios de abogado y las costas impuestas contra el recurrente en las resoluciones dictadas en el 2013 y 2014 cuando se adjudicaron las querellas SJ0008875 y SJ0009160, ya que, para ello, dicha agencia debió acudir al TPI e interponer la reclamación correspondiente. Por otro lado, advertimos que se trata de una reclamación del Consejo de Titulares contra un titular del condominio, lo cual queda fuera del ámbito de la jurisdicción del DACo, según dispone la Sección 26 del Reglamento Núm. 6728 sobre Condominios. Por tanto, resolvemos que el DACo incidió al desestimar la querella SJ00016211 utilizando como fundamento el incumplimiento del recurrente con la notificación y orden dictada el 31 de mayo de 2017, la cual le requirió satisfacer en un plazo de 10 días las costas y honorarios de abogado impuestos en las resoluciones dictadas por la agencia el 21 de febrero de 2013 y el 6 de junio de 2014.

En el segundo señalamiento de error, el recurrente planteó que el DACo incidió y abusó de su discreción al dictar la resolución recurrida mediante la cual desestimó de querella SJ0016211, debido a que el recurrente no pagó las costas y honorarios de abogado concedidos por DACo en las querellas SJ0008875 y SJ0009160 y no concluir que la parte recurrida estaba impedida de reclamar el pago de dichas costas y honorarios por la aplicación de la doctrina de cosa juzgada. La asiste la razón.

Según surge del recurso, el 20 de diciembre de 2014, la parte recurrida instó una demanda en cobro de dinero al amparo de la Regla 60 contra el recurrente en el caso D2CM2014-1035, en la que reclamó el pago de las costas y honorarios de abogado por temeridad concedidos por el DACo mediante las resoluciones dictadas durante la adjudicación de las querellas SJ0008875 y SJ0009160. Luego de celebrar la vista en sus méritos, el 3 de octubre de 2016, el TPI dictó

una sentencia mediante la cual desestimó la demanda con perjuicio. Dicha sentencia advino final y firme.

Como puede observarse, el cobro de las costas y honorarios de abogado concedidos en virtud de las resoluciones dictadas por el DACo en el 2013 y 2014 fue adjudicado en sus méritos mediante la referida sentencia, por lo que, sin duda, la doctrina de cosa juzgada es de aplicación a los hechos. En otras palabras, el foro administrativo pasó por alto que la deuda reclamada por la parte recurrida no es exigible dentro del trámite de la querrela SJ0016211. Por consiguiente, el error imputado fue cometido.

En el tercer señalamiento de error, el recurrente expuso que el DACo incidió y abusó de su discreción al dictar la resolución recurrida mediante la cual desestimó la querrela SJ0016211, debido a que el recurrente no pagó las costas y honorarios de abogado concedidos por DACo en las querrelas SJ0008875 y SJ0009160 y por no concluir que la parte recurrida estaba impedida de reclamar el pago de dichas costas y honorarios de abogado por ser contraria a la certificación de deuda emitida y por no aplicar la doctrina de los actos propios. Le asiste la razón.

De los documentos examinados surge que, a tenor de la sentencia dictada el 19 de octubre de 2016 por un panel hermano de esta Curia en el recurso KLRA201600814, el DACo le ordenó a la parte recurrida entregarle al recurrente la certificación de deuda. Así, en cumplimiento con lo ordenado, el 30 de enero de 2017, la parte recurrida emitió un estado de cuenta a favor del recurrente, el cual indicaba que este último adeudaba únicamente \$264.48. A raíz de lo anterior, el 2 de febrero de 2017 el recurrente le informó al DACo que, el 31 de enero de 2017, le remitió a la parte recurrida el cheque núm. 3978 por \$264.48 para saldar la deuda correspondiente al mantenimiento de enero de 2017. Sin embargo, poco tiempo después, la parte recurrida le expresó al DACo que el

recurrente había incumplido las resoluciones dictadas por dicho foro administrativo durante la tramitación de las querellas SJ0008875 y SJ0009160, las cuales le imponían a dicha parte el pago de ciertas cuantías en concepto de costas y honorarios de abogado por temeridad.

Lo anterior demuestra indubitadamente que la parte recurrida asumió una posición contradictoria a la que había representado previamente, lo cual está prohibido en nuestro ordenamiento por el principio de la buena fe. Es decir, que la parte recurrida actuó en contra de sus propios actos. Esto, puesto que primero le representó al recurrente que solo adeudaba el mantenimiento de enero de 2017, y luego se contradijo y aseveró que este adeudaba \$656.89 de costas y \$800.00 de honorarios de abogado, según las resoluciones emitidas por el DACo durante la adjudicación de las querellas SJ0008875 y SJ0009160. Sin embargo, las referidas cuantías no surgen de la certificación de deuda emitida por la parte recurrida el 30 de enero de 2017. Por consiguiente, el DACo erró al no dictaminar que la parte recurrida actuó en contra de sus propios actos.

Por estar relacionados entre sí, discutiremos en conjunto el cuarto y el quinto señalamiento de error. En estos el recurrente planteó que el DACo incidió al dictar la resolución recurrida, ya que esta no está basada en evidencia sustancial en el expediente ni incluyó determinaciones de hechos y conclusiones de derecho. Le asiste la razón.

Según expusimos, 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. Así, la revisión judicial se circunscribe 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. Para ello, analizamos la razonabilidad de la actuación de la agencia recurrida. Por lo tanto, si al 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.

En este caso, la resolución impugnada carece de determinaciones de hecho y conclusiones de derecho.¹⁴ Así, en el referido dictamen, el DACo simplemente se limitó a expresar como fundamento para su decisión de desestimar la querella que, dado que el recurrente no pagó los honorarios de abogado y las costas que fueron impuestas durante la tramitación de las querellas SJ0008875 y SJ0009160, procedía la desestimación de la querella SJ0016211, según fue apercibido en la notificación y orden emitida el 31 de mayo de 2017. De lo anterior se desprende que el DACo basó su determinación en circunstancias que no tienen relación alguna con la querella que dicha agencia tenía ante su consideración. Así, ante la inexistencia de una base racional que fundamente la actuación del DACo, concluimos que el error imputado fue cometido.

En el sexto señalamiento de error, el recurrente alegó que el DACo incidió y abusó de su discreción al desestimar la querella aduciendo que este no acudía a la agencia con “las manos limpias”. Le asiste la razón. Como indicamos, la resolución impugnada se fundamentó en un alegado incumplimiento del recurrente con una

¹⁴ De hecho, según se desprende del inciso (e) del Art. 17 de la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, 3 LPRA sec. 341p, conocida como la Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor, las resoluciones del Secretario del DACo tienen que incluir determinaciones de hecho y conclusiones de derecho.

orden del DACo que le requirió pagar unos honorarios de abogado y unas costas que habían sido adjudicados 4 años atrás en un procedimiento que no tiene relación alguna con la querella SJ0016211. Así, el DACo condicionó la adjudicación de la querella SJ0016211 a que el recurrente cumpliera con unas resoluciones dictadas en el 2013 y 2014 por dicha agencia.

Debido a que el recurrente no cumplió con lo ordenado, el DACo desestimó la querella SJ0016211 y manifestó que este no acudió ante la agencia con las manos limpias. Erró al así actuar. Independientemente de que existieran unas resoluciones dictadas previamente por el DACo relacionadas con otras querellas instadas por el recurrente contra la parte recurrida, lo cierto es que, el DACo tenía que circunscribirse estrictamente a la querella SJ0016211. Sin embargo, entremezcló dos asuntos que no tienen relación alguna entre sí y, de ese modo, desestimó la reclamación del querellante partiendo de premisas incorrectas. En suma, el error imputado fue cometido.

Por estar relacionados entre sí, discutiremos en conjunto el séptimo y el octavo señalamiento de error. En estos, el recurrente formuló que el DACo incidió y abusó de su discreción al dictar la resolución recurrida mediante la cual desestimó la querella SJ0016211 e ignorar una solicitud de resolución sumaria que atiende los méritos de la querella. Asimismo, agregó que la agencia erró al ignorar varias solicitudes para que se le ordenara a la parte recurrida producir ciertos documentos relacionados con la asamblea impugnada en la querella. Por su parte la Junta sostuvo que los referidos errores están relacionados a materia que no fue parte de la Resolución impugnado. No le asiste la razón. Tras examinar los documentos que forman parte del recurso observamos que, el 24 de mayo de 2017, el recurrente presentó ante la consideración del DACo una solicitud de resolución sumaria junto

a la cual incluyó varios anejos en apoyo a sus planteamientos. En el ínterin, el recurrente también le requirió al DACo que le ordenara a la parte recurrida producir ciertos documentos que se encontraban en su poder, dado que esta última se negaba a entregarlos sin una orden de la agencia.¹⁵

No obstante, el DACo soslayó las solicitudes del recurrente y procedió a adjudicar la solicitud de desestimación presentada por la parte recurrida, la cual estaba fundamentada en el incumplimiento del recurrente con las resoluciones dictadas durante el trámite de las querellas SJ0008875 y SJ0009160, lo cual no tiene ninguna relación con las alegaciones esbozadas en la querella SJ0016211. De este modo, el DACo pasó por alto la solicitud de resolución sumaria instada por el recurrente y los pedidos de este para que le ordenara a la parte recurrida producir los documentos que esta se negaba a entregar. De hecho, no hemos encontrado ninguna orden del DACo dirigida a que la parte recurrida se expresara en torno a las solicitudes del recurrente. Por consiguiente, el error imputado fue cometido.

En síntesis, luego de un estudio cuidadoso del recurso ante nuestra consideración, es forzoso concluir que los errores señalados por el recurrente fueron cometidos.

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la determinación administrativa emitida por el DACo y se ordena la continuación de los procedimientos en armonía con lo aquí resuelto.

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

¹⁵ Véase, Apéndice del recurso, págs. 211 y 274

