

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

MARIMAR PÉREZ  
RIERA

Recurridos

v.

CONSEJO TITULARES  
Y JUNTA DE  
DIRECTORES DEL  
CONDominio  
MARYMAR CONDADO

Recurrentes

KLRA201700819

*REVISIÓN  
ADMINISTRATIVA*  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Caso Núm.  
SJ0016393

Sobre:  
LEY DE  
CONDominIOS

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Bonilla Ortiz

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de enero de 2018.

El Consejo de Titulares y Junta de Directores del Condominio Marymar (en adelante, "parte recurrente") presentó un recurso de revisión judicial el 1ero de diciembre de 2017 en el que solicitó la revisión de una Resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). En el dictamen impugnado, el DACo impuso una sanción a la parte recurrente por incumplimiento con una orden provisional previamente emitida.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **desestimamos** el presente recurso por falta de jurisdicción, ante su presentación prematura.

**I**

La señora Marimar Pérez Riera (en adelante, "señora Pérez Riera" o "parte recurrida") presentó una querrela ante el DACo en contra del Consejo de Titulares del Condominio Marymar y en contra de su Junta de Directores el 10 de mayo de 2016. La señora

Pérez Riera es la dueña del apartamento PH del referido condominio desde el año 2004 y al momento de la presentación de la querrela no tenía deudas por concepto de mantenimiento. En su querrela, alegó que el 7 de diciembre de 2015 dirigió una carta a la Junta de Directores en la que solicitó acceso a su panel eléctrico y a la llave maestra del agua, ubicados en el piso 12. Al día siguiente, el administrador le contestó que su llave (keyfob) tendría acceso a los pisos. El 9 de diciembre de 2015 se celebró una Asamblea Ordinaria en la que, alegadamente, el asesor legal del Consejo de Titulares aseguró que siempre se le daría acceso a los titulares a todos los pisos donde ubicara la infraestructura de paneles eléctricos, cable tv, internet y agua.

Posteriormente, el administrador del condominio le informó a la señora Pérez que los titulares del piso 12 le negaron su solicitud de acceso a través de su llave keyfob. El administrador le informó que podía tener acceso mediante coordinación previa en el día y hora mutuamente acordado por las partes. La recurrida envió un correo electrónico al presidente de la Junta de Directores en la que impugnó la respuesta del administrador. Las partes continuaron comunicaciones, pero las mismas resultaron infructuosas.

La señora Pérez Riera manifestó en su querrela que siempre había tenido libre acceso al piso 12. No obstante, a raíz del nuevo sistema de llaves (keyfobs), los titulares del piso 12 le limitaron el acceso al contador de electricidad y otra infraestructura considerada como elemento común general a tenor con lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ley de Condominios. En fin, la recurrida adujo que tiene derecho a acceder su propiedad de manera ilimitada. Catalogó la exigencia de "coordinación previa"

impuesta por el condominio como impráctica ante emergencias e imprevistos.

El Sistema Universitario Ana G. Méndez (SUAGM) presentó el 10 de junio de 2016 una *Moción Asumiendo Representación Legal, Intervención, Solicitud de Desestimación y Contestación a Querella*. El SUAGM es el titular del apartamento 1202 del Condominio Marymar y solicitó ser parte interventora<sup>1</sup>. Adujo que la recurrida no cumplió con los requisitos establecidos en el Reglamento sobre Condominios del Departamento de Asuntos del Consumidor, Reglamento 6728 del 2 de diciembre de 2003, por lo que procedía la desestimación de la querella. Igualmente, alegó que procedía la desestimación de la querella por prescripción. En la alternativa, SUAGM contestó las alegaciones contenidas en la querella.

Por su parte, el Consejo de Titulares y la Junta de Directores del Condominio Myramar presentaron su *Contestación a Querella* el 15 de junio de 2016. En síntesis, la parte recurrente alegó que la señora Pérez abusó del acceso que tenía al piso 12 y lo utilizaba "como antesala de sus contratistas, empleados y otras personas"<sup>2</sup>. Ante la queja de los residentes, se estableció el acceso al piso 12 pero de forma coordinada. "Siempre que se coordine tendrá acceso al panel eléctrico, pero ese no es su verdadero interés."<sup>3</sup>

Posteriormente, el 5 de octubre de 2016, la parte recurrente presentó una *Moción de Desestimación*. En la referida moción, sostuvo que procedía la desestimación de la querella por el fundamento de cosa juzgada. Ello porque en la querella número

---

<sup>1</sup> Posteriormente, el SUAGM adquiere el apartamento 1201 por lo que comparece como titular de ambos en el presente pleito.

<sup>2</sup> Véase apéndice, página 89.

<sup>3</sup> Véase apéndice, página 90.

SJ0009880, la parte recurrida solicitó el mismo acceso, entre otras cosas y el DACo emitió una orden en la que determinó:

“Se declara ha lugar la petición de la parte querellante del 8 de abril de 2013; la parte querellada, Junta de Directores del Condominio Marymar vendrá obligada a permitir el libre acceso de la parte querellante a los elementos comunes generales del inmueble previa coordinación con la parte querellada.”

Dado lo anterior, la parte recurrente sostuvo que el acceso a las áreas comunes del Condominio había sido atendido por la agencia, quien validó que se hiciera “previa coordinación”. Asimismo, la parte recurrente manifestó que la señora Pérez presentó un *injunction* ante el Tribunal de Primera Instancia, en el que alegó que se le restringió el acceso a ciertas áreas comunes, entre ellas, los “closets” donde ubican los paneles de electricidad. No obstante, a solicitud del Consejo de Titulares, el pleito fue desestimado por el fundamento de cosa juzgada, en virtud de lo resuelto por el DACo en el caso SJ0009880.

Por su parte, la señora Pérez Riera presentó el 27 de octubre de 2016 una *Primera Querella Enmendada* para, además de solicitar el libre acceso al piso 12, impugnar los acuerdos tomados en Asamblea Ordinaria del 9 de diciembre de 2015, entre otras cosas. Igualmente, solicitó imposición de costas y honorarios de abogado. En esa misma fecha, presentó una *Oposición a Moción de Desestimación*.

El 1ero de febrero de 2017 la parte recurrente presentó la *Contestación a Primera Querella Enmendada* así como una *Moción de Desestimación Actualizada*<sup>4</sup>. Luego de varios trámites procesales, se celebró una vista el 7 de marzo de 2017. Allí, el

---

<sup>4</sup> En respuesta a una orden de cese y desista solicitada por la recurrida, el 1 de febrero de 2017 la parte recurrente presentó una oposición a orden de cese y desista. Posteriormente, en la vista celebrada el 7 de marzo de 2017, el DACO declaró no ha lugar la solicitud de orden de cesar y desistir presentada por la señora López Riera.

DACo declaró no ha lugar la moción de desestimación al no cumplirse con los requisitos de cosa juzgada. Asimismo, la agencia ordenó, de manera provisional, el acceso irrestricto mediante elevador y escalera al piso 12 y en donde ubica el panel eléctrico del apartamento de la señora Pérez. La agencia ordenó a la parte recurrente a conceder el acceso. No obstante, aclaró que dicho acceso era concedido exclusivamente de ser necesario en alguna emergencia o servicio técnico que fuera requerido. Esta orden fue notificada el 8 de marzo de 2017.

Sin embargo, posteriormente la recurrida presentó una *Solicitud de orden so pena de sanciones* en la que sostuvo que no se le concedió acceso a través del elevador sino únicamente por las escaleras. Luego de varios trámites, el DACo reiteró que se debía conceder acceso a la querellada mediante la escalera y el elevador. Se le apercibió al Consejo de Titulares y la Junta de Directores que su incumplimiento conllevaría la imposición de una sanción de \$200.00 por cada día en que se incumpla la orden. Esta orden fue notificada el 16 de marzo de 2017.

Posteriormente, la recurrida presentó ante la agencia una *Solicitud de Sanciones por Desacato* en la que alegó que la parte recurrente aun no había cumplido con la orden de acceso provisional. Ante ello, el DACo dictó una orden para que la parte recurrente mostrara causa por la cual no debía imponer una sanción de \$200.00 diarios a partir del 16 de marzo de 2017 por el repetido incumplimiento con la orden provisional.

Ante la incomparecencia de la parte recurrente, el DACo concedió un término final de veinte (20) días para que la parte recurrente mostrara causa por la cual no debía imponer la cantidad total de \$16,600.00 a favor de la agencia. En dicha orden, la agencia aclaró que el acceso de la querellante debe ser

irrestricto, siempre que justifique la situación de emergencia o servicio técnico. Dicha orden fue remitida por correo el 8 de junio de 2017.

La parte recurrente compareció ante el DACo mediante una *Moción mostrando causa y solicitando que no se imponga sanción* y adujo que se le concedió el acceso, pero únicamente por las escaleras. El 8 de agosto de 2017 el DACo emitió una Orden en la que determinó que la parte recurrente no había mostrado justa causa por la cual no debía imponérsele una sanción. No obstante, determinó que había cumplido parcialmente con la orden, por lo que procedió a imponer la mitad de la sanción a \$100.00 diarios, para un total de \$8,300.00.

En desacuerdo, la parte presentó una *Moción de Reconsideración* el 25 de agosto de 2017, la cual nunca fue acogida por la agencia. Así las cosas, la parte recurrente presentó el recurso que nos ocupa y señaló como único error:

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al emitir una sanción de \$100.00 diarios para un total de \$8,300.00 a la parte querellada recurrente cuando no tienen facultad en ley para ello.

Por su parte, la señora Pérez Riera presentó una *Oposición a Recurso de Revisión de Resolución Administrativa* el 18 de enero de 2018. Con el beneficio de su comparecencia, resolvemos.

## II

En torno a los recursos instados ante nuestra consideración, la Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, establece que este foro podrá, por iniciativa propia, desestimar un recurso de apelación o denegar un auto discrecional por falta de jurisdicción.

Como es sabido, “[l]a jurisdicción es el poder o autoridad que ostenta un tribunal para decidir casos o controversias”.

Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez, 186 DPR 239, 249 (2012); S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra, 182 DPR 675, 682 (2011).

De ahí que, “[l]a falta de jurisdicción de un tribunal incide directamente sobre el poder mismo para adjudicar una controversia”. Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez, *supra*, págs. 249-250; Souffront v. A.A.A., 164 DPR 663, 674 (2005). En ese sentido, el Tribunal Supremo ha expresado en innumerables ocasiones que “los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción y que no tienen discreción para asumir jurisdicción allí donde no la tienen”. S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo, 169 DPR 873, 882 (2007); Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez, *supra*, pág. 250.

Lo anterior “responde a que las cuestiones relativas a la jurisdicción de un tribunal son privilegiadas y como tal deben atenderse y resolverse con preferencia a cualesquiera otras”. Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez, *supra*, pág. 250. Conforme lo ordenado por las leyes y reglamentos para el perfeccionamiento de estos recursos, una vez un tribunal determina que no tiene jurisdicción para entender en el asunto presentado ante su consideración, procede la inmediata desestimación del recurso apelativo. S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo, *supra*, pág. 883.

La ausencia de jurisdicción trae consigo las siguientes consecuencias:

- (1) no es susceptible de ser subsanada;
- (2) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal como tampoco puede éste abrogársela;
- (3) conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos;
- (4) impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción;
- (5) impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y
- (6) puede presentarse

en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal *motu proprio*. S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra, *supra*, pág. 682; González v. Mayagüez Resort & Casino, 176 DPR 848, 855 (2009).

En el ámbito administrativo, al igual que en el foro judicial, no existe discreción para asumir jurisdicción donde no la hay. Martínez v. Junta de Planificación, 109 DPR 839, 842 (1980). En lo que atañe al caso en autos, es conocido que la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017 (LPAU), 3 LPRÁ secs. 2101 *et seq.*, aplica a todos los procedimientos administrativos conducidos ante todas las agencias que no estén expresamente exceptuados por dicha ley. Sec. 1.4 de la LPAU, 3 LPRÁ sec. 2103. Esta ley define una "orden o resolución" como cualquier decisión o acción agencial de aplicación particular que adjudique derechos u obligaciones de una o más personas específicas, o que imponga penalidades o sanciones administrativas, excluyendo órdenes ejecutivas emitidas por el Gobernador. Sec. 1.3(g) de la LPAU, 3 LPRÁ sec. 2102. Se trata de una orden o resolución parcial cuando la acción agencial que adjudica algún derecho u obligación que no pone fin a la controversia total sino a un aspecto específico de la misma. Sec. 1.3(h) de la LPAU, 3 LPRÁ sec. 2102. De otra parte, una "orden interlocutoria" significa aquella acción de la agencia en un procedimiento adjudicativo que disponga de algún asunto meramente procesal. Sec. 1.3(i) de la LPAU, 3 LPRÁ sec. 2102.

Una orden o resolución interlocutoria de una agencia, incluyendo aquellas que se emitan en procesos que se desarrollen por etapas, no serán revisables directamente. Sec. 4.2 de la LPAU, 3 LPRÁ sec. 2172. La disposición interlocutoria de la agencia



podrá ser objeto de un señalamiento de error en el recurso de revisión de la orden o resolución final de la agencia. *Id.*

Una determinación final incluirá determinaciones de hecho, conclusiones de derecho, una advertencia sobre el derecho a solicitar una reconsideración o revisión judicial según sea el caso y que la misma esté firmada por el jefe de la agencia o por cualquier otro funcionario autorizado por ley. Sec. 3.14 de la LPAU, 3 LPRA sec. 2164. Específicamente, la LPAU advierte que la orden o resolución final advertirá el derecho de solicitar la reconsideración ante la agencia o de instar el recurso de revisión como cuestión de derecho ante el Tribunal de Apelaciones, así como las partes que deberán ser notificadas del recurso de revisión, con expresión de los términos correspondientes. Cumplido este requisito comenzarán a correr dichos términos.

*Id.*

La Ley de la Judicatura, 4 LPRA sec. 24y (c), dispone que el Tribunal de Apelaciones podrá revisar, mediante el recurso de revisión judicial, las decisiones, órdenes y resoluciones  finales  de organismos o agencias administrativas. De igual forma, la Sección 4.6 de la LPAU, 3 LPRA sec. 2176, establece:

El Tribunal de Apelaciones revisará como cuestión de derecho las decisiones, órdenes y resoluciones  finales  de organismos o agencias administrativas. [...]

El procedimiento a seguir para los recursos de revisión será de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Tribunal de Apelaciones aprobado por el Tribunal Supremo. (Énfasis nuestro).

En cumplimiento con lo anterior, el Reglamento del Tribunal de Apelaciones permite presentar recursos de revisión judicial sobre las decisiones, reglamentos, órdenes, resoluciones y providencias  finales  dictadas por organismos o agencias

administrativas o por sus funcionarios(as). Véase, Regla 56 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B.

En síntesis, una orden o resolución final es aquella emitida por la última autoridad decisoria o adjudicativa de la agencia administrativa. Bird Construction Corp. v. AEE, 152 DPR 928 (2000). Para que una orden o resolución sea final tiene que resolver todas las controversias y no puede dejar pendiente una para ser decidida en el futuro. J. Exam. Tec. Med. v. Elías, 144 DPR 483 (1997). Es decir, para que una orden o resolución administrativa sea revisable judicialmente tiene que cumplir con los siguientes requisitos: (1) que la resolución que se pretenda revisar sea final y no interlocutoria; y (2) que la parte adversamente afectada por la orden haya agotado los remedios provistos por la agencia. Dpto. Educ. v. Sindicato Puertorriqueño, 168 DPR 527, 543 (2006); J. Exam. Tec. Med. v. Elías, *supra*. De esta forma se evita una intromisión indebida y a destiempo en el trámite administrativo por parte de los tribunales. Comisionado Seguros v. Universal., 167 DPR 21, 29 (2006).

### III

Surge del expediente ante nos que el DACo emitió una orden provisional en la que concedió el acceso solicitado por la parte recurrida mientras se dilucida la querella en su fondo. A raíz del incumplimiento con dicha orden provisional, se le impuso una sanción a la parte recurrente, la cual impugna en el presente recurso.

Según consta en el derecho que antecede, estarán sujetas a nuestra revisión judicial las órdenes o resoluciones **finales** de las agencias. Secs. 4.2 y 4.6 de la LPAU, *supra*; Art. 4.006 de la Ley de la Judicatura, *supra*; Regla 56 del Reglamento del Tribunal

de Apelaciones, *supra*. Para que una orden o resolución sea **final**, ésta debe resolver todas las controversias y no dejar ningún asunto pendiente. J. Exam. Tec. Med. V. Elías, *supra*. La parte recurrente nos pide revisar una orden que no pone fin a todas las controversias entre las partes. Asimismo, la orden recurrida carece de determinaciones de hecho y conclusiones de derecho y tampoco advierte a las partes sobre su derecho a apelar.

Conforme a lo anterior, procede desestimar el presente recurso por falta de jurisdicción. Una vez se dicte una orden final, la parte recurrente podrá impugnar la sanción impuesta como un señalamiento de error.

#### **IV**

En mérito de lo anterior, desestimamos el presente recurso por falta de jurisdicción, ante su presentación prematura.

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