

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN  
PANEL IX

REYNALDO FONT  
TORRES Y/O KAREN  
VÁZQUEZ

Recurrido

v.

JUNTA DE DIRECTORES  
DEL CONDOMINIO  
BOSQUE DEL RÍO

Recurrente

KLRA201800430

*Revisión*

procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Querella Núm.  
C-SAN-2018-001892

Sobre:  
Ley de Condominios

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y la Jueza Brignoni Mártir<sup>1</sup>

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de noviembre de 2018.

I.

El 4 de diciembre de 2017, el señor Reynaldo Font Torres y/o Karen Torres Vázquez, titular del apartamento F-304 en el Condominio Bosque del Río (Condominio), presentó, por derecho propio, una *Querella* ante el DACO contra la Junta de Directores del Condominio (Junta). Señaló que luego del huracán María, los residentes del edificio F se juntaron para poner un generador eléctrico en el área del estacionamiento. Por estos sucesos fue multado y acudió ante la Agencia solicitando la eliminación de las multas.

El 24 de abril de 2018, la Junta contestó la *Querella*. Además de exponer sus defensas afirmativas, la Junta solicitó la desestimación de la *Querella* aduciendo que el Querellante no agotó los remedios internos del Condominio previo a acudir a el DACO,

---

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa TA-2018-162 del 9 de agosto de 2018, debido a la inhabilitación del Hon. Sánchez Ramos, se designa a la Hon. Brignoni Mártir para entender y votar el recurso de epígrafe.

según dispone el Art. 42 de la Ley de Condóminos, Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada.

El 23 de mayo de 2018, DACO celebró vista administrativa y el 24 de mayo, notificada el 30, DACO emitió *Resolución* en la que declaró Con Lugar la *Querella*. Ordenó a la Junta eliminar las multas administrativas impuestas al señor Font Torres. Como parte de su *Resolución* formuló las siguientes determinaciones de hecho:

1. La parte querellante es titular del apartamento 304 del Condominio Bosque del Río, localizado en Trujillo Alto, Puerto Rico. Adquirió dicha propiedad desde el 24 de agosto de 2007 y es una tipo “penthouse” que ubica en el tercer piso del edificio.
2. El condominio Bosque de Río está sometido a régimen de Propiedad Horizontal y consta de varios edificios tipo “walk up”.
3. Como producto del paso del Huracán María por Puerto Rico, el condominio Bosque del Río se encontraba si[n] electricidad desde el 20 de septiembre de 2017.
4. El 13 de noviembre de 2017, Nelson Ortiz quien es titular del apartamento F-101 del mismo condominio instaló en una guagua tipo “pick up” que estaba estacionada en el estacionamiento del condominio un generador o planta eléctrica. Este encendió la misma alrededor de las 8:00 de la noche y le brindó electricidad a su apartamento. Igualmente, le ofreció a la parte querellante y dos titulares más el poder instalar una extensión que sirviera a sus respectivos apartamentos. La planta antes mencionada era propiedad del titular Nelson Ortiz y la misma fue instalada y era operada exclusivamente por éste.
5. La parte querellante le entregó una extensión al señor Ortiz, quien conectó e instaló la misma a través de la entrada del edificio y se introdujo al apartamento de la parte querellante a través de una ventana.
6. El mismo 13 de noviembre de 2017, el guardia de seguridad del condominio expidió 4 multas administrativas a la parte querellante. La primera fue el boleto 866 expedido a las 8:30 de la noche, la segunda fue el boleto 870 expedido a las 9:35 de la noche, la tercera fue el boleto 874 expedido a las 10:36 de la noche y la cuarta fue el boleto 881 expedido a las 11:38 de la noche. Todos los boletos fueron por violación al artículo 31 #5 del reglamento indicando que el residente tenía una extensión eléctrica conectada a un generador que estaba ubicado en el estacionamiento frente al edificio F. Igualmente, el 14 de noviembre de 2017 se emitió el boleto 882 a las 12:42 de la madrugada imputando la misma violación. Cada multa era por la cantidad de \$100.00.

7. Los boletos antes mencionados le fueron dejados a la parte querellante por debajo de la puerta de su apartamento el día 14 de noviembre de 2017 en horas de la mañana. En ningún momento ningún guardia de seguridad o miembro de la Junta de Directores se comunicó con la parte querellante para indicarle que lo imputado era una conducta prohibida por el reglamento. Una vez la parte querellante recibió estos boletos, se desconectó del generador que estaba instalando en el estacionamiento.
8. Previo a estos hechos, el 30 de septiembre de 2017 hubo una asamblea extraordinaria del Consejo de Titulares del Condominio Bosque del Río. Según un comunicado emitido por la Junta de Directores, en la misma *el presidente informó que la Junta de Directores autorizó una multa de \$100.00 por cada 15 minutos que un generador permanezca encendido*. Esto no está autorizado en el reglamento del condominio Bosque del Río.
9. La parte querellante presentó la querrela de epígrafe el 4 de diciembre de 2017, solicitando la remoción de las multas. La parte querellante no realizó previamente una reclamación escrita a la parte querrellada planteando esta solicitud.
10. El reglamento del condominio Bosque del Río establece en su artículo 31 inciso 5 como una de las prohibiciones lo siguiente: *Usar hornillas, barbacoas o fogones que sean de gas o carbón dentro de los apartamentos. Se prohíbe expresamente el uso de generadores eléctricos en los apartamentos*.

DACO concluyó que no procedían las multas administrativas porque el Reglamento del Condominio contenía unas disposiciones que, a su juicio, no eran claras y adolecían de vaguedad en relación al uso de los generadores eléctricos. Particularmente, señaló que, el artículo 31 inciso 5 del Reglamento del Condominio limitaba el uso de los generadores en los apartamentos y en este caso, el señor Font Torres se conectó a un generador eléctrico que no se encontraba dentro de su apartamento, sino en el estacionamiento, un área comunal que no ubica en el apartamento. Además, que, como el señor Font Torres no era el dueño del generador eléctrico ni tenía control del mismo, no debía adjudicársele responsabilidad alguna. En cuanto a la manera en que se impusieron las multas, el DACO concluyó lo siguiente:

El Reglamento del condominio Bosque del Río no indica qué cantidad de tiempo tiene que pasar desde que se comete una infracción y se expide una multa, para que la Junta de Directores pueda expedir una nueva multa de continuarse con la conducta prohibida. No obstante, mediante la celebración de una asamblea extraordinaria del Consejo de Titulares es que la Junta de Directores decidió e informó que se impondría una multa de \$100.00 por cada 15 minutos que un generador permaneciera encendido. La parte querellada se abrogó ese poder sin tener facultad para ello. Dicha facultad tiene que expresarse claramente en el reglamento del condominio. La parte querellada tiene la obligación de cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la Ley y el reglamento del condominio. No puede mediante una decisión unilateral en la cual se limitó a informar su determinación, imponer multas consecutivas en intervalos de 15 minutos. Al imponer las multas de esta manera, se excedió en la facultad y obligación que le impone la Ley.

Inconforme, el 18 de junio de 2018 la Junta presentó *Moción de Reconsideración*. En ella, reprodujo su argumento de que, no se agotaron los remedios administrativos internos previo a la presentación de la *Querrela*. Transcurrido el término sin que el DACO se expresara, el 31 de julio de 2018, la Junta presentó ante este foro apelativo *Revisión de Decisión Administrativa*. Plantea:

- 1) Erró el Honorable Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) al no desestimar la querrela incoada por no haberse agotado los remedios administrativos internos del Condominio Boque del Río conforme lo establece el artículo 42 de la Ley de Condominios, Ley 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, el propio Reglamento para Condominios del DACO, Sección 27, Reglamento 6728 del 1 de enero de 2004, así como la jurisprudencia interpretativa.
- 2) Erró el Honorable Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) al ordenar la eliminación de las multas administrativas al titular recurrido cuando resulta claro que este cometió una infracción al Reglamento del Condominio Bosque del Río.

El 13 de agosto de 2018 concedimos término de treinta (30) días al señor Font Torres para que fijara su posición. El 12 de septiembre de 2018 el señor Font Torres presentó, por derecho propio, *Oposición a Apelación*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, los documentos que obran en el expediente y el

estudio de las normas jurídicas y la jurisprudencia aplicable, procedemos a resolver.

II.

A.

La Ley de Condominios, Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, tiene el propósito de “viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal”.<sup>2</sup> El Consejo de Titulares es una de las figuras principales en el régimen de propiedad horizontal, el cual tiene personalidad jurídica propia y está compuesto por la totalidad de los titulares del condominio y “constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal”.<sup>3</sup> Sus resoluciones y acuerdos adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas deberán cumplirse por todos los titulares, y demás personas que se relacionen con el condominio.<sup>4</sup>

El Consejo de Titulares, a su vez, elige una Junta de Directores la cual constituye la entidad supervisora de la administración del edificio bajo el régimen de propiedad horizontal.<sup>5</sup> Si bien la gestión administrativa del edificio recae sobre la Junta de Directores, todas sus decisiones están supeditadas y sujetas a la voluntad del Consejo de Titulares.<sup>6</sup>

La Junta de Directores compone el órgano ejecutivo de la comunidad de condóminos con el deber de “[a]tender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y

---

<sup>2</sup> 31 LPRA. sec. 1291; *Batista Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206 (2012); *Colón Ortiz v. Asoc. Cond. B.T.I.*, 185 DPR 946 (2012); *Brauman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827 (2011).

<sup>3</sup> 31 LPRA sec. 1293b; *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311, 326 (2012).

<sup>4</sup> 31 LPRA sec. 1293b; Véase; *Brauman, González v. Consejo de Titulares*, supra.

<sup>5</sup> 31 LPRA sec. 1293b-4.

<sup>6</sup> 31 LPRA sec. 1293b; *Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc.*, 145 DPR 315, 327 (1998).

elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares".<sup>7</sup> También, debe "[c]umplir y hacer cumplir las disposiciones de [la Ley de Condominios], del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares".<sup>8</sup> Asimismo, tiene todos los deberes que le sean asignados.<sup>9</sup> "Empero, estos deben ejecutarse dentro de los parámetros definidos en la ley".<sup>10</sup>

En relación con la imposición de multas, la Ley de Condominios en su Art. 38(j), faculta al Consejo de Titulares a autorizar a la Junta de Directores "mediante delegación expresa en el Reglamento" a imponer multas de hasta \$100 por cada violación, al titular o residente que viole las normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el reglamento del condominio.<sup>11</sup>

De otra parte, el DACO es la agencia con jurisdicción para resolver querellas presentadas bajo la Ley de Condominios. Con el fin de cumplir con esos propósitos, la Ley de Condominios creó una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios dentro del DACO con jurisdicción primaria y exclusiva sobre todo lo concerniente a los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. Esta División se creó para asegurarse de que los jueces administrativos que atienden querellas de condominios fueran "funcionarios verdaderamente especializados en la Ley y en los reglamentos aplicables" para "facilitar la solución uniforme y consecuente de las controversias típicas de los condominios por profesionales especializados en la propiedad horizontal".<sup>12</sup>

---

<sup>7</sup> 31 LPRA sec. 1293b-4(a).

<sup>8</sup> 31 LPRA sec. 1293b-4(i); *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, supra, pág. 327; *DACO v. Junta Cond. Sandy Hills*, 169 DPR 586 (2006).

<sup>9</sup> 31 LPRA sec. 1293b-4.

<sup>10</sup> *Ayala Hernández v. Consejo de Titulares*, 190 DPR 547, 580 (2014).

<sup>11</sup> 31 LPRA sec. 1293b(j).

<sup>12</sup> *Ayala Hernández v. Jta. Dir Cond.*, supra, citando a M.J. Godreau, *La Nueva Ley de Condominios*, San Juan, Puerto Rico, Ed. Dictum, 2003, pág. 40.

El Art. 42 de la Ley de Condominios reglamenta las acciones legales en contra de los acuerdos y las determinaciones del Consejo de Titulares de un condominio, así como las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores. Sobre las acciones u omisiones de la Junta de Directores, el Art. 42 (2) de la Ley de Condominios, establece en lo aquí pertinente:

2. Todo titular que presente una querrela ante cualquier tribunal o foro pertinente impugnando cualquier acción u omisión de la Junta de Directores, deberá demostrar que agotó el siguiente procedimiento.

(aa) Haber solicitado por escrito la dilucidación de su reclamo ante la Junta de Directores y que ésta no atendió sus planteamientos en un plazo de treinta (30) días desde el acuse de recibo de la reclamación. Esta reclamación deberá presentarse ante la Junta dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó el acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación. Si se tratare de una actuación u omisión perjudicial, el plazo para presentar la reclamación, será dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que el titular tenga conocimiento de tal actuación u omisión perjudicial.

(bb) La Junta podrá resolver el asunto o someterlo motu proprio al Comité de Conciliación, salvo que el titular haya requerido que su reclamación pase directamente a la consideración de dicho Comité. El Comité deberá resolver el asunto en el término de treinta (30) días desde que le fuera referida la reclamación del titular y en todo caso dentro de un término máximo de sesenta (60) días desde que el titular presentara su reclamo ante la Junta.

(cc) Al presentar su querrela el titular deberá certificar que su reclamación no fue atendida dentro de los términos anteriormente provistos o que la solución propuesta por la Junta o por el Comité de Conciliación le es gravemente perjudicial.

**El foro competente ante el cual se presente la querrela o reclamación podrá eximir al querellante del requisito anterior, de así ameritarlo la naturaleza del caso. (Énfasis nuestro).<sup>13</sup>**

[...]

---

<sup>13</sup> 31 LPRA sec. 1293f.

Asimismo, el Reglamento sobre Condominios, Núm. 6728 del Departamento de Asuntos del Consumidor, de 2 de diciembre de 2003, establece en su sección 27(A) los requisitos para presentar una querrela:

A. El titular o grupo de titulares que impugnen cualquier acuerdo, determinación, omisión o actuación del Director o de la Junta de Directores deberán presentar evidencia documental acreditativa de que:

1. Solicitó por escrito, ante el Director o la Junta de Directores que atendiera su reclamación y que ésta no atendió sus planteamientos en un plazo de treinta (30) días desde el acuse de recibo de la reclamación u otra evidencia de la notificación de la misma, ni la refirió a la consideración del Comité de Conciliación.

2. Su reclamación no fue atendida dentro de los términos provistos por la Ley o que la solución propuesta por el Director o la Junta de Directores o por el Comité de Conciliación, le es gravemente perjudicial.

3. Deberá acompañar copia fehaciente de la determinación tomada por el Director, la Junta de Directores o el Comité de Conciliación.

**El Departamento podrá eximir al querellante de los requisitos anteriores, si de las alegaciones de la querrela y de la prueba documental sometida como parte de la misma, se puede concluir que la naturaleza del caso amerita una intervención inmediata.** (Énfasis nuestro).<sup>14</sup>

B.

Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), Núm. 38-2017, según enmendada,<sup>15</sup> dispone el alcance de la revisión judicial de las determinaciones de las agencias. Tanto la referida Ley como la jurisprudencia aplicable establecen que la función revisora de las decisiones administrativas concedida a los tribunales apelativos consiste esencialmente en determinar si la actuación de la agencia fue dictada dentro de las facultades que le fueron conferidas por ley y si la misma es legal y razonable.<sup>16</sup> Al respecto, es norma de derecho claramente

<sup>14</sup> Reglamento de Condominios Núm. 6728, Sec. 27(A), págs. 42-43.

<sup>15</sup> 3 LPRA sec. 9601 *et seq.*

<sup>16</sup> *T-JAC v. Caguas Centrum*, 148 DPR 70 (1999).



establecida que los tribunales apelativos han de conceder gran deferencia y consideraciones a las decisiones de los organismos administrativos en vista de la vasta experiencia y conocimiento especializado.<sup>17</sup> Por lo tanto, los tribunales deben ser cautelosos al intervenir con las decisiones administrativas.<sup>18</sup>

Es por estas razones que, como principio axiomático, las decisiones de los foros administrativos están investidos de una presunción de regularidad y corrección.<sup>19</sup> La presunción de corrección que acarrea una decisión administrativa, deberá sostenerse por los tribunales a menos que la misma logre ser derrotada mediante la identificación de evidencia en contrario que obre en el expediente administrativo.<sup>20</sup> Ello, debido a que los tribunales deben dar deferencia a las determinaciones de las agencias sobre asuntos que se encuentren dentro del área de especialidad de éstas.<sup>21</sup>

Asimismo, al momento de revisar una decisión administrativa el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en la actuación de la agencia.<sup>22</sup> Hay que determinar si la agencia actuó arbitrariamente o ilegalmente, o de manera tan irrazonable que su actuación constituyó un abuso de discreción.<sup>23</sup> Utilizando un criterio de razonabilidad y deferencia, los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo “si las mismas están sostenidas por evidencia

---

<sup>17</sup> *Mun. de San Juan v. Plaza Las Américas*, 169 DPR 310, 323 (2006); *Hernández Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592, 615-616 (2006).

<sup>18</sup> *Metropolitana, S.E. v. ARPE*, 138 DPR 200, 213 (1995); *Viajes Gallardo v. Clavell*, 131 DPR 275, 289-290 (1992).

<sup>19</sup> *García v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870 (2008); *Vélez v. ARPE*, 167 DPR 684 (2006); *Rivera Concepción v. ARPE*, 152 DPR 116, 123 (2000).

<sup>20</sup> *E.L.A. v. P.M.C.*, 163 DPR 478 (2004); *Misión Ind. P.R. v. Junta de Planificación*, 146 DPR 64, 130 (1998); *ARPE v. Junta de Apelaciones Sobre Construcciones y Lotificaciones*, 124 DPR 858 (1989).

<sup>21</sup> *Rivera Concepción v. ARPE*, *supra*; *Fac. C. Soc. Aplicadas, Inc. v. C.E.S.*, 133 DPR 521 (1993).

<sup>22</sup> *Rebollo Vda. de Liceaga v. Yiyi Motors, Motor Ambar, Inc.*, 161 DPR 69 (2004).

<sup>23</sup> *Asociación de Vecinos Tulip/Monteverde, Inc. v. Junta de Planificación*, 171 DPR 863 (2007); *Marina Costa Azul v. Comisión*, 170 DPR 847 (2007).

sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad”.<sup>24</sup>

A estos fines, se ha definido evidencia sustancial como “aquella [evidencia] pertinente que una mente razonable pueda aceptar como adecuada para sostener una conclusión”.<sup>25</sup> Para establecer la alegación de ausencia de tal evidencia sustancial, la parte afectada debe demostrar que existe “otra prueba en el récord que razonablemente reduzca o menoscabe el peso de tal evidencia hasta el punto de que un tribunal no pueda concienzudamente concluir que la evidencia sea sustancial [...] hasta el punto que se demuestre claramente que la decisión [de la agencia] no está justificada por una evaluación justa del peso de la prueba”.<sup>26</sup>

En otras palabras, la parte recurrente viene obligada a derrotar la presunción de corrección de los procesos y de las decisiones administrativas.<sup>27</sup> Para lograr ese objetivo, tiene que demostrar que existe otra prueba en el récord que menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada. Si la parte afectada no demuestra la existencia de esa otra prueba, las determinaciones de hechos de una agencia deben ser sostenidas por el tribunal revisor.<sup>28</sup>

Ahora bien, cuando se trate de conclusiones de derecho que no involucren interpretaciones efectuadas dentro del ámbito de especialización de la agencia, éstas serán revisables por los tribunales sin circunscribirse al razonamiento que haya hecho la agencia.<sup>29</sup> Cuando se trate de la revisión de determinaciones que estén entremezcladas con conclusiones de derecho, el foro judicial

---

<sup>24</sup> *Otero Mercado v. Toyota de P.R. Corp.*, 166 DPR 716 (2005); *Domingo Talavera v. Caguas Expressway Motors, Inc.*, 148 DPR 387 (1999).

<sup>25</sup> *Ramírez v. Depto. de Salud*, 147 DPR 901, 905 (1999).

<sup>26</sup> *Metropolitan S.E. v. ARPE*, supra, pág. 213.

<sup>27</sup> *Fac. C. Soc. Aplicadas, Inc. v. C.E.S.*, supra, pág. 532.

<sup>28</sup> *Ramírez v. Depto. de Salud*, supra, pág. 905.

<sup>29</sup> *Rivera v. A & C Development Corp.*, 144 DPR 450 (1997).

tendrá amplia facultad de revisión, como si se tratara de una cuestión de derecho propiamente.<sup>30</sup>

Dentro del marco jurídico antes enunciado, procedemos a resolver la controversia de autos.

### III.

En el presente caso la Junta alega que el DACO incidió al no desestimar la *Querrela* presentada por no haberse agotados los remedios administrativos internos del Condominio, según lo establece la Ley de Condominios y el Reglamento sobre Condominios. No tiene razón.

Tanto el Art. 42 de la Ley de Condominios como la Sección 27(A) del Reglamento 6728, establecen que el DACO puede eximir al querellante del requisito de agotar el procedimiento ante la Junta de Directores o el Comité de Conciliación antes de presentar una querrela en dicho foro. En este caso el DACO intimó necesario eximir, y de hecho eximió al señor Font Torres de agotar el citado procedimiento ante la Junta de Directores o el Comité de Conciliación, según la facultad que le otorga el Art. 42 de la Ley de Condominios y la Sección 27(A) del Reglamento 6728. Su actuación no es irracional ni irrazonable que amerite nuestra intervención.

En cuanto a su segundo señalamiento de error, la Junta sostiene que incidió el DACO al ordenar la eliminación de las multas administrativas impuestas al señor Font Torres por las infracciones cometidas. Tampoco le asiste razón.

El DACO luego de celebrar la vista administrativa y evaluar la prueba presentada, determinó que procedía la eliminación de las multas administrativas impuestas por la Junta tras concluir, entre otras cosas, que el Reglamento del Condominio no dispone, “qué cantidad de tiempo tiene que pasar desde que se comete una

---

<sup>30</sup> Íd., pág. 461.

infracción y se expide una multa, para que la Junta de Directores pueda expedir una nueva multa de continuarse con la conducta prohibida”. No obstante, en la asamblea extraordinaria del Consejo de Titulares, la Junta informó y decidió que se impondría una multa de \$100.00 por cada 15 minutos que un generador eléctrico permaneciera encendido. Al tomar esta decisión unilateralmente, la Junta actuó sin facultad para ello. No erró el DACO en su determinación. Según el mencionamos, la Junta, mediante delegación expresa en el Reglamento, solo podía imponer multas al titular o residente que viole las normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el reglamento de hasta \$100.00 por cada violación. La imposición de multas que no están expresamente en el Reglamento excedió las facultades que la Junta tiene para ello.

#### IV.

Por los fundamentos que anteceden, se *confirma* el dictamen recurrido.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Grana Martínez emite Voto Particular de Conformidad por separado.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

REYNALDO FONT  
TORRES Y/O KAREN  
VÁZQUEZ

RECURRIDO

v.

JUNTA DE DIRECTORES  
DEL CONDOMINIO  
BOSQUE DEL RÍO

RECURRENTE

KLRA201800430

Revisión  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Querrela Núm. C-  
SAN-2018-001892

Sobre:  
LEY DE  
CONDOMINIOS

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, y las Juezas Grana Martínez y Brignoni Mártir.

**VOTO PARTICULAR DE CONFORMIDAD  
DE LA JUEZA GRANA MARTÍNEZ**

Coincido con la opinión mayoritaria en que el DACo tiene discreción para eximir a una parte de agotar remedios administrativos, antes de acudir ante la agencia. Puedo no comprender los motivos que tuvo la agencia para así hacerlo, pero la discusión del recurrente se fundamenta en la ausencia de autoridad para así hacerlo y no en el abuso de discreción. Por lo tanto, la deferencia a las determinaciones administrativas y la ausencia de una discusión sobre cómo la agencia excedió o violó la facultad discrecional, impiden un dictamen contrario al tomado por la mayoría. Ahora bien, en cuanto a las multas impuestas, es mi parecer que procede la determinación administrativa por haber impuesto una multa en violación al debido proceso de ley. Si alguna multa procedía, conforme al Nuevo Reglamento para el Condominio Bosque del Río, era “[c]olocación indebida de decoraciones, adornos y otros objetos en las escaleras, pasillos y balcones que constituyan un riesgo a los residentes o visitantes”. Dicha multa, según el Reglamento, es de \$50.00 por ocurrencia. Esa no fue la multa impuesta. Si el interés de la Junta de Directores, a través de la

Asamblea de 30 de septiembre de 2017, era enmendar el antedicho Reglamento para que la multa ascendiera a \$100, por cada 15 minutos de uso de un generador, debió haber seguido el proceso establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y el Capítulo X del Reglamento.

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de noviembre de 2018.

**Grace M. Grana Martínez**  
**Jueza del Tribunal de Apelaciones**