

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**TRIBUNAL DE APELACIONES**  
**PANEL III**

Walter Bodden  
Tourgerman

Recurrido

vs.

Asociación de  
Residentes del  
Condominio Paseo de la  
Reina.

Recurrente

KLRA201800442

**REVISIÓN  
ADMINISTRATIVA**

procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Sobre: Ley de  
Condominios

Querella Núm.:

SJ0017054

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Rivera Colón y la Juez Lebrón Nieves.

Rivera Colon, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de noviembre de 2018.

Comparece la Asociación de Residentes de Paseo de la Reina mediante el presente recurso de revisión judicial y solicita que revisemos la Resolución emitida, el 4 de junio de 2018 y notificada el día siguiente, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). Mediante el referido dictamen el DACo le ordenó a la parte recurrente cumplir con un pago de \$7,212.48 por concepto del costo de reparación de los defectos existentes en el apartamento del señor Walter I. Bodden Tourgerman, los cuales fueron ocasionados por HVAC of Puerto Rico Corp. Le ordenó, además, pagar \$6,000.00 por concepto de daños y angustias mentales, \$1,000.00 por honorarios de abogado y reparar el tratamiento de impermeabilización existente en la terraza del apartamento de la parte recurrida.

Examinadas las comparecencias de las partes, así como el estado de derecho aplicable, procedemos con la disposición del

Número Identificador

SEN2018 \_\_\_\_\_

presente recurso mediante los fundamentos que exponremos a continuación.

### I.

El 3 de noviembre de 2016 el señor Walter D. Bodden Suárez (Sr. Bodden Suárez) presentó una querrela ante el DACo en contra de la Asociación de Residentes de Paseo de la Reina (Asociación de Residentes) y HVAC of Puerto Rico Corp. (HVAC). La misma fue luego enmendada para sustituir al señor Walter D. Bodden Suárez por su padre, el señor Walter I. Bodden Tourgerman (Sr. Bodden Tourgerman), quien era el titular del apartamento en controversia.

En la referida querrela, el Sr. Bodden Tourgerman adujo que, el 6 de diciembre de 2014, el apartamento 1503 del Condominio Paseo de la Reina, localizado en Ponce, Puerto Rico, del cual era titular, sufrió daños considerables a causa de un incendio. La compañía de seguros Triple S Propiedad, Inc., con quien la Asociación de Residentes tenía una póliza de seguros, refirió el caso a la compañía ajustadora Sixon Tower and Troop, Inc. Esta última realizó un informe de los daños ocasionados en el apartamento y recomendó dos compañías que podían ser contratadas para reparar los mismos. Entre las compañías recomendadas estaba HVAC, la cual fue contratada por la Asociación de Residentes.

El Sr. Bodden Tourgerman adujo que la compañía HVAC se había comprometido a realizar las reparaciones correspondientes en un término de 60 días, no obstante, transcurrieron dos años sin que finalizara las mismas. Sostuvo, además, que las obras realizadas hasta el momento en que presentó la querrela tenían defectos.

Así las cosas, personal del foro administrativo inspeccionó el apartamento del Sr. Bodden Tourgerman y se realizó un informe en el cual se estimó el costo de corregir los defectos de las

reparaciones realizadas por HVAC. Luego de varios incidentes procesales, se celebró una vista administrativa los días 22 de febrero y 19 de marzo de 2018. Posteriormente, el 4 de junio del mismo año, la agencia recurrida emitió su resolución en la cual estimó probados los siguientes hechos:

1. *La parte querellante es titular del apartamento 1503 del Condominio Paseo de la Reina localizado en Ponce, Puerto Rico. Dicho apartamento no es la residencia principal de la parte querellante, toda vez que su residencia principal ubica en Mayagüez, Puerto Rico.*
2. *El condominio Paseo de la Reina está sometido al régimen de propiedad horizontal y el mismo consta [de] varios edificios tipo “walk up” de apartamentos de carácter residencial.*
3. *El apartamento de la parte querellante es uno tipo “penthouse” que ubica en el último piso de su edificio. En el primer piso de su apartamento tiene una escalera de metal en espiral que da acceso al segundo nivel que es a su vez parte del techo del edificio.*
4. *El 6 de diciembre de 2014 ocurrió un incendio en el apartamento 1503 del referido condominio Paseo de la Reina. Dicho apartamento fue consumido considerablemente por el incendio, causando daños por fuego y/o humo a las puertas, ventanas, lozas, muebles y gabinetes de cocina. Además, por las altas temperaturas que ocasionó el incendio se afectó el techo del apartamento, el cual es a su vez parte del techo del edificio y el cual tenía un tratamiento impermeabilizante.*
5. *El evento del incendio estaba cubierto por la póliza de seguros del condominio, la cual era con la compañía Triple S Propiedad, Inc. A esos efectos, la Junta de Directores del condominio se hizo cargo del proceso de reclamación y cobro, indicándole a la parte querellante que ellos tramitarían la misma y se harían cargo de las reparaciones.*
6. *HVAC of Puerto Rico Corp. es una corporación inscrita ante el Departamento de Estado de Puerto Rico desde febrero del año 2014. Según su certificado de incorporación, la misma se dedicaría al servicio de mantenimiento de acondicionadores de aire y fue incorporada por Eliezer Hernández, quien también es su agente residente. Al momento de los hechos alegados en la querrela, dicha entidad no se encontraba inscrita en el Registro de Contratistas del DACO, no tenía depositada fianza alguna ante este departamento para responder por sus obras conforme requiere la Ley.*
7. *A solicitud de la compañía de ajustadores Sixson Tower, el 12 de diciembre de 2014 la compañía HVAC realizó una cotización de reparación del apartamento de*

la parte querellante. Dicho estimado cubría todo el apartamento y tenía un costo total de \$36,847.50. Es preciso señalar que en dicha cotización no comprendía a la reparación del tratamiento impermeabilizante en el último piso del apartamento de la parte querellante, el cual comenzó a sufrir de filtraciones con posteridad al incendio.

8. Según la cotización antes mencionada, se indicaba que los trabajos de reparación serían realizados en un término de 60 días, y habría que dar un depósito de un 50% del precio al aceptar la misma, un 25% al finalizar los trabajos de limpieza, descontaminación, pintura y primer, y un pago final de 25% del precio total al momento de terminar el proyecto. Esta cotización fue aceptada y firmada por el presidente de la Junta de Directores del Condominio.
9. La reclamación realizada a la compañía de seguros, fue referida por Triple S Propiedad y trabajada por la compañía de ajustadores Sixson Towers and Troop, Inc. Dicha entidad sometió un informe final con fecha de 12 de enero de 2015. En el mismo se indicó que los daños al apartamento 1503 según la investigación fueron en las siguientes áreas: sala-comedor, cocina, 3 habitaciones, 2 baños, área balcón, limpieza de gabinetes de cocina, el empañetado de gran parte del apartamento hay que reemplazar y pintura exterior a nivel [del] tercer piso. Igualmente se indicó que el asegurado, el cual era el condominio Paseo de la Reina procedió a contratar los servicios de HVAC para la reconstrucción, la propuesta fue adjudicada y aprobada por la Junta de Directores y ya se había autorizado a HVAC a comenzar la obra. Según el resumen del ajuste del informe antes mencionado, la reparación del apartamento 1503 tendría un costo de \$36,597.50, luego del descuento de \$250.00 por concepto de deducible.
10. En virtud del acuerdo logrado entre la co-querellada Asociación de residentes del condominio Paseo de la Reina y HVAC, se comenzaron las labores de reparación en el apartamento de la parte querellante en el mes de febrero de 2015. No se presentó un contrato formal para la ejecución de la obra. El único documento presentado sobre las áreas que serían reparadas fue la cotización realizada por HVAC, la cual está firmada únicamente por el presidente de la Junta de Directores del condominio. Es preciso señalar que la parte querellante no participó de manera alguna en el proceso de selección y contratación de HVAC, y a través de la administración se le indicó que el apartamento estaría reparado en un término de 60 días y que ellos se encargarían de tramitar y pagar por la obra.
11. Luego de comenzado el proceso de reparación, la parte co-querellada HVAC le expresó a la parte querellante, que en vista de que los gabinetes de la cocina habían sido afectados por el humo, había que cambiarlos. Esto a pesar de que lo que contemplaba la cotización realizada era el "limpiar, desinfectar y desodorizar los

*gabinetes, incluyendo el re-laminar el mismo solo de ser necesario". A esos efectos, el representante de HVAC le indicó a la parte querellante de manera verbal que podía reemplazar de gabinetes, "por unos de primera calidad", por la cantidad adicional de \$5,000.00. No se brindó ninguna otra especificación sobre los gabinetes a ser reemplazados, ni los términos y condiciones de dicho acuerdo.*

- 12. Conforme lo antes acordado, la parte querellante pagó a la compañía HVAC la cantidad de \$5,000.00, mediante el cheque número 2954 del Banco Popular de Puerto Rico, con fecha de 10 de junio de 2015.*
- 13. Los gabinetes nuevos fueron instalados por HVAC en el apartamento de la parte querellante. No obstante, faltó la instalación de unas tabillas en un modular.*
- 14. A pesar de que a la parte querellante se le había indicado que toda la obra estaría culminada en el término de 60 días a partir de febrero de 2015, la compañía HVAC no culminó las labores ni realizó la entrega formal del apartamento dentro de dicho periodo. Durante todo este periodo, la parte querellante se mantuvo reclamando verbalmente tanto a la administración del condominio a través de la señora Laborde, quien era la administradora del condominio, como a los representantes de la compañía HVAC. Ambas partes durante todo ese tiempo no le pudieron brindar una contestación satisfactoria que justificara dicho atraso. La administración del condominio se limitaba a negar responsabilidad por el atraso y le indicaba a la parte querellante que él tenía que reclamarle al contratista.*
- 15. En vista de que las obras no habían sido culminadas y que las realizadas estaban incompletas o presentaban defectos, la parte querellante presentó la querrela de epígrafe el 3 de noviembre de 2016.*
- 16. El 10 de agosto de 2017, personal técnico de este departamento realizó una inspección conjunta en el apartamento de la parte querellante. Conforme el informe rendido por dicho inspector, se pudo constatar deficiencias y defectos en las labores realizadas por HVAC en distintas áreas del apartamento. El costo estimado total de corrección de dichos defectos es de \$7,212.48. Es preciso señalar que dicho estimado no incluye la corrección del tratamiento de impermeabilización del techo del apartamento que es a su vez la azotea del edificio, el cual resultó afectado por el incendio. No obstante, la parte querellante presentó una cotización para la reparación de las filtraciones en dicha área, realizado por la compañía Superior Roofing & Repair, Inc., y por la cantidad de \$6,228.80.*
- 17. A pesar de que la Asociación de residentes del Condominio Paseo de la Reina fue la que contrató y pagó a HVAC por los servicios de reparación del apartamento de la parte querellante, ésta no llevó a*

*cabo ningún tipo de inspección o supervisión de las obras que fueron realizadas.*

*18. El apartamento le fue finalmente entregado como culminado por el contratista a la parte querellante en el mes de septiembre, más de dos años luego de comenzadas las obras de reparación. Durante este periodo, la parte querellante se vio limitada en el uso y disfrute de su apartamento. Esta situación le causó daños y angustias mentales.*

*19. El informe de inspección antes mencionado fue notificado a todas las partes y sus abogados el 28 de noviembre de 2017. Ninguna de las partes ni sus abogados presentaron objeciones al mismo.*

*(Ap. págs. 12-14)*

En virtud de las anteriores determinaciones de hechos, la agencia recurrida emitió la siguiente Orden en la Resolución recurrida:

. . . . .

*Se ordena a la parte co-querellada, Asociación de residentes del Condominio Paseo de la Reina, a que en un término de 15 días a partir de la notificación de la presente Resolución, pague a la parte querellante la cantidad de \$7,212.48 por concepto del costo de la reparación de los defectos existentes en el apartamento de la parte querellante. Igualmente, dentro del mismo término pagará a la parte querellante la cantidad de \$6,000.00 por concepto de daños y angustias mentales.*

*Se ordena a la Asociación de residentes del Condominio Paseo de la reina a que en un término de 20 días a partir de la notificación de la presente Resolución, repare satisfactoriamente el tratamiento de impermeabilización existente en [sic] la terraza del apartamento de la parte querellante que a su vez es el techo del edificio y que resultó afectado por el incendio. Se le impone a la misma parte la cantidad de \$1,000.00 por concepto de honorarios de abogado a favor de la parte querellante. Dicha suma debe ser pagada igualmente en el término de 15 días a partir de la notificación de la presente Resolución.*

*Se desestima la querrela respecto a HVAC of Puerto Rico, Corp., por los fundamentos antes mencionados.*

. . . . .

*(Ap. pág. 19-20)*

Inconforme, la parte recurrente presentó, el 21 de junio de 2018, una “Moción Solicitando Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho Adicionales; y Solicitud de Reconsideración” la cual no fue acogida por el foro administrativo.

Oportunamente, el 3 de agosto de 2018, la Asociación de Residentes acudió ante esta *curia*, mediante un recurso de revisión judicial y señaló la comisión de los siguientes errores:

- A. *Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) al ignorar el vínculo contractual existente entre la parte recurrida-querellante Walter I. Bodden Tourgerman y el co-querellado HVAC of Puerto Rico, Inc., (evidenciado por el pago de \$5,000.00 para realizar mejoras no contempladas por el acuerdo entre la compañía de seguros de la Asociación de Residentes de Paseo de la Reina); y concluir que solo existía un vínculo contractual, entre la Asociación de Residentes Paseo de la Reina y el contratista HVAC.*
- B. *Erró DACO al adjudicarle a la Asociación de Residentes de Paseo de la Reina la obligación de resarcir a la parte recurrida-querellante todos los daños reclamados por estos, a pesar de que prácticamente la totalidad de las deficiencias reclamadas en la querrela por el titular correspondían a los trabajos acordados directamente entre el titular y el contratista; a pesar de que la Asociación no era responsable de los mismos pues fueron ocasionados por la propia parte recurrida, por un tercero y/o no los cubrió su póliza de seguro.*
- C. *Erró DACO al descartar en su análisis la doctrina de incuria, e imponerle a la Asociación de Residentes de Paseo de la Reina la obligación de reparar el tratamiento de impermeabilización existente en la terraza del apartamento 1503 de la parte recurrida-querellante Walter I. Bodden Tourgerman; a pesar de que los titulares tampoco dieron notificación previa a la Junta de Directores o Agente Administrador de su reclamo según establecido en el Reglamento del Condominio Paseo de la Reina.*
- D. *Erró DACO al penalizar a la Asociación de Residentes de Paseo de la Reina y ordenarle pagar \$1,000.00 por concepto de honorarios de abogado por alegada temeridad, a pesar de que la Asociación actuó razonablemente y tenía buenas defensas.*
- E. *Erró DACO al ordenar que la Asociación de Residentes de Paseo de la Reina [le] pague a la parte recurrida-querellante \$6,000.00 por concepto de daños y angustias mentales, a pesar de que los referidos daños no fueron ocasionados por la Asociación, no fueron probados mediante evidencia suficiente, son exagerados y/o fueron resultado de las acciones u omisiones de un tercero (HVAC) con quien el recurrido tenía un acuerdo contractual distinto al de la Asociación.*
- F. *Erró DACO al efectuar determinaciones de hecho incompletas conforme la prueba desfilada, y omitir conclusiones de derecho medulares que eran pertinentes e imprescindibles para adjudicar de*

*forma justa y equitativa la Querella objeto de este escrito.*

*G. Erró DACO al declarar sin lugar la solicitud de reconsideración presentada por la parte recurrente-co-querellada Asociación de Residentes Paseo de la Reina.*

*H. Erró DACO al resolver la querella aun cuando la compañía de seguros de la Asociación, quien es parte indispensable, no fue incluida como parte.*

*I. Erró DACO al haber permitido que se enmendara la querella original objeto de este escrito y autorizar se sustituyera la parte sin justificación legal alguna, en lugar de desestimar la querella por falta de legitimación activa.*

Por su parte, el 24 de septiembre de 2018, compareció oportunamente ante nos la parte recurrida mediante documento titulado “Alegato en Oposición de la Parte Recurrida”. Encontrándose perfeccionado el presente recurso de revisión judicial, resolvemos.

## **II.**

### **-A-**

La revisión judicial de las determinaciones finales del Departamento de Asuntos del Consumidor por este foro intermedio se realiza en virtud de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, según enmendada, 3 LPRA §§ 9601 y ss. En particular, la Sección 4.1 de la LPAU, permite que se solicite al Tribunal de Apelaciones la revisión de las decisiones administrativas. 3 LPRA § 9671. A esos efectos, es norma de derecho claramente establecida que los tribunales apelativos han de conceder gran consideración y deferencia a las decisiones administrativas, en vista de la experiencia y conocimiento especializado de la agencia. *Díaz v. Fideicomiso Soc. y Autogestión*, 188 DPR 32, 60 (2013); *Pagán Santiago, et al. v. ASR*, 185 DPR 341, 358 (2012); *Torres Santiago v. Depto. Justicia*, 181 DPR 969,



1002-1004 (2011); *Mun. de San Juan v. CRIM*, 178 DPR 163, 175 (2010); *Borschow Hosp. v. Jta. de Planificación*, 177 DPR 545, 566 (2009); *Hatillo Cash & Carry v. A.R.P.E.*, 173 DPR 934, 954 (2008); *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005); *Rivera Concepción v. A.R.P.E.*, 152 DPR 116, 122 (2000). Por lo tanto, la persona que impugne las decisiones de los organismos administrativos tendrá que presentar evidencia sustancial para derrotar tal presunción, no pudiendo descansar únicamente en meras alegaciones. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003). El estatuto uniformador dispone expresamente que la revisión judicial de una decisión administrativa se resume en tres asuntos: (1) la concesión del remedio apropiado; (2) la revisión de las determinaciones de hecho conforme al criterio de evidencia sustancial; y (3) la revisión completa y absoluta de las conclusiones de derecho. 3 LPRA § 9675; *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II*, 179 DPR 923, 940 (2010).

Ahora bien, aun cuando la revisión judicial es limitada y las determinaciones administrativas están cobijadas por una presunción de legalidad y corrección, éstas deben ser cónsonas con las leyes y reglamentos que se les ha delegado implantar a las agencias. *T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited*, 148 DPR 70, 81 (1999). Recuérdese que la revisión judicial delimita la discreción de los organismos administrativos y asegura que el ejercicio de sus prerrogativas sea legal y razonable. *Empresas Ferrer v. A.R.P.E.*, 172 DPR 254, 264 (2007). Así pues, la deferencia administrativa cede si la decisión no se basa en evidencia sustancial; el ente administrativo erró en la aplicación de la ley o reglamento; la agencia actuó de forma arbitraria, irrazonable o ilegal; la actuación administrativa afecta derechos fundamentales o conduce a la comisión de injusticias. *Díaz v. Fideicomiso Soc. y Autogestión*, *supra*, a la pág. 63, que cita a *Mun. San Juan v. Plaza Las*

*Américas*, 169 DPR 310, 324 (2006); *Martínez v. Rosado*, 165 DPR 582, 590 (2005). Es sabido, además, que todo procedimiento adjudicativo formal cursado en las agencias debe salvaguardar los siguientes derechos: (1) derecho a notificación oportuna de los cargos o querellas o reclamos en contra de una parte; (2) derecho a presentar evidencia; (3) derecho a una adjudicación imparcial; y (4) derecho a que la decisión sea basada en el expediente. 3 LPRA § 2151; *Álamo Romero v. Adm. de Corrección*, 175 DPR 314, 329 (2009).

**-B-**

La Ley de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 104 del 23 de junio de 1958, 31 LPRA secs. 1291 et seq., ahora titulada como la Ley de Condominios, se aprobó con el propósito de establecer un régimen jurídico que facilitara la vida en convivencia y propiciara la disponibilidad de viviendas en un área restringida de terreno. Exposición de Motivos de la Ley de Condominios. Véase, además, *Pérez Rivera v. Consejo de Titulares y otros*, 2017 TSPR 3, Op. de 10 de enero de 2017; *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 218 (2012); *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 417 (2012).

La figura principal del régimen de propiedad horizontal es el Consejo de Titulares, el cual “constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal”. Art. 38 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293b. Además, compone el cuerpo deliberativo y normativo encargado de tomar las decisiones de trascendencia para los condóminos. *Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc.*, 145 DPR 315, 327 (1998).

De otra parte, distinto al Consejo de Titulares, la Junta de Directores constituye “el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares”. Art. 38D de Condominios, 31 LPRA sec. 1293b-4;

*Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc., supra*, a la pág. 327. Su función es dirigir y supervisar “la gestión administrativa del edificio de acuerdo con las directrices contenidas en la escritura, en el Reglamento y en los acuerdos del Consejo de Titulares”. *Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc., supra*. Cabe señalar, que todas sus decisiones, e incluso el propio cargo como director, están sujetos a la voluntad del Consejo de Titulares. Íd.

En lo pertinente al caso de autos, el Art. 38-D de la Ley de Condominios especifica las responsabilidades y deberes de la Junta:

**(a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.**

**(g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo.**

*(i) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de este Capítulo, del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares.*

(Énfasis nuestro). 31 LPRA sec. 1293b-4.

Su deber esencial "estriba en velar por el buen funcionamiento del condominio logrando que se ejecuten las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, la de la Escritura Matriz, del Reglamento del Condominio, así como los acuerdos que se hayan aprobado en reuniones debidamente convocadas por el Consejo de Titulares." Íd.; M. J. Godreau, Personalidad jurídica, legitimación activa y propiedad horizontal: Capacidad legal de la Junta de Directores y del presidente para llevar acciones a nombre del condominio, 64 Rev. Jur. UPR 481, 481 (1995).

**III.****-A-**

Los primeros siete señalamientos de error de la parte recurrente versan sobre la controversia de si existió un vínculo contractual entre el recurrido y la compañía HVAC mediante el cual se ordenaron reparaciones adicionales a las determinadas por la compañía Sixson Tower and Troop, Inc., cuyas deficiencias no son responsabilidad de la Asociación de Residentes.

Conforme al derecho reseñado, la Asociación de Residentes, a través de su Junta de Directores, tenía la responsabilidad, como ente administrador del Condominio Paseo de la Reina, de supervisar los trabajos que la compañía HVAC estaba realizando en el apartamento del recurrido. La recurrente fue la encargada de contratar a la compañía que realizaría las reparaciones en el apartamento y la encargada de pagar la porción de las reparaciones que no fueran cubiertas por su aseguradora. De igual forma, tenía el deber de revisar el trabajo que hiciera la referida compañía, por lo cual, al incumplir con su responsabilidad, responde por las deficiencias cometidas por HVAC.

Surge del expediente ante nuestra consideración, que la única evidencia en la que la parte recurrente basa su reclamo sobre la existencia de un vínculo contractual entre HVAC y el recurrido es un cheque que el recurrido le dio a HVAC para la instalación de unos gabinetes nuevos. Esta gestión es reconocida por el recurrido en su alegato en oposición y fue reconocido por la agencia recurrida. No obstante, no se presentó ninguna prueba adicional conducente a demostrar que las deficiencias en las reparaciones que se hicieron al apartamento fueran sobre reparaciones solicitadas directamente por el recurrido.

Así las cosas, no proceden las alegaciones de la parte recurrente, en cuanto a que no le corresponde responder por el pago para reparar las deficiencias que quedaron en el apartamento, así como el pago de los daños y angustias mentales estimados por el foro administrativo, puesto que no probó que los mismos fueran consecuencia de algún contrato entre el recurrido y HVAC.

En cuanto a la cantidad de \$1,000.00 en honorarios de abogado que el DACo le impuso a la Asociación de Residentes, es menester señalar que la imposición de honorarios por temeridad descansa en la sana discreción de la agencia. *Quiñones v. San Rafael Estates, S.E.*, 143 DPR 756, 777 (1997). De ahí que, “[c]uando una agencia administrativa ejerce su discreción al imponer honorarios de abogados dicha determinación no será alterada por los tribunales a menos que haya mediado un abuso en ella”. *Id.* A tenor con lo anterior, no intervendremos con la discreción del DACo al imponerle \$1,000.00 en concepto de honorarios de abogado a la parte recurrente.

Conforme al marco jurídico reseñado, resolvemos que el DACo no cometió los primeros siete errores señalados en el recurso de epígrafe. Sus determinaciones de hechos están sustentadas por evidencia sustancial y sus conclusiones son correctas en Derecho. Debido a que el dictamen de la agencia no fue uno caprichoso, arbitrario, o irrazonable no procede nuestra intervención. Tampoco existe base alguna en Derecho para descartar y sustituir el criterio experto de la agencia, máxime cuando el expediente administrativo que hemos examinado claramente demuestra que el DACo desplegó en la adjudicación de la controversia su peritaje.

No obstante, procede que modifiquemos la cantidad impuesta por la agencia recurrida para el arreglo de las deficiencias en las reparaciones realizadas por HVAC y le restemos

la cantidad que corresponde al arreglo de los gabinetes, puesto que los mismo fueron instalados completamente nuevos por petición directa del recurrido. Surge del informe de inspección realizado por DACo que el arreglo del gabinete consiste únicamente en instalar una tablilla, lo cual tiene un costo de \$40.00 que debe ser restado al total de \$7,212.48. Por tanto, concluimos que la cantidad que debe pagar la Asociación de Residentes correspondiente al arreglo de las deficiencias en las reparaciones realizadas por HVAC es de \$7,172.48.

**-B-**

En su penúltimo señalamiento de error, la parte recurrente aduce que erró la agencia recurrida al resolver la querella presentada por el señor Bodden Tourgerman a pesar de que en la misma no se incluyó a Triple S Propiedad, Inc., compañía de seguros de la Asociación de Residentes. La parte recurrente sostiene que su aseguradora es parte indispensable en el presente caso puesto que el tratamiento de sellado de techo que ordenó el foro recurrido no fue incluido por la aseguradora como una de las pérdidas ocasionadas por el fuego y, además, dicho tratamiento no está cubierto por la póliza de su seguro.

Como es sabido, parte indispensable es aquella sin la cual no puede prescindir el pleito y cuyo interés en la cuestión es de tal magnitud, que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527 (2010); *Sánchez v. Sánchez*, 154 DPR 645 (2001). Se trata de una parte con un interés real e inmediato, y no de meras especulaciones. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216 (2007). No obstante, la determinación de quién es parte indispensable requiere un análisis pragmático e individual a la luz de las circunstancias particulares de cada caso. *García Colón et al. v. Sucn. González, supra*.

A tenor del derecho reseñado, el mantenimiento de las áreas comunes, como lo es el techo del apartamento del recurrido, es responsabilidad de la Asociación de Residentes. Por tanto, no es correcto el planteamiento de la parte recurrente en cuanto a que por no estar cubierto dicho tratamiento en su póliza de seguro debía incluirse su aseguradora como parte indispensable en el procedimiento ante la agencia administrativa.

-C-

En su último señalamiento de error, la parte recurrente aduce que incidió el foro administrativo al no desestimar la querrela instada inicialmente por Walter D. Bodden Suárez, quien carecía de legitimación activa, por no ser titular del apartamento que sufrió los daños, y permitir que se enmendara la querrela para sustituir a este por el Sr. Bodden Tourgerman. No le asiste la razón.

Como es sabido, las Reglas de Procedimiento Civil no aplican automáticamente en procedimientos administrativos. *Flores Concepción v. Taíno Motors*, 168 DPR 504, 518 (2006). No obstante, las Reglas de Procedimiento Civil aplican al ordenamiento procesal administrativo, siempre que sean compatibles con el proceso y propicien una solución justa, rápida y económica. Véanse, *Rivera Marcucci et al. v. Suiza Dairy*, 196 DPR 157 (2016); *Flores Concepción v. Taíno Motors, supra*.

En lo concerniente al caso de autos, la Regla 15.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 15.1, dispone lo siguiente:

*Regla 15.1. Legitimación activa*

. . . . .  
*No se desestimará un pleito por razón de no haberse tramitado a nombre de la persona que por ley tiene el derecho que se reclama hasta que, luego de levantarse la objeción, se haya concedido un tiempo razonable para que la persona con derecho ratifique la presentación del pleito, se una o se sustituya en lugar de la parte promovente, y tal ratificación, unión o*

*sustitución tendrá el mismo efecto que si el pleito se hubiese incoado por la persona con derecho.*

A tenor de lo antes expuesto, la agencia recurrida actuó conforme a la precitada regla al negarse a desestimar la querrela y permitir la enmienda a la querrela presentada por el hijo del recurrido para sustituir a este por el recurrido. Por tanto, no se cometió el último error señalado por la parte recurrente.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, modificamos el dictamen recurrido para eliminar de la cantidad determinada por el Departamento de Asuntos del Consumidor, para las reparaciones del apartamento, la partida de \$40.00 que corresponde al arreglo de los gabinetes. Así modificado, se confirma el dictamen recurrido.

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