

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

SAÚL MORALES
RODRÍGUEZ

Recurrente

v.

JUNTA DE
DIRECTORES COND.
CAPITOLIO PLAZA

Recurridos

KLRA201800587

REVISIÓN
ADMINISTRATIVA
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Querella Núm.:
C-SAN-2018-
0002228

Sobre: Ley de
Condominios/
Contrato de
Arrendamiento

Panel integrado por su presidenta la Juez Coll Martí, el Juez Flores García y el Juez Rivera Torres.

Coll Martí, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2018.

El recurrente, Sr. Saúl Morales Rodríguez, compareció ante este foro revisor por derecho propio y nos solicita que revisemos y revoquemos la Resolución emitida y notificada por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), el 30 de agosto de 2018. Mediante la aludida determinación dicha agencia desestimó la querella presentada por el recurrente y ordenó al Sr. Morales Rodríguez pagar el cargo de \$600 que le impuso la Junta de Directores del Consejo de Titulares del Capitolio Plaza, por haber utilizado permanentemente el estacionamiento de visitantes.

Por los fundamentos que detallamos, se confirma y modifica la determinación recurrida.

I

El condominio Capitolio Plaza está sometido al régimen de propiedad horizontal. Dicho condominio es uno de carácter mixto,

pues tiene apartamentos residenciales y comerciales. El recurrente, Sr. Morales Rodríguez, es propietario de un apartamento en el aludido condominio y tiene asignados dos estacionamientos residenciales.

Durante el mes de octubre de 2017 y meses subsiguientes el joven Steven Morales, sobrino del Sr. Morales Rodríguez, se quedó en el apartamento de este último, ya que su apartamento sufrió daños por el paso del huracán María. Steven estacionaba su automóvil en el estacionamiento de visitantes, que ubica en el edificio comercial del condominio.

Debido al incremento en el uso fijo de los estacionamientos de visitantes, el 28 de noviembre de 2017 la administración del condominio remitió un correo electrónico a todos los titulares del Capitolio Plaza. En el mismo se notificó que los espacios de estacionamiento en el área de visitantes se rentarían por el precio de \$200 mensuales. Además, se advirtió a los titulares que, debido a que los espacios eran limitados, aquellos que estuviesen interesados en ocupar dicho estacionamiento debían presentar una solicitud a tales efectos lo antes posible.

El 15 de enero de 2018, la administración del Capitolio Plaza envió a todos los titulares el Memo 2018-01 reiterando las normas sobre el uso del estacionamiento de visitantes. En lo pertinente, se advirtió a todos los titulares que aquellos residentes que insistieran en utilizar los estacionamientos de visitantes de manera fija se les haría un cargo de \$200 mensuales a la cuenta de mantenimiento del apartamento.

A consecuencia de que el sobrino del Sr. Morales Rodríguez continuó utilizando el estacionamiento de visitantes como uno de uso fijo, la Administración del Capitolio Plaza añadió un cargo de \$600 a

la cuenta de mantenimiento del recurrente. Se detalló que dicho cargo correspondía al uso fijo del estacionamiento de visitantes durante los meses de diciembre 2017, enero y febrero de 2018.

El 23 de febrero de 2018, el Sr. Morales Rodríguez remitió carta a la Junta de Directores del Capitolio Plaza en la que informó que su sobrino acudía al condominio en calidad de visitante y no de residente, por lo que requirió la eliminación del cargo de \$600 de su cuenta de mantenimiento. Asimismo, aseguró que la estancia de su sobrino no era como residente, sino como visitante y que cumpliría con los horarios de visita, así como con las demás reglas y normas del condominio.

El 28 de febrero de 2018, la Junta de Directores del Capitolio Plaza respondió a la solicitud del Sr. Morales Rodríguez en la negativa. Detallaron que, tras una votación de 4 a 1, la Junta de Directores determinó mantener la facturación por el uso fijo del estacionamiento de visitantes.

No conforme con la determinación de la Junta de Directores, el Sr. Morales Rodríguez presentó una querrela ante el DACO impugnando el cargo de \$600. Alegó que de la escritura matriz no surge que la Junta de Directores tenga autoridad para imponer multas por el uso de estacionamiento de visitantes e imponer cargos retrospectivos. Además, cuestionó la facultad de la Junta de Directores para definir quiénes son residentes o visitantes del Capitolio Plaza.

Tras los trámites correspondientes y la celebración de la vista administrativa, el DACO emitió Resolución en la que determinó que procedía la desestimación de la querrela, y que el Sr. Morales Rodríguez debía pagar la cantidad de \$600 correspondientes al uso fijo del estacionamiento de visitantes. Concluyó el DACO que la

prueba presentada demostró que el sobrino del Sr. Morales Rodríguez no fue un mero visitante, sino que se convirtió en residente, ya que estuvo pernoctando en el apartamento del recurrente durante los meses de octubre, noviembre, y diciembre del 2017, y enero y febrero de 2018, tiempo durante el cual utilizó permanentemente el estacionamiento de visitantes para dejar su vehículo.

Detalló el DACO que en noviembre de 2017 el administrador del condominio remitió un correo electrónico a todos los titulares en el cual solicitaron que se desistiera de utilizar el uso fijo de los estacionamientos de visitantes. No obstante, se exhortó a aquellos titulares que interesaran utilizar los estacionamientos que firmaran un contrato de alquiler de estacionamiento por el costo \$200 mensuales. Especificó el DACO que la antedicha norma fue establecida por la Junta de Directores y notificada a los titulares mediante el Memo 2018-01. Conforme con ello, el DACO determinó que cuando el joven Steven continuó utilizando de forma fija el estacionamiento de visitantes con la anuencia del Sr. Morales Rodríguez, éste último otorgó un consentimiento tácito para que se le realizara el cargo de \$200 mensuales correspondientes al alquiler por los meses de diciembre 2017, y enero y febrero de 2018.

Inconforme con la determinación del DACO, el Sr. Morales Rodríguez presentó el recurso de revisión judicial que aquí atendemos. Señaló que:

Erró el DACo al concluir que hubo un consentimiento tácito y que como resultado del mismo se formalizó un contrato de arrendamiento.

Erró el DACo al permitir el cargo de \$200 mensuales por concepto de alquiler de un estacionamiento del área de visitantes, esto sin antes establecerse por parte de la Junta de Directores que

estaba facultada a arrendar el estacionamiento de visitantes.

Erró el DACo al establecer que mi sobrino era un residente, cuando este sólo era un visitante.

La Junta de Directores del Condominio presentó *Alegato en oposición a solicitud de revisión judicial*. Contando con la comparecencia de ambas partes, expone el derecho aplicable y, conforme a ambos, resolvemos.

II

A

La Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*, enmendó la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, Ley de Propiedad Horizontal, para atemperarla a las realidades sociales y fortalecer el régimen existente. Véase, Exposición de Motivos de la Ley de Condominios, *supra*. 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). En ese sentido, la Ley de Condominios le reconoce al Consejo de Titulares personalidad jurídica propia. *Íd.*

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 básica es dirigir y supervisar la gestión administrativa del edificio. Tiene el

deber de atender todo lo relacionado al buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen, especialmente en lo relativo a los elementos de uso común. Todo ello enmarcado con las directrices contenidas en la escritura matriz, en el reglamento y en los acuerdos del consejo de titulares. *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311, 327-333 (2012); *Consejo Tit. V. Galerías Ponceñas Inc.*, 145 DPR 315 (1998).

B

En su función revisora, los tribunales apelativos deben conceder gran consideración y deferencia a las decisiones de las agencias administrativas. *Vélez Rodríguez v. ARPE*, 167 DPR 684, 693 (2006). Esta deferencia está basada en la experiencia y el conocimiento especializado que tienen los organismos administrativos sobre las leyes y reglamentos que administran. *González Segarra v. CFSE*, 188 DPR 252, 276 (2013). Como es sabido, las decisiones administrativas gozan de una presunción de corrección y regularidad que debe ser respetada mientras no se produzca evidencia suficiente para derrotarlas. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 728 (2005).

La revisión judicial de las decisiones administrativas se limita a tres aspectos: (1) si el remedio concedido fue apropiado, (2) si las determinaciones de hechos de la agencia están basadas en evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo, y (3) si las conclusiones de derecho fueron correctas. *Pagán Santiago v. ASR*, 185 DPR 341, 358 (2012). La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme ("LPAU") establece el criterio rector para la revisión judicial. Las determinaciones de hechos de las agencias deben ser sostenidas por los tribunales, siempre que se basen en evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo. 3

LPRA sec. 9675. Evidencia sustancial es “aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. *Otero v. Toyota, supra*, a la pág. 728; *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 76-77 (2004).

La parte que impugne las determinaciones de hecho de la agencia deberá “demostrar que existe otra prueba en el expediente que reduzca o menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada, hasta el punto de que no se puede concluir que la determinación de la agencia fue razonable de acuerdo con la totalidad de la prueba que tuvo ante su consideración”. *Otero v. Toyota, supra*, a la pág. 728; *González Segarra v. CFSE*, a la pág. 277. No se exige que la decisión de la agencia sea la única conclusión lógica a la que podría llegar un juzgador. Es decir, sobre la base de la totalidad de la prueba, es posible que se llegue a dos conclusiones distintas. No obstante, el tribunal revisor no deberá imponer su criterio por encima de aquel de la agencia si su conclusión fue razonable.

Por otra parte, cuando se trata de prueba pericial y documental, el tribunal revisor está en igual posición que el foro recurrido y, por lo tanto, está facultado para apreciar la prueba apoyándose en su propio criterio. *Rebollo v. Yiyi Motors, supra*, a la pág. 78. Los tribunales no deberán sostener una decisión basada en prueba pericial vaga, superficial e imprecisa. *Díaz Ortiz v. FSE*, 126 DPR 32, 40 (1990). Por el contrario, sí pueden sostener una determinación apoyada en prueba pericial precisa, clara y contundente. *Íd.*

De otra parte, la deferencia a las decisiones administrativas cede: (1) cuando no está basada en evidencia sustancial, (2) si la agencia erró en la aplicación de la ley y (3) cuando ha mediado una actuación irrazonable o ilegal. *González Segarra v. CFSE, supra*, a las págs. 277-278.

La LPAU indica que las conclusiones de derecho son revisables en todos sus aspectos por el tribunal. 3 LPRA sec. 9675. No obstante, esto no significa que los tribunales apelativos tienen libertad absoluta para descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia. *Otero v. Toyota, supra*, a la pág. 729. El tribunal revisor tiene que hacer una evaluación a la luz de la totalidad del expediente y, de confrontarse con un resultado distinto al obtenido por la agencia, debe determinar si la divergencia es razonable. *Íd.* La razonabilidad puede estar basada en la pericia particular de la agencia, en consideraciones de política pública o en la apreciación de la prueba que tuvo ante su consideración. *Íd.* Ahora bien, los tribunales no pueden descartar libremente todas las conclusiones de derecho de la agencia, pues deben ser deferentes con las interpretaciones y aplicaciones de las leyes y reglamentos que están dentro de su conocimiento especializado. *Rebollo v. Yiyi Motors, supra*, a la pág. 78.

Resaltamos, además, que nuestra revisión de una decisión final administrativa (o sentencia final) va dirigida a determinar si es correcto el resultado, a la luz de la totalidad del récord y de los planteamientos de las partes, y no necesariamente a determinar si son correctos los fundamentos o razonamiento en los cuales el foro de primera instancia ha descansado. *Pueblo v. Pérez*, 159 DPR 554, 566 (2003); *Asoc. Pesc. Pta. Figueras v. Pto. del Rey*, 155 DPR 906, 920 (2001); *Pérez Vda. Muñiz v. Criado*, 151 DPR 355, 374 (2000). Por tal razón, “aunque algunos de los fundamentos de la sentencia [o resolución] recurrida sean erróneos, ello no constituye base para una revocación si por otros motivos puede sostenerse lo dispuesto en la sentencia”. *Pérez Vda. Muñiz v. Criado, supra*, a la pág. 566. En fin, si la decisión es correcta, procede su confirmación,

aunque su razonamiento sea erróneo. *Sánchez v. Eastern Air Lines, Inc.*, 114 DPR 691, 695 (1983).

Expuesto el derecho aplicable, resolvemos.

III

Nos corresponde determinar si actuó correctamente el DACO al concluir que el Sr. Morales Rodríguez debía pagar la cantidad de \$600, correspondientes al alquiler de tres meses de uso fijo del estacionamiento de visitantes bajo el entendimiento de que el recurrente brindó su consentimiento tácito para que se le realizara dicho cargo.

Tras examinar el expediente apelativo, determinamos que no erró el DACO al concluir que el Sr. Morales Rodríguez está obligado a emitir el pago correspondiente al uso exclusivo de un espacio en el estacionamiento de visitantes. Sin embargo, concluimos que la obligación del Sr. Morales Rodríguez para cumplir con el pago de arrendamiento del estacionamiento de visitantes se fundamenta en los poderes de la Junta de Directores para administrar los elementos comunes del condominio y no bajo la existencia de un contrato de arrendamiento. Veamos.

El Sr. Morales Rodríguez admitió que su sobrino pernoctó en su residencia por varios días debido al paso del huracán María y que este utilizaba el estacionamiento de visitantes para dejar su vehículo. También aceptó que recibió el correo electrónico en el que se advirtió a los titulares que el uso fijo de los estacionamientos de visitantes tendría un costo mensual de \$200 y que los interesados debían suscribir un contrato de arrendamiento. Asimismo, asintió que en el Memo 2018-01 se indicó que aquellos residentes que insistieran en utilizar de forma continua el estacionamiento de visitantes se les haría un cargo de \$200 por mes. Finalmente, confirmó que su sobrino se

estacionó en el área designada para visitantes hasta finales de febrero de 2018. Siendo ello así, no hay duda alguna que, siendo residente o visitante, el joven Steven Morales utilizó prolongadamente uno de los espacios de estacionamiento de visitantes durante los aludidos meses.

Ahora bien, ¿tenía la Junta de Directores autoridad para imponer un cargo por el uso del estacionamiento de visitantes? La prueba demostró que sí. Contrario a lo que alegó el Sr. Morales Rodríguez, la Escritura Matriz del Capitolio Plaza otorga autorización al Consejo de Titulares para administrar el uso de los estacionamientos que no estén anejados a los apartamentos.¹

Además, surge del expediente apelativo que, con el fin de velar por el buen funcionamiento de las áreas comunes del condominio, específicamente del estacionamiento de visitantes, la Junta de Directores tomó la decisión de arrendar los mencionados estacionamientos. Fue precisamente ante el incremento en el uso fijo del estacionamiento de visitantes por alguno de los residentes que la Junta de Directores determinó advertir a los residentes las normas sobre su uso.

Mediante el correo electrónico remitido el 27 de noviembre de 2016, la Junta de Directores alertó a los residentes sobre las nuevas normas para el uso fijo de un espacio en el estacionamiento de visitante. Entre ellas, se estableció que el costo sería de \$200 mensuales, y que de interesar el uso exclusivo se debía firmar un

¹ Véase Acta de Rectificación, Escritura Núm. 47 del 21 de septiembre de 2005 ante el notario Carlos M. García Rullán. El expediente apelativo cuenta únicamente con el acta de rectificación y no con la escritura matriz mediante la que se sometió el Capitolio Plaza al régimen de propiedad horizontal. No obstante, en la Escritura que obra en el expediente se establece lo relacionado a los estacionamientos residenciales, comerciales y de visitantes. En lo pertinente, el párrafo Cuarto del Acta dispone que: “Los estacionamientos que no se asignen, se quedarán como áreas comunes generales bajo el control de la Asociación de Condómines [sic]”. Véase también párrafo Séptimo del Acta de Rectificación sobre el control de las diferentes áreas de estacionamiento.

contrato de arrendamiento. El costo y la imposición del cargo por el uso fijo del estacionamiento de visitantes se reiteraron en el Memo 2018-01 donde se informaron las reglas que debían seguirse para dar mayor participación a los residentes en el uso del estacionamiento de visitantes. Así, desde el 15 de enero de 2018, fecha en la que se suministró el aludido memo, los titulares fueron advertidos de que el uso continuo del estacionamiento de visitantes conllevaría el cargo de \$200 mensuales. Dicho cargo debía efectuarse de forma prospectiva.

Siendo ello así, el Sr. Morales Rodríguez tiene la obligación de pagar la cantidad de \$200, correspondientes al uso del estacionamiento de visitantes durante el mes de febrero de 2018.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, modificamos la Resolución emitida por el DACO a los efectos de que el monto total a pagar por el Sr. Morales Rodríguez sea la cantidad de \$200, correspondientes al uso fijo del estacionamiento de visitantes durante el mes de febrero de 2018. Así modificada, confirmamos la Resolución del DACO.

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