

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XII

MYRIAM GONZÁLEZ PÉREZ

Recurrente

Vs.

JUNTA DE DIRECTORES DEL
CONDOMINIO JARDINES
METROPOLITANOS II

Recurrida

KLRA201800614

Revisión
Administrativa
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Querella Núm.:
C-SAN-2018-0001512

Sobre:
Ley de
Condominios

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Méndez Miró

Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

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

La Sra. Myriam González Pérez (señora González) solicita que este Tribunal revoque la *Resolución* que emitió el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). En esta, el DACo desestimó su *Querella* en contra de la Junta de Directores del Condominio Jardines Metropolitanos II (Junta) por modificar el horario de uso del salón de actividades del Condominio.

Se desestima el recurso por falta de jurisdicción, ya que el mismo es académico.

I. Tracto Procesal

El 5 de diciembre de 2017, la señora González presentó una *Querella* ante el DACo en contra de la Junta. Relató que, tras el paso de los Huracanes Irma y María, la Junta tomó ciertas medidas con las que estaba en desacuerdo. Explicó que la Junta aprobó un Ajustador Público para la evaluación de las pérdidas a consecuencia del paso de los huracanes. Sin embargo, la

persona que la representó durante la asamblea le informó que la Junta le brindó información confusa que la indujo a error al votar. Añadió que la asamblea no se convocó conforme a derecho. Así, solicitó examinar los documentos pertinentes y la grabación de la asamblea. Alegó que la Junta, deliberadamente, le concedió fechas para la inspección con las que no podía cumplir por razones de trabajo.

La señora González enmendó su *Querrela* el 18 de enero de 2018. Añadió que la Junta cambió el uso del salón de actividades sin el consentimiento del Consejo de Titulares. Arguyó que la Junta no convocó una asamblea para llevar a cabo este cambio y que el tiempo para hacerlo venció.

En su *Contestación a la Querrela Enmendada y Solicitud de Resolución Sumaria*, la Junta sostuvo que nada en la *Querrela* viola la Ley de Condominios, según enmendada, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.* Explicó que la Junta es quien precisa las horas y los días hábiles para examinar los documentos sobre los gastos de conservación y reparación, y las reuniones del Consejo. Declaró que la grabación no existe, toda vez que, luego de transcribir la minuta, se eliminó. Expuso que lo referente al Ajustador Público se llevó, nuevamente, al Consejo de Titulares mediante una asamblea ordinaria el 21 de febrero de 2018. Indicó que la señora González estuvo presente y votó favorablemente. Señaló que no cambió el uso del salón de actividades. Adujo que la señora González falló en activar el procedimiento ante el Comité de Conciliación, un requisito indispensable para reclamar ante el DACo o impugnar la Junta.

Luego de varios incidentes procesales, el DACo señaló la Vista Administrativa para el 23 de mayo de 2018. En esa fecha, por no existir controversia de hechos, se ordenó a las partes presentar memorandos de derecho.

Finalmente, el DACo emitió una *Resolución* el 10 de agosto de 2018. Esbozó que, tras el paso del Huracán María, el Condominio estableció un horario para el uso del generador de emergencia en el salón de actividades. La Junta alegó que ocurrió un incidente en las horas de la noche, por lo que, a través de un comunicado el 23 de octubre de 2017, informó que no se abriría el salón de actividades en horas de la noche. Estableció que las nuevas horas para el uso del generador en el salón serían de 6:00 a 9:00 am y de 12:00 a 2:00 pm. El DACo concluyó que el *Reglamento* del Condominio permite que la Junta modifique el horario del salón de actividades sin aviso previo en caso de una emergencia. Determinó que el paso del Huracán María y la falta de energía eléctrica crearon una situación de emergencia, por lo cual, desestimó la *Querrela*.

Insatisfecha, la señora González presentó una *Moción Solicitando Reconsideración*. En suma, alegó que no medió emergencia alguna que autorizara a la Junta a cambiar el horario, y que esta no presentó evidencia de la situación en la que fundamentó el cambio. Arguyó que la falta de energía eléctrica no constituyó una emergencia y que el paso del Huracán María no fue la razón por la que cambiaron el horario del salón de actividades. Concluyó que el DACo dictó su *Resolución* en apoyo de alegaciones que no se presentaron y en evidencia que no obra en el expediente administrativo.

Inconforme, la señora González instó un *Recurso de Revisión* ante este Tribunal y efectuó estos señalamientos de error:

Primer señalamiento de error: Erró el [DACo] al desestimar la querella.

Segundo señalamiento de error: Erró el [DACo] al resolver la controversia sin que mediara prueba sustancial en el expediente administrativo.

Tercer señalamiento de error: Erró el [DACo] al dictar Resolución sin que se encuentre en el expediente una base racional que fundamente su actuación.

Cuarto señalamiento de error: Erró el [DACo] al aplicar los hechos al derecho en la Resolución dictada.

Quinto señalamiento de error: Erró el [DACo] al determinar que la falta de energía eléctrica es una emergencia en el ámbito de la Querella que nos ocupa.

Sexto señalamiento de error: Erró el [DACo] al avalar el cambio en el horario del uso [del] salón de actividades sin que se evidenciara la existencia de una emergencia.

La señora González razonó que la *Resolución* del DACo no amerita que este Tribunal le sea deferente, pues no se basó en evidencia que surgía del expediente, además de que fue arbitraria y contraria a los hechos y al derecho. Formuló que la Junta nunca demostró que hubiera una emergencia y, en ausencia de esta, nunca fundamentó su facultad para cambiar el horario de uso del salón de actividades. Solicitó que se determine que la Junta no podía cambiar el horario del uso del salón de actividades y que violó la ley al no convocar al Consejo de Titulares para tomar esta decisión.

Por su parte, en su *Alegato en Oposición a Recurso de Revisión*, la Junta detalló que el incidente que propició el cambio en el horario fue un altercado entre ciertos titulares, el cual provocó daños a la propiedad

en el salón de actividades. Manifestó que, tanto el *Reglamento* como el *Plan de Desastre y Emergencia* del Condominio, le conceden la autoridad para cambiar el horario del salón de actividades. Concluyó que la determinación del DACo merece deferencia y que los argumentos de la señora González son frívolos.

Con el beneficio de las comparecencias, procedemos a resolver.

II. Marco Legal

Academicidad

Antes de evaluar los méritos de un caso, los tribunales tienen que determinar si la controversia ante su consideración es justiciable. Ello debido a que los tribunales sólo pueden resolver controversias genuinas dentro de una situación adversativa, en la cual las partes tengan un interés real de obtener un remedio que haya de afectar sus relaciones jurídicas. *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al.*, 157 DPR 360, 370 (2002). El ordenamiento jurídico que controla reconoce como imperativo que, bajo el principio de justiciabilidad, tiene que existir una controversia real para el ejercicio válido del poder judicial. *E.L.A. v. Aguayo*, 80 DPR 552, 584 (1958). La doctrina de academicidad es un componente del principio de justiciabilidad.

Como se sabe, la doctrina de academicidad agota los límites de la función judicial. *Báez Díaz v. E.L.A.*, 179 DPR 605, 617 (2010). Un caso se torna académico cuando con el paso del tiempo y los eventos posteriores el mismo, pierde su condición de controversia viva y presente. *Empresas Puertorriqueñas de Desarrollo, Inc. v. H.I.E. Tel.*, 150 DPR 924, 936 (2000). Así, un caso es académico cuando pierde su carácter adversativo, ya sea

por cambios fácticos o judiciales que ocurren durante su trámite judicial (en este caso, administrativo), y se crea una circunstancia en la que la sentencia sería una opinión consultiva. *Angueira v. J.L.B.P.*, 150 DPR 10, 19 (2000).

Nuestro Tribunal Supremo ha expresado en múltiples ocasiones que las excepciones a la academicidad operan cuando: (1) se plantea ante el foro judicial una cuestión recurrente o susceptible de volver a ocurrir y que tienda a evadir la revisión judicial; (2) cuando la situación de hechos ha sido modificada por el demandado, pero el cambio no aparenta ser permanente; y (3) cuando se tornan académicos aspectos de la controversia, pero subsisten consecuencias colaterales vigentes. *Bathia Gautier v. Gobernador*, 199 DPR 59 (2017); *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 127 DPR 704 (1991); *Rullán v. Fas Alzamora*, 166 DPR 742 (2006).

De no existir alguna de estas excepciones, un tribunal tiene el "deber [de] desestimar un pleito académico" y no tiene discreción para negarse a hacerlo. *E.L.A. v. Aguayo*, 80 DPR 552, 562 (1958). De hecho, el "tribunal puede ordenar la desestimación inmediata del recurso si comprueba que no existe una controversia real entre los litigantes". *Íd.* Como norma general, un caso debe desestimarse por académico cuando los hechos o el derecho aplicable han variado de tal forma que ya no existe una controversia vigente entre partes adversas. *P.N.P. v. Carrasquillo*, 166 DPR 70 (2005).

A la luz de esta normativa, se resuelve.

III. Discusión

En síntesis, la señora González solicita que este Tribunal determine que la Junta no podía cambiar el

horario de uso del salón de actividades y que violó la Ley de Condominios, *supra*, al no convocar una asamblea con el Consejo de Titulares antes de tomar una decisión al respecto. Fundamenta su petición en que las circunstancias que dieron pie a la decisión de la Junta no constituyen una emergencia, tal y como lo requiere el *Reglamento*.

Este Tribunal tiene ante su consideración una situación que se desarrolló entre el paso del Huracán María y la estabilización de las circunstancias entonces imperantes en la mayoría de los sectores urbanos del País. A más de un año de este suceso, este Tribunal concluye que una determinación al respecto no tiene efecto práctico alguno. Según se indicó en la Sección II, el transcurso del tiempo puede impactar una situación de hechos de forma que cualquier determinación judicial pierda el efecto práctico sobre una controversia y se torne en una opinión consultiva. Estamos ante este escenario.

Habiéndose normalizado el uso del salón de actividades del Condominio tras el paso del Huracán María, ninguna determinación que este Tribunal tome incide sobre la práctica contemporánea que dan los titulares a las facilidades referidas. Actuar en contrario, procuraría que este Tribunal ofrezca una opinión consultiva sobre lo que puede o no puede hacer la Junta con respecto al horario de uso ante ciertas emergencias.

Nuestro Foro Máximo define la doctrina de opinión consultiva, la cual es de rango constitucional, como

un pronunciamiento legal emitido por un tribunal sin que tenga ante su consideración un caso o una controversia justiciable, y cuyo

resultado, por tanto, no es obligatorio. Por tanto, la doctrina de opinión consultiva pretende evitar la producción de decisiones en el vacío, en el abstracto, o bajo hipótesis de índole especulativa, ya que no es función de los tribunales actuar como asesores o consejeros. *Asoc. Alcaldes v. Contralor*, 17 DPR 150, 159 (2009).

Se reitera que, en este caso, cualquier decisión sobre la autoridad de la Junta para modificar el horario de uso del salón de actividades se tomaría en el abstracto, sería hipotética y divorciada de una controversia actual. Esta actuación, es impermisible bajo la doctrina de opinión consultiva. Este caso tampoco presenta alguna de las excepciones a la regla de academicidad que se establecen en la Sección II. Ante ello, en ausencia de una controversia viva para adjudicar, no existe jurisdicción para atender la misma. De nuevo, se trata de un asunto académico que ubicaría a este Tribunal en la posición de ofrecer una opinión consultiva. El estado de derecho lo prohíbe.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se desestima el recurso por falta de jurisdicción, ya que el mismo es académico.

La Juez Brignoni Mártir disiente por entender que en este caso se plantea una cuestión susceptible de volver a ocurrir y, aunque aspectos de la controversia se tornaron académicos, subsisten consecuencias colaterales que tienen vigencia y actualidad.

Notifíquese.

Lo acordó el Tribunal y certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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