

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

EDWARD ÁLVAREZ SEDA
Y/O MAYRA ENID
MARTÍNEZ

Recurrida

v.

SOLIAN DEVELOPMENT,
CORP. Y SU PRESIDENTE,
CARLOS ARCHULETA
MONTROYA;
RIVER OAK VILLAS
HOMEOWNERS
ASSOCIATION, INC.

Recurrente

KLRA201900162

REVISIÓN JUDICIAL
procedente del
Departamento de
Asuntos del Consumidor

Querrela Núm.:
C-SAN-2018-0003119

Sobre:
Ley de Condominios.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, el Juez Ramos Torres y el Juez Bonilla Ortiz.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de julio de 2019.

La parte recurrente, Solian Development, Corp., su presidente, señor Carlos Archuleta Montoya; y River Oak Villas Homeowners Association, Inc., solicitan que revisemos la *Resolución* emitida el 18 de enero de 2019, por el Departamento de Asuntos del Consumidor. Mediante el referido dictamen, la agencia administrativa ordenó a la parte recurrente devolver a la parte recurrida, señor Edward Álvarez Seda y señora Mayra Enid Martínez, \$700.00 por concepto de cuotas de mantenimiento cobradas indebidamente desde octubre de 2016 a enero de 2018. Además, ordenó a River Oak Villas Homeowners Association, Inc. — administrador interino del condominio River Oak Villas — abstenerse de hacer gestiones de cobro de las cuotas de mantenimiento a la parte recurrida hasta que se lleve a cabo el traspaso de la administración interina del condominio al Consejo de Titulares.

Luego de evaluar el dictamen recurrido, así como el expediente original ante la agencia, revocamos la *Resolución* recurrida. A continuación, reseñamos el trámite administrativo que culminó con la decisión impugnada.

I

El 20 de septiembre de 2018, el señor Edward Álvarez Seda y la señora Mayra Enid Martínez (matrimonio Álvarez-Martínez) presentaron una querella ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) contra Solian Development, Corp., su presidente, señor Carlos Archuleta Montoya; y River Oak Villas Homeowners Association, Inc. (en conjunto, parte querellada-recurrente), por alegado cobro ilegal de cuotas de mantenimiento. En síntesis, el matrimonio Álvarez-Martínez alegó que el 31 de marzo de 2016 adquirió el apartamento número 401 del condominio River Oak Villas, ubicado en Canóvanas, Puerto Rico. Añadió que, a partir de la compraventa del apartamento, el señor Carlos Archuleta Montoya (señor Archuleta), comenzó a cobrar \$50.00 mensuales por concepto de cuota de mantenimiento, a través de River Oak Villas Homeowners Association, Inc., entidad creada por este para operar la administración interina del condominio. Según indicó, ello contraviene lo establecido en la escritura matriz del condominio, que estipula que el desarrollador asumiría todos los gastos comunales del condominio hasta que se vendiera el 51% o el 75% de los apartamentos.¹

DACo notificó la presentación de la querella a la parte querellada-recurrente el mismo 20 de septiembre de 2018, a las

¹ Con la querella, el matrimonio Álvarez-Martínez anejó copia de la escritura de compraventa, de la escritura de conversión al régimen de propiedad horizontal del condominio, del reglamento del condominio y del memorando de 4 de septiembre de 2018, en el que River Oak Villas Homeowners Association, Inc. informó que se trataba de la última reclamación extrajudicial para requerir el pago de los atrasos en las mensualidades de la cuota de mantenimiento — \$493.00 a esa fecha— y le requirió su saldo, con el aviso de que, de no recibirse el pago, se presentaría la correspondiente demanda de cobro de dinero.

direcciones de récord. La *Notificación de querella* concedió un término de veinte (20) días para contestar la querella y apercibió que de no recibirse la contestación dentro de dicho término se le anotaría la rebeldía.

El 12 de octubre de 2018, Solian Development, Corp.² presentó una *Moción solicitando término adicional para contestar*. En esta, solicitó una prórroga, sin especificar plazo, para presentar su contestación a la querella. DACo no contestó la solicitud de término adicional para contestar.

Entonces, DACo señaló la celebración de la vista administrativa para el 15 de enero de 2019. A tales efectos, el 21 de noviembre de 2018 remitió a las partes por correo la *Notificación de vista administrativa*, a las direcciones de récord. En lo pertinente, la *Citación a vista administrativa* así notificada, apercibió a la parte querellada-recurrente que su incomparecencia podría provocar la eliminación de sus alegaciones.

A dicha vista solo compareció la parte querellante, matrimonio Álvarez-Martínez, acompañado de su abogado. La parte querellada-recurrente no compareció, por lo que DACo le anotó la rebeldía, celebró la vista administrativa y dictó la *Resolución* recurrida.

Según las determinaciones de hechos del DACo, la prueba presentada demostró que Solian Development Corp. — desarrollador del condominio River Oaks Villas — a través de su presidente, señor Archuleta, había asumido en la escritura matriz del condominio todos los gastos comunes de la edificación hasta que se vendiera el 51% o el 75% de los apartamentos. Sin que ello hubiera ocurrido, así como tampoco el traspaso de la administración del condominio al Consejo de Titulares, a partir de octubre de 2016, y hasta la presentación de la querella (20 de septiembre de 2018), el señor

² En dicha moción, solamente compareció la coquerellada Solian Development, Corp.

Archuleta comenzó a cobrar al matrimonio Álvarez-Martínez una cuota de mantenimiento mensual de \$50.00, a través de una corporación creada para administrar el condominio, River Oak Villas Homeowners Association, Inc.

El DACo concluyó que tales actuaciones por parte de la parte querellada-recurrente eran contrarias a lo establecido en la escritura matriz del condominio y en la escritura de compraventa del matrimonio Álvarez-Martínez. Por tanto, coligió que, desde octubre de 2016 hasta enero de 2018, la parte querellada-recurrente había cobrado de manera ilegal al matrimonio Álvarez-Martínez la suma total de \$700.00 por concepto de cuotas de mantenimiento, a pesar de que no se había realizado el proceso de traspaso de la administración interina del condominio al Consejo de Titulares. En su consecuencia, ordenó a la parte querellada-recurrente devolver al matrimonio Álvarez-Martínez los \$700.00 pagados por concepto de cuotas de mantenimiento cobradas indebidamente desde octubre de 2016 a enero de 2018. Además, ordenó a River Oak Villas Homeowners Association, Inc. abstenerse de hacer gestiones de cobro de las cuotas de mantenimiento al matrimonio Álvarez-Martínez hasta que se lleve a cabo el proceso de transición dispuesto en el Artículo 36 A (c) de la *Ley de Condominios*, Ley Núm. 5-2003, según enmendada, 31 LPRA sec. 1293-1(c).

El 7 de febrero de 2019, la parte querellada-recurrente presentó una *Moción de reconsideración*.³ En esta, solicitó a la agencia que dejara sin efecto la resolución dictada en rebeldía y le permitiera presentar sus defensas y alegaciones en una nueva vista administrativa. Para justificar su incomparecencia, aseveró que para la fecha de la vista el señor Archuleta se encontraba atendiendo

³ En expediente original administrativo del DACo, no copia certificada como le fuera requerido —presentado ante nuestra consideración en cumplimiento de nuestra *Resolución* de 2 de abril de 2019 — **no consta** la copia de la *Moción de reconsideración* presentada por la parte querellada-recurrente, a pesar de que el documento tiene el sello de haber sido *recibido* por la agencia en la fecha indicada.

los problemas de salud de su madre, quien reside en el estado de Texas. También, esbozó los argumentos que, a su entender, apuntan hacia la posibilidad de tener una buena defensa en los méritos. Al respecto, indicó que el Artículo 36 A de la *Ley de Condominios* permite cobrar a los titulares de los apartamentos vendidos, la parte proporcional del mantenimiento de las áreas comunes hasta que se realice en traspaso de la administración al Consejo de Titulares, y que ello se estipuló en la cláusula sexta de la Escritura de Individualización y Compraventa del matrimonio Álvarez-Martínez. Según mencionó, es el matrimonio Álvarez-Martínez quien, junto a otros residentes del condominio, inducen a error a los titulares y les requieren el pago de las cuotas de mantenimiento, bajo una falsa representación de una asociación de residentes, sin que aún se haya realizado la transferencia de la administración establecida por ley. También, destacó que la agencia nunca se manifestó en cuanto a la solicitud de término adicional para responder a la querrela, sino que pautó el señalamiento de la vista administrativa.⁴

Transcurridos quince (15) días de haberse presentado la solicitud de reconsideración, sin que DACo se expresara, la parte querellada-recurrente instó el presente recurso el 25 de marzo de 2019, en el que formuló el siguiente señalamiento de error:

Erró el DACo al denegar una solicitud para que se deje sin efecto una rebeldía y se celebre una vista en su fondo sin la comparecencia de ambas partes a pesar de que la querellada tenía interés y su incomparecencia se debió a una situación de salud.

El matrimonio Álvarez-Martínez no compareció a pesar de la oportunidad concedida por este foro apelativo para que expresara su posición.

⁴ En cuanto a este punto, destacamos que el *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de DACo*, Núm. 8034, de 11 de junio de 2011, no provee para la concesión de prórrogas para contestar una querrela.

II

Sabido es que en los procedimientos de adjudicación administrativa no aplican las reglas procesales y de evidencia. *OEG v. Rodríguez*, 159 DPR 98, 112 (2003). Sin embargo, se permite la aplicación de los principios o normas fundamentales de las reglas procesales y de evidencia, siempre que estas no resulten incompatibles con el proceso administrativo y sirvan para lograr una solución rápida, justa y económica de la controversia. *OEG v. Rodríguez*, supra; *JRT v. Aut. de Comunicaciones*, 110 DPR 879 (1981).

Tal es el caso de la rebeldía, aplicable a los procedimientos judiciales, según establecido en Regla 45.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 45.1. Esta norma procesal aplica igualmente a los procedimientos administrativos, según dispuesto en la Sección 3.10 de la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico* (LPAU), Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA sec. 9650, que establece lo siguiente:

Si una parte debidamente citada no comparece a la conferencia con antelación a la vista, o a cualquier otra etapa durante el procedimiento adjudicativo **el funcionario que presida la misma podrá declararla en rebeldía y continuar el procedimiento sin su participación**, pero notificará por escrito a dicha parte su determinación, los fundamentos para la misma y el recurso de revisión disponible. (Énfasis nuestro).

Cónsono con esta norma, y pertinente a la controversia que nos ocupa, la Regla 20.2 del *Reglamento de procedimientos adjudicativos* del DACo, Núm. 8034, de 14 de junio de 2011 (Reglamento Núm. 8034), establece que:

20.2 El Departamento fijará la fecha y la notificará por escrito a las partes que será no antes de quince (15) días de dicha notificación, a menos que las partes pacten otra fecha, con la anuencia del Juez u Oficial Administrativo, Secretario o Panel de Jueces que presida los procedimientos. Se le apercibirá al querellante que si no comparece a la vista, el Departamento podrá ordenar la desestimación y archivo de la querrela por abandono. **Si el querrellado no comparece se podrán eliminar sus alegaciones.** El Departamento podrá también condenar al pago de honorarios de abogado o dictar cualquier otra orden que en Derecho proceda.

(Énfasis nuestro).

Así también, la Regla 23 del Reglamento Núm. 8034 establece las sanciones que podrá aplicar el Oficial Examinador. A tales efectos, expresa la regla:

Cuando una Parte dejare de cumplir con un procedimiento establecido en este reglamento, o una orden del Secretario, el Funcionario, Secretario o Panel de Jueces que presida la vista administrativa podrá a iniciativa propia o a instancia de parte imponer una sanción económica a favor del Departamento o de cualquier parte, que no excederá de doscientos (200) dólares por cada imposición separada a la parte o a su abogado, si este último es responsable del incumplimiento. Si la parte sancionada incumple con el pago de la sanción **se podrá** ordenar la desestimación de su querrela si es el querellante o **eliminar sus alegaciones si es el querellado.**

(Énfasis nuestro).

Como se observa, se trata de una facultad discrecional del funcionario que presida la vista administrativa.

Por otro lado, la Regla 45.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 45.3, provee para que un tribunal deje sin efecto una anotación de rebeldía por causa justificada y, además, cuando se ha dictado sentencia en rebeldía, para asimismo dejarla sin efecto a la luz de los criterios dispuestos en la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2.

En este sentido, el Tribunal Supremo, en un análisis de las Reglas 45.3 y 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, ha señalado que estas deben interpretarse libremente y de surgir cualquier duda debe resolverse a favor del que solicita que se deje sin efecto una anotación de rebeldía o una sentencia. *Banco Central Corp. v. Gelabert Álvarez*, 131 DPR 1005, 1007-1008 (1992); *Díaz v. Tribunal Superior*, 93 DPR 79, 87 (1976).

Igualmente, el Tribunal Supremo ha expresado que los criterios inherentes al relevo de sentencia bajo la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, tales como si el peticionario tiene una buena defensa en sus méritos, el tiempo que media entre la sentencia y la solicitud de relevo y el grado de perjuicio que pueda

ocasionarle a la otra parte la concesión del relevo de sentencia, son igualmente aplicables cuando se solicita que una sentencia dictada en rebeldía sea dejada sin efecto. Así pues, al considerarse una moción de relevo de sentencia dictada en rebeldía, debe alcanzarse un fino balance de dar por terminados los pleitos y que estos se resuelvan en sus méritos. *Neptune Packing Corp. v. Wackenhut Corp.*, 120 DPR 288, 294 (1988).

Por último, el Tribunal Supremo ha expresado reiteradamente que las conclusiones e interpretaciones de los organismos administrativos especializados merecen gran consideración y respeto y que su revisión judicial se limita a determinar si la agencia actuó arbitraria o ilegalmente o en forma tan irrazonable que su actuación constituyó un abuso de discreción. *Fuertes v. ARPe*, 134 DPR 947, 953 (1993) citando a *Murphy Bernabé v. Tribunal Superior*, 103 DPR 692, 699 (1975).

III

De los hechos ante nuestra consideración, surge que en la *Moción de reconsideración*, la parte querellada-recurrente argumentó como justificación a su incomparecencia el hecho de que el señor Archuleta tuvo que viajar al estado de Texas a atender los problemas de salud de su madre. En cuanto a sus defensas para rebatir los méritos de la reclamación, planteó que el Artículo 36 A de la Ley de Condominios permite cobrar a los titulares de los apartamentos vendidos, la parte proporcional del mantenimiento de las áreas comunes hasta que se realice en traspaso de la administración al Consejo de Titulares, y que ello se estipuló en la cláusula sexta de la Escritura de Individualización y Compraventa del matrimonio Álvarez-Martínez. Añadió que es el matrimonio Álvarez-Martínez quien, junto a otros residentes del condominio, inducen a error a los titulares y les requieren el pago de las cuotas de mantenimiento, bajo una falsa representación de una asociación

de residentes, sin que aún se haya realizado la transferencia de la administración establecida por ley.

Una lectura sosegada de la *Moción de reconsideración* revela que la parte querellada-recurrente demostró que tiene una defensa que debe ser evaluada en los méritos por el oficial examinador. La comparecencia de la parte querellada-recurrente, aunque tardía, manifiesta un claro interés de defenderse de las alegaciones en su contra. La misma cumple con los criterios jurisprudenciales para dejar sin efecto la rebeldía, ya que asevera una buena defensa en los méritos. Este escrito debió tener mayor valor persuasivo en el ejercicio de la discreción del oficial examinador, pues el perjuicio ocasionado al matrimonio Álvarez-Martínez, si alguno, es mínimo. La parte querellada-recurrente no ha demostrado haber incurrido en una conducta que implique desatención de su causa de acción. Por lo tanto, se cometió el error señalado.

Como mencionamos, en nuestra jurisdicción rige la normativa de una interpretación liberal a favor de la parte que solicita que se deje sin efecto la anotación de rebeldía. Las sanciones drásticas, como lo es la anotación de rebeldía, se reservan para aquella conducta severa que ciertamente evidencia una crasa falta de interés en la causa de acción. Ello no ocurrió en el presente caso.

En su consecuencia, dejamos sin efecto la anotación de rebeldía y revocamos la *Resolución* recurrida. Es preciso señalar que con esta determinación no pasamos juicio sobre la procedencia de la reclamación del matrimonio Álvarez-Martínez, ni prejuzgamos los méritos del caso.

IV

En virtud de los fundamentos expresados, se deja sin efecto la anotación de rebeldía y se revoca la *Resolución* recurrida. En su consecuencia, se devuelve el caso al Departamento de Asuntos del

Consumidor para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí resuelto.

Se ordena la Secretaría del Tribunal de Apelaciones retener copia fiel y exacta del expediente original administrativo del Departamento de Asuntos del Consumidor, previo a su desglose.

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