

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

MICHAEL LAWRENCE  
SOBEL Y MARÍA  
CONCEPCIÓN  
SÁNCHEZ

Recurrente

v.

CONSEJO DE  
TITULARES DEL  
CONDominio SAN  
ILDEFONSO; ROSIE  
GILOT, PRESIDENTA

Recurrido

KLRA20200204

REVISIÓN JUDICIAL  
procedente de la  
Oficina Regional de  
San Juan del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor (DACo)

Querella Núm:  
SJ0007133

Sobre:  
Revisión de  
determinación  
administrativa.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de noviembre de 2020.

La parte recurrente, Michael Lawrence Sobel y María Concepción Sánchez, solicita que revisemos la *Resolución* emitida el 28 de enero de 2020 y notificada en esa misma fecha, por el Departamento de Asuntos del Consumidor. En virtud del referido dictamen, se desestimó la querella presentada por la parte recurrente en contra del Consejo de Titulares del Condominio San Ildefonso y su presidenta, Rosie Gilot. En su consecuencia, se ordenó el cierre y archivo de la querella.

Evaluated el escrito de revisión judicial, la oposición y los documentos que obran en el expediente, confirmamos la *Resolución* recurrida.

Nos explicamos.

## I

El señor Michael Lawrence Sobel y la señora María Concepción Sánchez (la parte Recurrente) son los dueños del apartamento A3, localizado en el Condominio San Ildefonso, calle San Justo 53, Viejo San Juan, Puerto Rico, 00902. El **21 de octubre de 2011**, instaron una *Querrela* ante el Departamento del Asuntos del Consumidor (DACo) contra el Consejo de Titulares del Condominio San Ildefonso y su presidenta, la Sra. Rosie Gilot (en conjunto, Condominio).<sup>1</sup> Dicha querrela se presentó por alegada inacción del Condominio en llevar a cabo, administrar diligentemente y supervisar las obras de reparación del techo del condominio.

A raíz de sus alegaciones, la parte Recurrente solicitó del DACo que: (1) ordenara al Condominio hacer los arreglos provisionales necesarios para comenzar las obras de reparación del techo con el propósito de evitar daños adicionales a la estructura y al techo del apartamento; (2) concediera una indemnización por todos los daños a la estructura del apartamento, resultante de las filtraciones de agua tras la negligencia del Condominio en atender el asunto con prontitud; (3) otorgara una indemnización por los daños al contenido del apartamento, resultante de las filtraciones de agua; (4) fijara una indemnización por las angustias y sufrimientos mentales y emocionales de la parte Recurrente debido a la privación del uso y disfrute de la propiedad; y (5) estableciera una indemnización por las rentas dejadas de percibir ante la falta de diligencia y la negligencia del Condominio para atender los problemas de filtración.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Véase, apéndice de la parte Recurrente, pág. 1.

<sup>2</sup> *Íd.*, pág. 5.

El 14 de noviembre de 2011, el Condominio presentó su *Contestación preliminar a la Querella*.<sup>3</sup> De igual manera, Mapfre Praico Insurance Company (Mapfre) presentó su *Contestación a la Querella* por cuanto había expedido una póliza de seguros a favor de la Asociación de Condóminos de San Ildefonso Apartments.<sup>4</sup>

Así las cosas, el **28 de agosto de 2012**, la parte Recurrente presentó una *Urgente Solicitud de Orden para que Ejecuten las Reparaciones al Techo según Votado y Aprobado por el Consejo de Titulares el 22 de septiembre de 2011*.<sup>5</sup> Indicó que su causa de acción atendía dos reclamos. Es decir, la reparación del techo de su apartamento y la indemnización por los daños causados debido a la negligencia del Condominio en los trabajos de reparación. Por lo tanto, solicitó que el DACo ordenara al Condominio a comenzar las reparaciones del techo en su apartamento, según aprobado por el Consejo de Titulares en la asamblea extraordinaria realizada el 11 de septiembre de 2011.<sup>6</sup> La parte Recurrente señaló, que luego de concluir las reparaciones, estaría preparado para entrar en la cuantificación de los daños causados.

Luego de varios trámites procesales, que incluyen la celebración de una inspección al condominio con un técnico del DACo, el **11 de octubre de 2012**, la agencia emitió una *Resolución Parcial*.<sup>7</sup> En esta, declaró con lugar la moción urgente incoada por la parte Recurrente. Ante ello, ordenó al Condominio a comenzar las reparaciones en el Edificio A, según fueron aprobadas por el Consejo

---

<sup>3</sup> Véase, apéndice de la parte Recurrente, pág. 6.

<sup>4</sup> *Íd.*, pág. 11.

<sup>5</sup> Véase, apéndice de la parte Recurrente, pág. 283.

<sup>6</sup> *Íd.*, pág. 285.

<sup>7</sup> Véase, apéndice de la parte Recurrente, pág. 260.

de Titulares en la asamblea extraordinaria celebrada el 22 de septiembre de 2011.<sup>8</sup>

Transcurridos más de tres años, el **11 de febrero de 2016**, el DACo emitió una *Minuta y Orden de Inspección*. En esta, se indicó que el Condominio había realizado los trabajos de reparación de las filtraciones ordenadas el 11 de octubre de 2012. Sin embargo, ante las alegaciones de ineffectividad de los trabajos debido a la recurrencia de las filtraciones, el DACo emitió una orden para citar a las partes a una inspección conjunta con un técnico del DACo, a celebrarse el 13 de abril de 2016.<sup>9</sup> La inspección se llevó a cabo, el **21 de abril de 2016**, según ordenado. El informe fue presentado ante el DACo el **28 de abril de 2016**.<sup>10</sup>

El **6 de octubre de 2016**, el DACo realizó una vista de seguimiento, en la cual comparecieron todas las partes.<sup>11</sup> En la referida vista, el Condominio informó que había culminado con las reparaciones y sellado de la subestación donde ocurrían las filtraciones que afectaban el apartamento de la parte Recurrente. Se le concedió al Condominio diez (10) días para someter la certificación correspondiente. Por otro lado, la parte Recurrente informó que estaba en conversaciones con Mapfre “para tratar de llegar a un acuerdo sobre los daños reclamados”. A tales efectos “se encuentra preparando un informe de daños”.<sup>12</sup> Así, pues, el DACo le concedió un término de veinte (20) días a la parte Recurrente para notificar a

---

<sup>8</sup> *Íd.*, pág. 266.

<sup>9</sup> *Íd.*, Minuta y Orden de Inspección, págs. 157-159.

<sup>10</sup> *Íd.*, págs. 147-149, 150, y 153-156. El Informe de Investigación Enmendado de Querrela de Construcción, indica, a nuestro juicio, por error, como fecha de inspección el 21 de abril de **2015**.

<sup>11</sup> Véase, apéndice de la parte Recurrente, pág. 130.

<sup>12</sup> *Íd.*

las partes el informe de daños para darle continuidad a los procedimientos administrativos.<sup>13</sup>

Transcurridos otros diez meses, el **9 de agosto de 2017**, el DACo emitió una *Notificación y Orden*.<sup>14</sup> Indicó que la parte Recurrente había incumplido con la orden emitida el 6 de octubre de 2016, relacionada al deber de informar el resultado de las conversaciones transaccionales, presentar el informe de daños e informar qué asuntos quedaban pendientes por adjudicar. Conforme a ello, concedió un término de diez (10) días para que la parte Recurrente notificara a la agencia y al Condominio el resultado de las conversaciones, informe y los asuntos pendientes a adjudicar. De incumplir con lo ordenado, el DACo “presumirá que todos los asuntos fueron resueltos y procederá al cierre y archivo de la querrela, sin más citarle ni oírle”.<sup>15</sup>

Luego de la *Notificación y Orden* emitida por el DACo, el **21 de agosto de 2017**, la parte Recurrente solicitó otra prórroga de cuarenta y cinco (45) días. Ello, pues informó que se encontraba en conversaciones transaccionales con Mapfre. Dicho término fue concedido.<sup>16</sup>

Subsiguientemente, el **4 de abril de 2018**, la parte Recurrente solicitó una nueva prórroga de treinta (30) días para cumplir con lo ordenado el 6 de octubre de 2016.<sup>17</sup> Indicó, debido al paso del Huracán Irma y María por Puerto Rico, que las gestiones relacionadas a las transacciones con Mapfre habían quedado paralizadas. Además, solicitó que se le ordenara al Condominio

---

<sup>13</sup> En virtud de lo anterior, el 30 de noviembre de 2016, el Condominio presentó una *Moción en cumplimiento de Orden*. En esta, anejó la certificación ordenada por el DACo.

<sup>14</sup> Véase, apéndice del Condominio, pág. 1.

<sup>15</sup> *Íd.*

<sup>16</sup> Véase, apéndice de la parte Recurrente, pág. 30.

<sup>17</sup> Véase, apéndice de la parte Recurrente, pág. 121.

informar los daños ocasionados a consecuencia de los huracanes, así como las reparaciones que serían efectuadas o las que ya se han realizado.<sup>18</sup> El 12 de abril de 2018, el DACo concedió nuevamente la prórroga solicitada por la parte Recurrente.<sup>19</sup>

Luego de pasado un año y estando pendiente el cumplimiento de la orden emitida por el DACo, el **17 de abril de 2019**, la parte Recurrente presentó una *Solicitud de Orden a la Parte Querellada Para Que Proceda con Las Reparaciones Estructurales que Requieren el Techo y el Apartamento de la Parte Querellante*.<sup>20</sup> Indicó que, en virtud de las determinaciones de hechos enumeradas en la *Resolución* del 15 de octubre de 2012, había contratado los servicios del ingeniero Roberto Marte para efectuar una evaluación del techo de su apartamento. Indicó que, a raíz de la evaluación, se concluyó que se tenían que realizar arreglos estructurales en el techo del apartamento. Asimismo, alegó el Condominio no realizó los arreglos pertinentes y que había procedido a construir un muro de cemento alrededor de la subestación.

También, informó que recientemente había llegado a un acuerdo transaccional con la aseguradora del Condominio, relacionado a los daños del contenido del apartamento. Además, como parte de los trámites procesales, indicó que estaban pendientes de adjudicar los daños estructurales, conforme la *Resolución* del 15 de octubre de 2012, y confirmados por el informe del Ing. Marte.<sup>21</sup> Por lo tanto, solicitó que el DACo emitiera una orden para que el Condominio realizara las reparaciones conforme a lo ordenado el 15 de octubre de 2012.

---

<sup>18</sup> Véase, apéndice de la parte Recurrente, págs. 121-122.

<sup>19</sup> *Íd.*, pág. 119.

<sup>20</sup> Véase, apéndice de la parte Recurrente, págs. 45-49. Nótese que a esta fecha podríamos estar frente a unos nuevos daños estructurales causados por los huracanes Irma y María.

<sup>21</sup> Dicho informe pericial no fue presentado ante el DACo.

El **28 de mayo de 2019**, el Condominio presentó su *Oposición a Solicitud de orden a la Parte Querellada para que Proceda con las Reparaciones Estructurales que Requieren el Techo y el Apartamento de la Parte Querellante y Solicitud de Desestimación y Archivo de la Querella*.<sup>22</sup> En síntesis, el Condominio solicitó la desestimación de la *Querella* presentada el 21 de octubre de 2011, por la parte Recurrente. En específico, indicó que el Condominio había cumplido con la orden emitida, en virtud de la *Resolución* del 15 de octubre de 2012. Señaló, además, que los arreglos recomendados por el DACo fueron realizados, informados y certificados. Asimismo, que no fueron objetados por la parte Recurrente cuando se sometió la certificación correspondiente el 29 de noviembre de 2016. Manifestó que, el DACo le había ordenado a la parte Recurrente someter un informe de los daños estructurales reclamados. Sin embargo, a cuatro (4) años de emitida la orden, la parte Recurrente todavía no había cumplido. El Condominio destacó su incumplimiento, aun cuando el DACO le había apercibido, de no cumplir, que se procedería al cierre y archivo de su querella.<sup>23</sup>

Además, arguyeron que la moción presentada por la parte Recurrente tenía como efecto enmendar su querella para reclamar asuntos no incluidos en el 2011.<sup>24</sup> Ello debido, a los daños reclamados, según un informe pericial que nunca se hizo formar parte del procedimiento. Por último, el Condominio alegó que la parte Recurrente incurrió en incuria. Pues, no había sido diligente en la tramitación de su causa, incumpliendo con las órdenes

---

<sup>22</sup> *Íd.*, pág. 38.

<sup>23</sup> *Íd.*, pág. 41.

<sup>24</sup> No podemos olvidar que los efectos de los huracanes Irma y María, en el 2017, sobre la infraestructura de Puerto Rico fueron catastróficos. Además, que con toda probabilidad los fuertes vientos y la lluvia causaron nuevos daños a los trabajos de reparación realizados al techo del condominio en fecha previa a los huracanes.

expresas del foro administrativo, lo que, debido al transcurso del tiempo y otras circunstancias, causó perjuicio al Condominio.<sup>25</sup>

Como resultado, el **24 de julio de 2019**, el DACo celebró una vista sobre el estado de los procedimientos. Ante ello, el 28 de enero de 2019, foro administrativo emitió una *Resolución*.<sup>26</sup> Mediante el referido dictamen, realizó las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte querellante, es titular del apartamento A-3 del Condominio San Ildefonso localizado en la calle San Justo 53 en San Juan, Puerto Rico.
2. Dicha parte adquirió el apartamento mediante la escritura de individualización, liberación y compraventa número 236, otorgada el 5 de agosto de 2004 ante la notaria Gildren S. Caro Pérez.
3. El Condominio San Ildefonso se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura matriz número 30, otorgada el 27 de abril de 2004 ante la notaria Gildren S. Caro Pérez. El mismo consta de 40 apartamentos residenciales distribuidos en 5 edificios antiguos.
4. La querrela de epígrafe se presentó el 21 de octubre de 2011. En la misma se impugna la inacción de la Junta de Directores en llevar a cabo, administrar diligentemente y supervisar las obras de reparación del techo del condominio San Ildefonso. Igualmente, se reclamaron los daños como consecuencia de la alegada inacción.
5. Luego de celebrada una vista e inspección conjunta con un técnico de este departamento, este foro emitió una *Resolución Parcial* el 11 de octubre de 2012, la cual fue archivada en autos el 15 de octubre de 2012. En dicha *Resolución Parcial* se emitió una orden indicando, “*Con Lugar a la moción urgente de la parte querellante en lo que a los trabajos en la subestación que fueron aprobados por el Consejo de Titulares del condominio San Ildefonso el 22 de septiembre de 2011. Se le ordena a la Junta de Directores del condominio San Ildefonso a que en el plazo de 20 días contados a partir de la fecha de archivo en autos de copia de la presente proceda a realizar los trabajos en la subestación localizada en el edificio A, según aprobados por el Consejo de Titulares en la asamblea extraordinaria celebrada el 22 de septiembre de 2011*”.
6. Luego de lo ordenado por este departamento, la parte querrellada realizó las obras para cumplir con lo ordenado. No obstante, toda vez que las reparaciones efectuadas no fueron efectivas, se ordenó una re-inspección de las labores la cual fue efectuada el 21 de abril de 2016 y que por instrucciones de este departamento conllevó el inundar el techo del área de la parte querellante. Esta inspección contó con la presencia de los peritos de las partes y el inspector del DACO

---

<sup>25</sup> *Íd.*, pág. 42.

<sup>26</sup> Véase, apéndice de la parte Recurrente, págs. 28-35.



recomendó realizar nuevos trabajos consistentes en sellar los alrededores de la subestación.

7. El 22 de agosto de 2016, la parte querellada informó que se estaban llevando a cabo satisfactoriamente los trabajos recomendados y se indicó en qué consistían los mismos. Igualmente, se incluyó un informe del perito del condominio.
8. En una vista celebrada el pasado 6 de octubre de 2016, la parte querellada informó que se había culminado las labores de reparación y sellado de la subestación donde ocurrían las filtraciones que afectaban el apartamento de la parte querellante y se concedió un término de 10 días para presentar la correspondiente certificación de los trabajos que fueron realizados. Igualmente, conforme la *Minuta y Orden* emitida en la misma fecha la parte querellante informó que a los fines de tener conversaciones con la compañía de seguros para tratar de llegar a un acuerdo sobre los daños reclamados, se encontraba preparando un informe de daños. se le concedió a la parte querellante un término de 20 días para que notificara a las partes querelladas dicho informe de daños. Una vez entregara el mismo, las partes tendrían un término de 30 días para sostener conversaciones y tratar de llegar a un acuerdo sobre los daños reclamados. Luego de esto, la parte querellante tendría un término de 10 días para informar el resultado de las conversaciones e indicar que asuntos, si alguno, quedaría [sic] pendiente por adjudicar.
9. Mediante escrito intitulado *Moción en cumplimiento de orden* presentado por la parte querellada el 29 de noviembre de 2016, la parte querellada informó el cumplimiento de los ordenado sobre el cumplimiento final de las reparaciones realizadas y anejó la correspondiente certificación.
10. La parte querellante incumplió con lo ordenado en nuestra *Minuta y Orden* del 6 de octubre de 2016, toda vez que no notificó el resultado de las conversaciones transaccionales ni notificó el informe de daños a la representación legal del Consejo de Titulares. Debido a esto, y habiendo transcurrido alrededor de 10 meses desde nuestra orden, el 9 de agosto de 2017 este departamento emitió una *Notificación y Orden*, concediéndole a la parte querellante un término de 10 días para notificar al departamento el resultado de las conversaciones y si quedaba algún asunto pendiente por adjudicar. Igualmente se le apercibió que de no cumplir con lo ordenado se presumiría que todos los asuntos fueron resueltos y se procedería al cierre y archivo de la querella.
11. El 21 de agosto de 2017 la parte querellante presentó un escrito intitulado *Moción informativa en cumplimiento de orden*. En dicho escrito en síntesis, informó encontrarse aun en conversaciones transaccionales con la compañía de seguros y solicitó un término adicional de 45 días para completar la negociación. Dicho término fue concedido.
12. El 4 de abril de 2018, casi año y medio después de la orden emitida, la parte querellante solicitó una prórroga de 30 días para cumplir con la orden. Igualmente solicitó que se le ordenara a la parte querellada a informar los daños recibidos por el edificio A como consecuencia del

huracán María, así como las reparaciones que serían efectuadas o que ya han sido efectuadas como resultado de tales daños. Dicha prórroga fue concedida mediante *Notificación y Orden* emitida el 12 de abril de 2018.

13. El 8 de febrero 2019, casi 10 meses después de nuestra última orden, la parte querellante junto a la co-querellada MAPFRE Insurance Company sometieron una *Estipulación transaccional Parcial*. En la misma las partes llegaron a un acuerdo sobre los daños o pérdidas al contenido en el interior del apartamento por la suma de \$58,000.00.

14. El 17 de abril de 2019, la parte querellante sometió un escrito intitulado *Solicitud de orden a la parte querellada para que proceda con las reparaciones estructurales que requieren el techo y el apartamento de la parte querellante*. Solicitando que se emita una orden para cumplir con lo ordenado en la Resolución Parcial emitida el pasado 15 de octubre de 2012.

15. La parte querellante nunca cumplió con notificar a la parte aquí querellada el informe de daños que se ordenó notificar mediante nuestra orden del pasado 6 de octubre de 2016.

Tras formular las determinaciones de hechos antes reseñadas, y luego de revisar el expediente administrativo en unión al derecho vigente, desestimó la querrela de epígrafe y ordenó el cierre y archivo. Indicó que la orden emitida en la *Resolución* del 11 de octubre de 2012 fue cumplida de manera satisfactoria por el Condominio. Sin embargo, la parte Recurrente solicita nuevamente el cumplimiento de la referida orden. Por lo que, de estar inconforme con las reparaciones, debía recurrir al Tribunal de Primera Instancia. Por otro lado, si su intención es alegar nuevos defectos causados por otros factores como el fenómeno de un huracán, correspondía presentar una nueva querrela a tales efectos. Ante ello, declaró *no ha lugar* la moción presentada el 17 de abril de 2019, por la parte Recurrente.

Ahora bien, con relación a la reclamación de daños de la parte Recurrente en su querrela del 2011, el foro administrativo aplicó la doctrina de incuria. Coligió que la parte Recurrente había incumplido de manera constante con las órdenes del foro administrativo. En específico, aseveró nunca notificó al Condominio el informe de daños reclamado, a pesar de haber transcurrido más

de dos años desde que le fue ordenado por el DACo. Además, el DACo en su Resolución expuso que la reclamación llevaba más de ocho (8) años de haberse presentado, y ahora, la parte Recurrente pretendía enmendar sus alegaciones, reclamando daños nuevos y circunstancias distintas a las señaladas en la querella original. Por lo tanto, el DACo concluyó que las actuaciones de la parte Recurrente eran un ejemplo claro de lo que constituye la incuria en la tramitación de su causa.

Insatisfecha, el 18 de febrero de 2020, la parte Recurrente presentó una *Moción de Reconsideración*.<sup>27</sup> Sin embargo, ante el rechazo de plano por la agencia administrativa, la parte Recurrente incoó el presente recurso en el que formuló los siguientes señalamientos de error:

Primer Error: Erró el DACO al desestimar la querella bajo la doctrina de incuria por no ser aplicable la misma a los hechos del caso, ignorando a su vez las complicaciones procesales que ha tenido que enfrentar el trámite del mismo y los acuerdos alcanzados por todas las partes en cuanto a dicho trámite.

Segundo Error: Erró el DACO al desestimar la querella por entender que los daños reclamados no fueron alegados, a pesar de que los mismos se incluyeron en la querella y que las propias determinaciones de hechos reconocen que así se hizo.

Tercer Error: Erró el DACO al desestimar la querella a pesar de que la propia agencia ya ha hecho determinaciones de hechos sobre tales daños, los cuales resultan vinculantes.

Cuarto Error: Erró el DACO al desestimar la querella como primera sanción en contravención a lo dispuesto en la Regla 23 de su reglamento de procedimientos adjudicativos y a la normativa jurisprudencial sobre el particular.

Por su parte, el 22 de septiembre de 2020, el Condominio presentó su alegato en oposición. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

Veamos el marco jurídico sobre la doctrina de incuria para determinar si el foro administrativo aplicó correctamente tal principio al caso que nos ocupa.

---

<sup>27</sup> *Íd.*, pág. 16.

## II

## A

Es norma reiterada que las decisiones de los organismos administrativos gozan de la mayor deferencia por los tribunales, al igual que las conclusiones e interpretaciones de dichos foros. Esta deferencia se debe a que la agencia cuenta con el conocimiento experto y la experiencia especializada en los asuntos que le son encomendados. Es por ello que la revisión judicial ha de limitarse a determinar si la agencia actuó de manera arbitraria, ilegal o irrazonable. *Quintero Betancourt v. El Túnel Auto*, 194 DPR 445, 459 (2015); *DACo v. AFSCME*, 185 DPR 1, 27 (2012); *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property*, 173 DPR 998, 1013 (2008); *Empresas Ferrer v. A.R.Pe.*, 172 DPR 254, 264 (2007); *Mun. San Juan v. Plaza Las Américas*, 169 DPR 310, 324 (2006); *Camacho Torres v. AAFET*, 168 DPR 66, 91 (2006); *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005); *García Oyola v. J.C.A.*, 142 DPR 532, 540 (1997).

La sección 4.5 de la Ley Núm. 38-2017, mejor conocida como la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico* (LPAU), dispone que “[l]as determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo. Las conclusiones de derecho merecen deferencia judicial, sin menoscabo de la función de revisión judicial”. 3 LPRC sec. 2175. Así pues, la intervención judicial en estos casos ha de centrarse en cinco aspectos principales: (1) presunción de corrección del remedio concedido; (2) especialización del foro administrativo; (3) no sustitución de criterios; (4) deferencia al foro administrativo; y (5) la decisión administrativa solo se dejará sin efecto ante una actuación arbitraria, ilegal o irrazonable, o ante determinaciones huérfanas de prueba sustancial en la totalidad del

expediente. *Mun. San Juan v. Plaza Las Américas*, supra, pág. 359; *T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited*, 148 DPR 70, 80 (1999).

Sin embargo, si un tribunal no se encuentra ante alguna de las situaciones anteriormente mencionadas, aunque exista más de una interpretación razonable de los hechos, debe sostenerse la seleccionada por la agencia. *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252, 278 (2013); *Otero v. Toyota*, supra, pág. 729. En fin, quien impugne las determinaciones de hecho de una agencia administrativa tiene el deber de presentar ante el foro judicial la evidencia necesaria que permita, como cuestión de derecho, descartar la presunción de corrección de la determinación administrativa. *Gutiérrez Vázquez v. Hernández y otros*, 172 DPR 232 (2007); *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003). Debe 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 pueda concluir que la determinación de la agencia fue razonable, de acuerdo con la totalidad de la prueba que tuvo ante su consideración. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 216-217 (2012).

El foro judicial podrá sustituir el criterio del organismo administrativo por el propio únicamente cuando no encuentre una base racional que fundamente o apoye la actuación administrativa. No obstante, ante prueba pericial y documental, el tribunal revisor se encuentra en igual posición que el foro recurrido y, por tanto, está facultado para apreciar la prueba apoyándose en su propio criterio. *Dye-Tex P.R., Inc. v. Royal Ins. Co., P.R.*, 150 DPR 658, 662-663 (2000); *J.R.T. v. Línea Suprema, Inc.*, 89 DPR 840, 849 (1964).

Por consiguiente, la deferencia judicial en la revisión de determinaciones administrativas no conlleva la renuncia de este tribunal a su función revisora. Simplemente, define el carácter limitado de dicha función a casos apropiados. Así pues, la deferencia

reconocida no equivale a la abdicación de la función revisora del tribunal, en aquellas instancias adecuadas y meritorias, como resulta ser cuando la agencia ha errado en la aplicación de la ley.

*Reyes Salcedo v. Policía de P.R.*, 143 DPR 85, 94 (1997).

#### B

En nuestro ordenamiento jurídico, la doctrina de incuria es definida como la “dejadez o negligencia en el reclamo de un derecho, los cuales en conjunto con el transcurso del tiempo y otras circunstancias que causan perjuicio a la parte adversa, opera como un impedimento en una corte de equidad”. *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311, 340 (2012); *Pérez, Pellot v. J.A.S.A.P.*, 139 DPR 588, 599 (1995). La doctrina proviene de la máxima que **la equidad auxilia a quien se mantiene vigilante en el reclamo de sus derechos y no quien se duerme sobre la corriente sin mostrar excusas razonables para ello**. *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, supra, págs. 340-341. En ese sentido, la reclamación tardía va en detrimento de la parte contraria, sobre todo cuando el promovente tuvo amplia oportunidad de reclamar diligentemente su derecho. *Íd.*, pág. 341. Asimismo, la doctrina de incuria (*laches*) **establece que la inacción de una parte por un largo periodo de tiempo y la legítima confianza de la otra parte, impide que se provean los remedios solicitados mediante reclamos tardíos**. *Íd.* (Énfasis nuestro).

Ahora bien, el Tribunal Supremo ha resuelto que la incuria no aplica automáticamente por el mero transcurso del tiempo. En ese sentido, “cada caso deberá ser examinado a la luz de sus hechos y circunstancias particulares”. *Pérez, Pellot v. J.A.S.A.P.*, supra, pág. 599. **Al analizarse las distintas situaciones, se deben considerar circunstancias como la justificación, si alguna, para la demora; el perjuicio que la demora hubiera podido acarrear; y el efecto**

**sobre intereses privados o públicos involucrados.** *Íd; Rivera v. Depto. de Servicios Sociales*, 132 DPR 240 (1992). (Énfasis nuestro).

En resumen, es preciso considerar los méritos y demás circunstancias del caso específico, ya que la doctrina de incuria está vinculada a la idea fundamental de la equidad, esto es, acudir a la razón y a la conciencia para encontrar una solución justa. *Consejo Titulares v. Ramos Vazquez*, supra, pág. 342; *Maldonado v. Junta Planificación*, 171 DPR 46, 58 (2007).

Por último, el Tribunal Supremo ha establecido que “la desestimación como sanción es una medida sumamente drástica a la que sólo debe acudirse en casos extremos en los que no exista duda sobre la irresponsabilidad de la parte así sancionada.” *S.L.G. Sierra v. Rodríguez*, 163 DPR 738, 746 (2005).

### III

Por estar relacionados entre sí, discutiremos los errores señalados en conjunto.

En síntesis, la parte Recurrente alegó que erró el DACo al aplicar la doctrina de incuria al presente caso. Arguye que las reclamaciones por las cuales solicitó la continuación de los procedimientos, fueron las contenidas en la querrela presentada el 21 de octubre de 2011. Indicó que los retrasos del Condominio en realizar las reparaciones del techo causaron las dilaciones que impidieron una adecuada valorización de los daños estructurales. Además, manifestó que las negociaciones con la compañía de seguros (Mapfre) fueron extendidas por razones ajenas a su voluntad.

Asimismo, la parte Recurrente sostuvo que la moción presentada el 17 de abril de 2019, tuvo la intención de solicitar la continuación de las causas de acción que faltaban por dilucidar de la querrela presentada en el 2011. Por lo que, la moción tuvo el propósito de notificarle al DACo los asuntos que quedaban

pendientes, según las manifestaciones de la propia agencia en la resolución emitida el 11 de octubre de 2012.

Así, pues, argumentó que, las circunstancias particulares del caso, en unión a lo indicado por el DACo en su *Resolución* del 2012, convirtió la sanción de desestimación y archivo de la querella instada en el 2011 en una medida drástica, arbitraria y caprichosa.

Luego de un análisis de los hechos del presente caso, en unión al derecho aplicable, nos corresponde determinar si erró el DACo al aplicar la doctrina de incuria y desestimar la querella presentada el 21 de octubre de 2011 en cuanto a los restantes reclamos pendientes de adjudicar.

De entrada, debemos reseñar que la parte Recurrente no cuestionó las determinaciones de hechos expuestas por el DACo. Por lo tanto, adoptamos las determinaciones de hechos consignadas en la *Resolución* recurrida. Veamos.

La prueba documental ante nuestra consideración refleja que la parte Recurrente instó su querella el **21 de octubre del 2011**. En esta, le solicitó cinco (5) remedios al DACo: (1) arreglos provisionales de la estructura del condominio; (2) indemnización por los daños a la estructura del apartamento; (3) indemnización por los daños al contenido del apartamento; (4) indemnización por las angustias y sufrimientos mentales de sus titulares; e (5) indemnización por las rentas dejadas de percibir.<sup>28</sup>

A raíz de la querella, el DACo celebró una vista e inspección conjunta con un técnico del departamento. Luego, el **11 de octubre de 2012**, emitió una *Resolución parcial*. Mediante esta, ordenó al Condominio a comenzar a realizar los trabajos en la subestación del edificio A del condominio, según aprobado por el Consejo de

---

<sup>28</sup> Véase, apéndice de la parte Recurrente, págs. 4-5.



Titulares en la asamblea extraordinaria, celebrada el 22 de septiembre de 2011.<sup>29</sup>

Más adelante, el DACo celebró una vista el **6 de octubre de 2016**.<sup>30</sup> En esta, el Condominio informó que había terminado las labores de reparación y sellado de la subestación donde ocurrían las filtraciones que afectaban el apartamento de la parte Recurrente. De esta forma, el DACo le concedió un término para someter una certificación sobre los trabajos realizados. De otro lado, en la vista, la parte Recurrente informó que se encontraba en conversaciones con la compañía aseguradora Mapfre para llegar a un acuerdo de indemnización sobre los daños reclamados **y que se encontraba preparando un informe de daños**. Por esa razón, el DACo emitió la siguiente orden:

Se le concede a la parte querellante un término de 20 días para que notifique a las partes querelladas dicho informe de daños. una vez se entregue el mismo, las partes tendrán un término de 30 días para sostener conversaciones y tratar de llegar a un acuerdo sobre los daños reclamados. Luego de este asunto, la parte querellante tendrá un término de 10 días adicionales para informar al Departamento el resultado de las conversaciones e indicar que asuntos quedarían pendientes por adjudicar.<sup>31</sup>

**Sin embargo, la parte Recurrente incumplió con lo ordenado por el DACo.** En consecuencia, el 9 de agosto de 2017, **10 meses luego de la orden previamente indicada**, el DACo emitió una *Notificación y Orden*.<sup>32</sup> En esta, el DACo nuevamente ordenó a la parte Recurrente a notificar al Departamento lo resuelto en las conversaciones transaccionales e indicar los asuntos pendientes a resolver. Además, se le apercibió de no cumplir, que se presumiría

---

<sup>29</sup> Véase, apéndice de la parte Recurrente, págs. 260-267.

<sup>30</sup> *Íd.*, pág. 130.

<sup>31</sup> *Íd.*, págs. 130-131.

<sup>32</sup> Véase, apéndice del Condominio, pág. 1.

que todos los asuntos habían sido resueltos y se procedería al cierre y archivo de la querrela, sin más citarle ni oírle.<sup>33</sup>

A raíz del apercibimiento anterior, **el 21 de agosto de 2017**, la parte Recurrente presentó una moción en la cual informó que aún se encontraba en conversaciones transaccionales con Mapfre. **En dicha moción no acompañó el informe de daños ordenado en el 2016.** Indicó que debido al paso de los huracanes Irma y María por Puerto Rico, las gestiones relacionadas al caso quedaron suspendidas. Por lo que solicitó un término adicional de 45 días para cumplir con lo ordenado el 6 de octubre de 2016.<sup>34</sup> Dicho término fue concedido, pero la parte no cumplió dentro del término.

No obstante, **el 4 de abril de 2018, más de 7 meses luego de concederle 45 días para cumplir con la orden del 2016**, la parte Recurrente solicitó una prórroga adicional de 30 días para cumplir con la orden. **En dicha moción tampoco acompañó el informe de daños.** Sin embargo, solicitó del DACo que ordenara al Condominio informar cuáles daños fueron causados como consecuencia de los huracanes, así como las reparaciones necesarias a realizar.<sup>35</sup> El DACo nuevamente concedió la extensión del término solicitado, pero tampoco cumplió dentro del plazo.

Ahora bien, **el 8 de febrero de 2019, a 8 meses de la última orden emitida por el DACo**, la parte Recurrente sometió una *Estipulación sobre Transacción Parcial* con Mapfre.<sup>36</sup> En esta, indicó que habían llegado a una transacción sobre el monto de los daños del contenido del apartamento de la parte Recurrente. Con dicha moción tampoco acompañó el informe de daños ordenado por el DACo. Es decir, el DACo y la otra parte estaban huérfanas de la

---

<sup>33</sup> *Íd.*

<sup>34</sup> Véase, apéndice de la parte Recurrente, pág. 30.

<sup>35</sup> *Íd.*, págs. 121-122.

<sup>36</sup> Véase, apéndice de la parte Recurrente, pág. 115.

prueba pericial sobre los daños estructurales ocasionados en su origen.

Por último, la prueba documental indica que, **el 17 de abril de 2019**, la parte Recurrente presentó una moción para solicitar del DACo que ordenara al Condominio a la reparación estructural del techo del apartamento, conforme a Resolución emitida el 11 de octubre de 2012.<sup>37</sup> Cabe señalar que dicha moción tampoco fue acompañada de un informe de los daños reclamados en la querrela presentada en el 2011. La parte Recurrente nunca cumplió con notificar al Condominio, ni al DACo el informe de daños requerido mediante la orden emitida por la agencia el 6 de octubre de 2016.<sup>38</sup>

Conforme al derecho expuesto, la doctrina de incuria se define como la dejadez y negligencia en el reclamo de un derecho, lo cual en unión al transcurso del tiempo y otras circunstancias, causan un perjuicio a la parte adversa. La inacción de una parte por un largo periodo de tiempo impide que se provean los remedios solicitados en la reclamación. Ello, pues la incuria es un remedio en equidad que auxilia a quien se mantiene vigilante en el reclamo de sus derechos y no quien se duerme sobre la corriente sin mostrar excusas razonables. Sin embargo, para poder determinar que una parte actuó de manera incuriosa, no basta el mero transcurso del tiempo. Por tal razón, se deben considerar circunstancias como (1) la justificación para la demora; (2) el perjuicio que la demora hubiera podido acarrear; y (3) el efecto sobre los intereses involucrados. En ese sentido, “cada caso deberá ser examinado a la luz de sus hechos y circunstancias particulares”. *Pérez, Pellot v. J.A.S.A.P.*, supra, pág. 599.

En el presente caso, la parte Recurrente formuló cinco (5) reclamos en la querrela presentada en el 2011. Para el año 2016, el

---

<sup>37</sup> Véase, apéndice de la parte Recurrente, pág. 45.

<sup>38</sup> *Íd.*, pág. 31.

Condominio pudo certificar el arreglo del techo del apartamento de la parte Recurrente, según reclamado en la querella. Esto, conforme al primer reclamo de la querella y de acuerdo con lo decidido en una asamblea extraordinaria convocada por el Condominio. Ahora, terminada la obra de reparación y sellado del techo, la parte Recurrente informó estar preparando un informe de los daños estructurales para ser atendidos y posiblemente transigidos con la compañía aseguradora. En ese momento, no indicó qué daños habría de negociar con Mapfre —si estructurales o respecto al contenido. Por tal razón, el DACo le ordenó que comunicara el informe pericial sobre los daños a todas las partes, de modo que se pudiera llegar a una solución justa, rápida y económica.

El tiempo continuó transcurriendo con prisa y sin pausa.

Luego de múltiples meses de inacción procesal, el DACo emitió una nueva orden y solicitó que la parte Recurrente informara cuáles daños reclamados en la querella restaban por dilucidarse. No obstante, la parte Recurrente nunca cumplió con la orden. Es decir, nunca sometió ante el DACo ni le comunicó al Condominio el informe pericial de los daños causados por las filtraciones y los restantes reclamos por dilucidar.

Para justificar su demora, la parte Recurrente arguyó que las circunstancias de los huracanes Irma y María, así como la demora en la reparación del techo, fueron la causa que llevó al atraso del procedimiento. De modo que no se le pudiera atribuir responsabilidad por razones ajenas a su voluntad. No tiene razón.

Los hechos procesales demuestran una constante comunicación por el DACo con la parte Recurrente, mediante la cual solicitó y ordenó cumplir con someter el informe de daños y cualquier otro asunto relacionado a las reclamaciones contenidas en la querella. Sin embargo, la parte Recurrente esperó por las órdenes del DACo, para luego comparecer ante la agencia y solicitar

más prórrogas. Esto, sin someter el informe pericial de daños requerido.

Además, no nos convence el hecho de que, debido al paso de los huracanes por Puerto Rico, las gestiones con Mapfre fueron suspendidas. Ello, pues la parte Recurrente tuvo conocimiento durante el procedimiento que las negociaciones con la compañía aseguradora se centraban en los daños del contenido del apartamento. A tales efectos, en cualquier momento del proceso, pudo someter un informe pericial sobre los daños estructurales que no eran objeto de las negociaciones con Mapfre. No obstante, no lo hizo.

Los constantes incumplimientos y solicitudes de prórrogas, así como la falta de diligencia en la tramitación de su causa, demuestran una ausencia de vigilancia en el reclamo de su derecho por la parte Recurrente. Cabe señalar que la parte Recurrente tuvo una amplia oportunidad de gestionar diligentemente los reclamos contenidos en la querella presentada en el año 2011. Sin embargo, al analizar las distintas situaciones y circunstancias, este Tribunal concluye que la parte Recurrente no tiene ante sí una justificación válida para su demora y el patrón de dilaciones. Más aun, destacamos que al presente no consta que la parte Recurrente haya sometido el informe pericial de los daños estructurales originales reclamados en su querella ante DACo; tampoco la correspondiente notificación al Condominio con copia del informe pericial ordenado.

Por otro lado, la falta de una justificación válida, en unión a las circunstancias procesales acaecidas, demuestran que la continuación de los procedimientos acarrea un perjuicio indebido a la parte adversa y a los intereses involucrados. Según el reclamo de la parte Recurrente, los daños estructurales originales que solicitaron emanaban por la culpa o negligencia en el atraso del trabajo de reparación del techo de su apartamento. Este problema,

según su querrela, nació antes de la presentación de la querrela en el año 2011. Por otro lado, es de conocimiento judicial que para finales del año 2017, Puerto Rico sufrió el paso de los huracanes Irma y María. Esto, trajo como consecuencia que las propiedades inmobiliarias del país sufrieran daños a raíz de los vientos y lluvia que trajeron los fenómenos atmosféricos.

Sin embargo, antes del paso de los huracanes, a la parte Recurrente se le ordenó producir un informe pericial de daños estructurales para poder atender su reclamo de manera rápida, económica y justa. No obstante, la ausencia de un informe de los daños estructurales originales reclamados, en unión a los fenómenos atmosféricos, convierten ahora cualquier evaluación e inspección de daños estructurales ocurridos durante los años antes del paso de los huracanes por Puerto Rico en una ampliamente onerosa. El autorizar la continuación de la tramitación de los reclamos por la parte Recurrente, podría conllevar el favorecer la inacción de una parte por un largo periodo de tiempo. Esto, atado a las circunstancias particulares del caso, causaría un perjuicio indebido al Condominio, a consecuencia de la dejadez y negligencia de la parte Recurrente en someter un informe pericial de los daños estructurales originales, según reclamados en la querrela presentada en el 2011. Permitir el reclamo tardío, y tras una reparación del techo debidamente certificada, conllevaría gastos innecesarios que resultan en detrimento del Condominio, por falta de diligencia de la parte contraria. Cabe señalar que al analizar las distintas situaciones es preciso considerar los méritos y demás circunstancias del caso, ya que la doctrina de incuria está vinculada a la idea fundamental de la equidad. Esto es, acudir a la razón y a la conciencia para encontrar una solución justa. *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, supra, pág. 342.; *Maldonado v. Junta Planificación*, supra, pág. 58.

En resumen, el dictamen recurrido se basó en la prueba presentada ante la agencia y en el expediente administrativo. Por lo tanto, no se justifica que intervengamos con la determinación de la agencia. La parte Recurrente no rebatió la presunción de corrección que cobija a las determinaciones administrativas. Tampoco demostró de manera alguna que la actuación de la agencia hubiese sido arbitraria, caprichosa, parcializada o irrazonable. Por lo cual, de acuerdo con las normas de revisión judicial aplicables, no encontramos base jurídica racional para arribar a un resultado distinto al que llegó el DACo.

#### IV

Por los fundamentos expresados se confirma la *Resolución* recurrida.

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