

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

<p>NILDA J. DÁVILA MARCANO</p> <p>Querellante-Recurrente</p> <p>v.</p> <p>CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO BELÉN</p> <p>Querellada</p> <p>SHADIA MEDINA FEBO, EDNA ALTUZ MORALES</p> <p>Partes con interés- Recurridas</p>	<p>KLRA201900056</p>	<p><i>Revisión Administrativa</i> procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor</p> <p>Caso Núm.: SJ0015034</p> <p>Sobre: Ley de Condominios</p>
---	----------------------	--

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramos Torres, el Juez Bonilla Ortiz, y la Jueza Cintrón Cintrón¹.

Ramos Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2021.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones Nilda J. Dávila Marcano (en adelante, Dávila o la recurrente) mediante recurso de revisión administrativa y nos solicita la revocación de la *Resolución* emitida el 28 de noviembre de 2018 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (en lo sucesivo, DACo o Departamento). En virtud del referido dictamen, el DACo desestimó la *Querrela* presentada contra el Consejo de Titulares del Condominio Belén (en adelante, el Consejo o el recurrido) y, en su consecuencia, decretó el cierre y archivo de esta.²

Por los fundamentos que se expondrán a continuación, se revoca la *Resolución* recurrida. Expondremos de manera sucinta los hechos y el trámite procesal que hemos considerado pertinentes para dirimir la controversia ante nos.

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2021-031 de 8 de febrero de 2021, se designó a la Hon. Sol de Borinquen Cintrón Cintrón para entender y votar en el caso de epígrafe en sustitución de la Hon. Nélide Jiménez Velázquez, quien se acogió a los beneficios del retiro el 31 de enero de 2021.

² Véase, Apéndice del recurso de Revisión Judicial, págs. 16-17.

I.

El 24 de junio de 2015, la Sra. Nilda J. Dávila Marcano (en adelante, “la Querellante”) presentó una *Querrela* ante el DACo contra los recurridos, Shadia Medina, Edna Altuz y Luis María quienes eran los titulares del condominio Belén.³ En la misma, se expuso que el Condominio Belén fue sometido al régimen de propiedad horizontal el 2 de febrero de 1965. Alegó, entre otras cosas, que no había una Junta de Directores formalmente constituida; que no se le brinda mantenimiento alguno a las áreas comunes, ni tampoco se recoge la cuota de mantenimiento que los condóminos están obligados a pagar por ley; que la planta física del condominio tiene un deterioro tal, que existen filtraciones de agua en el techo y en las paredes de su apartamento; que dichas filtraciones ya han causado problemas eléctricos; trae a colación la proliferación de cucarachas, ratas y sabandijas en el área de los zafacones por falta de mantenimiento, la creación y distribución de los espacios de estacionamiento; un manifiesto desprecio al cumplimiento de lo dispuesto en la Escritura Matriz y al Reglamento de Condominios⁴.

Nos parece oportuno señalar que el Condominio Belén está sometido al régimen de propiedad horizontal desde el 2 de febrero de 1965. Al momento de la querellante adquirir su apartamento no se había constituido una Junta de Directores. Debido a esto, no había una cuota de mantenimiento asignada a los apartamentos y no existía un presupuesto aprobado. Esta situación persistió durante más de cinco años hasta que, en el mes de diciembre de 2015, se eligió una Junta de Directores como resultado de la presentación de la querrela antes mencionada.

El 9 de marzo de 2013, la Sra. Medina⁵ y la Sra. Dávila, a iniciativa propia, comenzaron la limpieza y sellado del techo de sus respectivos apartamentos. En esa tarea, participaron familiares de la querellante y de

³ Véase, Apéndice del recurso de Revisión Judicial, págs. 216-223.

⁴ Reglamento Núm. 6728 del Departamento de Asuntos del Consumidor del 2 de diciembre de 2003.

⁵ Dueña del apartamento #1.

la Sra. Medina.⁶ Para octubre de 2013, la querellante solicitó una reunión con los titulares porque aún las filtraciones persistían, así como otros incumplimientos con la Ley de Condominios. Como resultado de dicha reunión, llegaron al acuerdo de que el Sr. Luis María conseguiría las cotizaciones de la pintura del edificio y sellado del techo. Surge de las notas de la reunión del 12 de diciembre de 2013, que se acordó de manera unánime entre todos los titulares del condominio que el número final del costo de los trabajos era \$4,350.00. Esto, a razón de \$1,087.50 por apartamento/titular. Para marzo de 2014, comenzaron los trabajos de sellado del techo del Condominio Belén, según acordado por los dueños de los apartamentos en la reunión del 12 de diciembre de 2013.⁷

El 30 de noviembre de 2015, la querellante, solicitó al DACo que realizara una asamblea extraordinaria con el propósito de que se organizara formalmente los titulares del Condominio. DACo acogió la petición y ordenó la celebración de una reunión para constituir la Junta de Directores. La misma se celebró el 15 de diciembre de 2015, día en que se constituye la Junta de Directores del Consejo de Titulares del Condominio Belén.⁸

El 13 de marzo de 2016, la querellante cursó una carta a la Junta de Directores en la que incluyó la cotización del trabajo a realizarse en el techo. En la misiva citó la sección 1291 de la Ley de Propiedad Horizontal sobre el *pago de obras urgentes; repetición contra otros condueños*.⁹

Como indicamos, la querellante presentó el 24 de junio de 2015 ante el DACo la querrela que nos ocupa, contra cada uno de los titulares. En respuesta, los titulares arguyeron que DACo carecía de jurisdicción sobre el caso y que la Sra. Dávila actuó en contra de sus propios actos, ya que esta tenía el deber de tomar medidas correctivas cuando adquirió el apartamento.¹⁰

⁶ Véase, Apéndice del recurso, pág. 7, inciso 24.

⁷ **Nótese que aún no se había formalizado el Consejo de Titulares ni la Junta de Directores.**

⁸ Véase Apéndice del recurso de, págs. 90-91.

⁹ Véase, Apéndice del recurso, págs. 93-102.

¹⁰ Véase Apéndice del recurso, págs. 255-272; 21, págs. 289-298 y 28, págs. 334-346.

El 7 de junio de 2016, se celebró una vista de estado de los procedimientos ante el Departamento en la cual se concedió un plazo para que la Recurrente enmendara la Querella a los fines de eliminar las alegaciones contra los titulares en su carácter personal. La querellante acató la petición, por lo que la querella fue enmendada a esos fines.¹¹

Así las cosas, el 24 de agosto de 2016, el DACo ordenó una inspección sobre las condiciones del techo del condominio. La querellante, para dicha inspección, a su costo, contrató los servicios periciales de un ingeniero estructural que rindió su informe el 21 de junio de 2016.¹² El técnico del DACo rindió su informe para el 14 de septiembre de 2016. El perito del DACo pudo apreciar “los daños dejados por el agua en las paredes y en el techo”, de hecho, la Resolución en su cuarta determinación de hechos recoge que el techo del apartamento de la Sra. Dávila es parte del techo del edificio.¹³

Así las cosas, el 29 de septiembre de 2016, la Sra. Dávila solicitó una vista de mediación para atender el apremiante problema de las filtraciones del techo. Esta reunión se llevó a cabo el 12 de enero de 2017, a su vez, las partes acordaron un itinerario para la búsqueda de cotizaciones para el arreglo de la superficie del techo del condominio y su impermeabilización.¹⁴ Dichos acuerdos los recogió el DACo en una Resolución Parcial del 19 de enero de 2017.¹⁵

Posteriormente, el 28 de noviembre de 2018, el DACo emitió la *Resolución* recurrida, mediante la cual formuló las siguientes determinaciones de hechos, como resultado de la vista administrativa celebrada los días 5, 6 y 7 de julio de 2017; y 12 y 13 de junio de 2018¹⁶:

1. La parte querellante es titular del apartamento 3 del Condominio Belén localizado en San Juan, Puerto Rico. Adquirió dicha propiedad mediante la escritura número 1, sobre compraventa otorgada el 21 de mayo de 2008 ante el notario Rafael A. Ruiz Ayala.

¹¹ Véase, Apéndice del recurso, págs. 311-323.

¹² Apéndice del recurso, págs. 108-140.

¹³ Véase, Apéndice del recurso, pág. 330 y Apéndice 1, pág. 4.

¹⁴ Véase, Apéndice del recurso, págs. 353-355.

¹⁵ Apéndice del recurso, págs. 353-355.

¹⁶ Véase, Apéndice del recurso, págs. 4-9.

2. El Condominio Belén está sometido al régimen de Propiedad Horizontal mediante la escritura número 46 otorgada el 2 de febrero de 1965 ante el notario Ramón E. Gómez Colón. El mismo consta de 4 apartamentos de uso residencial distribuidos en un edificio de dos plantas.
3. Al presente, los titulares de los 4 apartamentos que constituyen el Condominio Belén, lo son el Sr. Luis María Tejada apartamento #4, la Sra. Edna Altuz apartamento #2, la Sra. Nilda J. Dávila Marcano apartamento #3 y la Sra. Shadia Medina apartamento #1.
4. Cada planta contiene dos apartamentos y el apartamento de la parte querellante ubica en el segundo piso del edificio, por lo que el techo del apartamento es parte del techo del edificio.
5. Conforme la escritura matriz del Condominio Belén, a cada apartamento le corresponde un estacionamiento marcado con el número del respectivo apartamento. No obstante, desde el año 2006 el Consejo de Titulares acordó la creación de 4 estacionamientos adicionales, de manera que cada apartamento tuviera asignado para su uso, un total de 2 espacios de estacionamiento. En el año 2008, la parte querellante compró su apartamento bajo estas condiciones y aceptó las mismas por lo que su apartamento tiene 2 estacionamientos asignados.
6. De otra parte, al momento de la parte querellante adquirir su apartamento, los apartamentos 1 y 2, pertenecientes a la señora Shadia Medina y Edna Altuz respectivamente y que ubican en el primer piso del edificio, tenían ya construidas unas verjas en cemento para dividir los patios traseros de dichos apartamentos. Estos patios son parte de la parcela donde ubica el edificio, siendo un elemento común general del condominio.
7. Cuando la parte querellante compró su apartamento, el vendedor no le dio copia de la escritura matriz y el reglamento del condominio. Debido a lo anterior, ésta tuvo que buscar dichos documentos en el registro de la propiedad.
8. Al momento de la parte querellante adquirir su apartamento, en el [C]condominio Belén no se había constituido una Junta de Directores. Debido a esto, no había una cuota de mantenimiento asignada a los apartamentos y no existía un presupuesto aprobado. Esta situación persistió durante más de 5 años hasta que en el mes de diciembre de 2015 se eligió una Junta de Directores como producto de la presentación de la querrela de epígrafe. Con antelación a la constitución de la Junta de Directores el Consejo de Titulares funcionaba por acuerdo entre los cuatros titulares que lo forman.
9. Surge de la prueba desfilada, que nunca anterior a la presentación de esta querrela, se solicitó la constitución de una Junta de Directores al Consejo de Titulares.
10. De otra parte, según la escritura matriz y los planos del [C]condominio Belén no aparece asignada un área para colocar los zafacones de basura. No obstante, al

momento de la parte querellante adquirir su apartamento existía un área sumamente estrecha al lado del edificio donde se ubicaron alrededor de 4 zafacones los cuales son utilizados por todos los titulares. A pesar de lo anterior, la parte querellante se queja de que a dicha área no se le brinda mantenimiento y es una incómoda para botar la basura.

11. Una vez advino titular la Sra. Dávila, ésta comenzó de inmediato a ser parte activa en los asuntos del Condominio y del Consejo de Titulares.
12. El 11 de septiembre de 2008, la Sra. Nilda Dávila Marcano entregó personalmente una carta a la Sra. Edna Altuz (presidenta), desglosando aportaciones para el mantenimiento del área de jardinería y agradeciendo a la Sra. Altuz por sus iniciativas y tiempo para tratar los asuntos del condominio, a su vez se pone a la disposición para la obra de administración y cuidados del condominio. No surge solicitud de conformación de Junta de Directores. (Exhibit #1 de la Querellada)
13. Surge del testimonio de la Sra. Nilda Dávila Marcano, que esta se hizo cargo de todos los escritos del Consejo de Titulares y redactaba las notas de lo acontecido en la reunión, asambleas y en las convocatorias.
14. Para el 9 de junio de 2009, la Sra. Nilda Dávila Marcano entregó personalmente una carta a la Sra. Edna Altuz (presidenta). En la misma indicaba su aportación para el área común general del patio. No surge de este escrito ninguna solicitud de constitución de Junta de Directores. (Exhibit #2 de la Querellada)
15. Para el 14 de octubre de 2013, la Sra. Nilda Dávila Marcano firma y redacta una Convocatoria para una Reunión Extraordinaria entre propietarios. (Exhibit #5 de la Querellada). Dicha asamblea se celebraría el 5 y 6 de noviembre de 2013 en primera y segunda convocatoria respectivamente.
16. En la agenda de los temas a considerar, aunque la misma fue redactada por la querellante, no surge solicitud de constitución de Junta de Directores.
17. La Sra. Nilda Dávila Marcano redactó la Convocatoria para una reunión celebrada el miércoles 12 de diciembre de 2013 y la cual se llevó a cabo en la residencia de la querellante. De los temas discutidos en la misma no surge una solicitud de constitución de Junta de Directores. (Exhibit #7 de la Querellada)
18. La Sra. Nilda Dávila Marcano redactó las notas de la reunión del 12 de diciembre de 2013 efectuada en su propio apartamento. Estuvieron presentes la Sra. Edna Altuz del apartamento #2, Sra. Nilda Dávila del apartamento #3, el Sr. Luis L. María del apartamento #4 y la Sra. Shadia Medina del apartamento #1.
19. En esta reunión del 12 de diciembre de 2013 se abordaron 5 temas: Trabajo de Pintura, Cables,

Zafacones-Basura, Buzones y Trabajos de Jardinería y Mantenimiento. No surge ninguna solicitud de constitución de Junta de Directores. (Exhibit #8 de la Querellada).

20. La Sra. Shadia Medina es dueña del apartamento #1 del condominio. La Sra. Shadia Medina firmó la escritura de compraventa de su apartamento el jueves 28 de febrero de 2013.
21. Durante las inspecciones a la propiedad antes de comprarla, y durante una visita a la querellante Nilda Dávila, esta le enseñó a la señora Medina el daño que tenía en su apartamento por filtraciones del techo.
22. Durante el proceso de compra, el banco que brindó el financiamiento le solicitó a la Sra. Shadia Medina que llenara un formulario con información del condominio, formulario que llenó la Sra. Dávila el 31 de diciembre de 2012. Durante el proceso de la compra del apartamento en las discusiones con la Sra. Dávila, acordaron que entre ambas le darían el tratamiento requerido al techo.
23. La Sra. Medina aportaría las pailas de tratamiento faltantes a las ya obtenidas por la Sra. Nilda Dávila Marcano (querellante).
24. El día sábado 9 de marzo de 2013, la Sra. Medina y la Sra. Dávila comenzaron la limpieza y sellado del techo. Participaron el hermano de la querellante el Sr. Ezequiel F. Ferrer, el hermano de la querellada Shadia Medina, el padre de la Sra. Medina y ésta tal como se había acordado.
25. La Sra. Shadia Medina compró el tratamiento "Masterflex" el cual incluye "primer". Este es más fuerte y más caro que el ya provisto por la Sra. Dávila para mejorar la posibilidad de un buen tratamiento.
26. La Sra. Shadia Medina se mudó al apartamento el sábado 1 de junio de 2013. Para octubre del 2013, la Sra. Dávila solicitó una reunión de los dueños porque tenía filtraciones del techo nuevamente, esta es la primera vez que lo plantea al Consejo de Titulares. (Exhibit #5 de la Querellada)
27. El Sr. Luis María fue designado para conseguir las cotizaciones de la pintura del edificio y sellado del techo para el Consejo de Titulares actuar al respecto.
28. Surge de las notas de la reunión del 12 de diciembre de 2013, que se acordó de manera unánime entre todos los titulares del Condominio que el número final del costo de los trabajos era \$4,350.00. Esto a razón de \$1,087.50 por apartamento/titular.
29. La parte querellante solicitó en dicha reunión un término de dos a tres meses para conseguir el dinero y luego de recogido el dinero ir programando el comienzo de los trabajos.

30. El titular del apartamento 4, el Sr. Luis María Tejada prestó dos empleados de su tienda para que realizaran la labor. No hubo contrato ni se le solicitaron a éstos un material específico ni "Scope [of] Work" alguno por ninguno de los titulares.
31. Para marzo de 2014 se comenzaron los trabajos de sellado del techo del Condominio Belén, según acordado por el Consejo de Titulares en la reunión del 12 de diciembre de 2013.
32. No surge en el récord que la parte querellante haya convocado a una reunión o asamblea hasta la presentación de la Querrela en junio de 2015.
33. El 15 de diciembre de 2015 se constituyó la Junta de Directores del Consejo de Titulares del Condominio Belén.
34. Del informe preparado por el perito de la parte querellante, Ingeniero Eduardo Gandía, surge su opinión, *"la opinión del suscribiente es a los efectos de que los análisis y las cotizaciones de diferentes contratistas techeros examinadas por mí, tanto las obtenidas por la Querellante como las obtenidas por otros residentes, NO abordan adecuadamente los problemas del edificio y su implementación sería una pérdida eventual del dinero invertido. Adicionalmente, NO corregirían adecuada y permanentemente las condiciones que han propiciado las infiltraciones de agua hacia el interior del apartamento Núm. 3 (y, presumiblemente, hacia el interior del apartamento Núm. 4), todo ello por las siguientes razones:*

- *Se ha permitido que cada contratista enfoque el prospecto Proyecto a su manera, con sus materiales (algunos mejores que otros), y con recomendaciones individuales y diferentes de lo que entienden debería ser el ámbito de los trabajos ("scope of work").*
- *No se le ha requerido a muchos de los contratistas que someta sus calificaciones, experiencia, recomendaciones de clientes satisfechos y certificación de DACO.*

El suscribiente ha concluido que para subsanar estas diferencias, se debe uniformizar el proceso de la selección de un contratista techero idóneo mediante una descripción del ámbito de los trabajos ("scope of work") que se incluye y recomienda a continuación en el presente informe. Este documento provee las siguientes ventajas:

- a) Viabiliza una subasta formal entre diferentes contratistas licitadores que competirán por el trabajo;*
- b) Se le requieren calificaciones, experiencia, recomendaciones de clientes y certificación del DACO a todos los licitadores;*
- c) Se especifican materiales y procedimientos uniformes para todos los licitadores;*
- d) Se evita que los contratistas licitadores acudan cada uno con un "scope work" diferente;*

e) *Provee el mecanismo lógico para que los Dueños del proyecto puedan comparar propuestas (licitaciones) uniformadas y por el mismo "scope of work", es decir, que puedan efectuar la proverbial comparación de "chinas con chinas".*

35. Surge de la prueba presentada que la Querellante, Nilda J. Dávila Marcano, nunca solicitó al Consejo de Titulares ninguna de las recomendaciones que su propio perito argumenta en su opinión.
36. La Sra. Nilda J. Dávila Marcano actuó en contra de sus propios actos toda vez esta fue quien escogió los materiales utilizados en sellado del techo para el año 2013.
37. La querellante Dávila Marcano utilizó familiares (su hermano) para hacer entre otro dicho trabajo del techo sin solicitar al Consejo de Titulares que actuara. Una vez la Sra. Nilda J. Dávila Marcano, llevo la situación del sellado del techo al consejo de titulares por primera vez mediante convocatoria del 14 de octubre de 2013, el Consejo actuó sobre el asunto y es la propia querellante quien es participe y está de acuerdo con la forma y manera en que iban a realizar los trabajos.
38. No surge de la prueba documental ni testifical presentada, que la querellante haya estado en desacuerdo con las decisiones tomadas una vez traído el problema del techo al Consejo de Titulares; sino todo lo contrario, ésta fue protagonista en la toma de decisiones sobre las cuales ahora reclama.
39. Como producto de las filtraciones que han afectado el apartamento de la parte querellante a través de los pasados años, dicho apartamento ha sufrido daños en el interior del mismo. La reparación de estos daños incluye el raspado de pintura vieja y lavado de superficie, enmasillado de superficies con mapas (material y mano de obra), y la aplicación de "primer" y dos manos de pintura (material y mano de obra). El costo de la realización de estas obras conforme el estimado preparado por el Ingeniero Eduardo Gandía es de \$4,988.95.

Así pues, el DACo concluyó que, en efecto, la recurrente obró contra sus propios actos al consentir y aprobar el trabajo de sellado de techo que luego resultó ser defectuoso al y no llevar la queja al Consejo de Titulares en primer lugar. Asimismo, expuso que la Sra. Dávila debe pagar la suma de tres mil dólares por concepto de honorarios de abogado por temeridad. A base de lo anterior, determinó que procedía la desestimación de la *Querella* y ordenó el archivo de esta.

En desacuerdo, el 17 de diciembre de 2018, la recurrente presentó *Moción de Reconsideración*, la cual fue rechazada de plano.

Inconforme con la *Resolución* emitida por el DACo, la Sra. Dávila Marcano comparece ante nosotros y alega que dicha agencia administrativa cometió los siguientes errores:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE DACO AL DETERMINAR QUE LA QUERELLANTE NUNCA SOLICITÓ LA CONSTITUCION DE UNA JUNTA DE DIRECTORES PREVIO A LA PRESENTACIÓN DE LA QUERELLA ANTE EL DACO.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL HONORABLE DACO, AL DESESTIMAR LA QUERELLA PORQUE LA QUERELLANTE Y AQUÍ RECURRENTE “ACTUÓ CONTRA SUS PROPIOS ACTOS” AL SUPUESTAMENTE “PARTICIPAR EN LA SELECCIÓN DE MATERIALES PARA EL SELLADO DEL TECHO, QUE LUEGO RESULTARON DEFECTUOSOS Y AL NO LLEVAR SU CONTROVERSIA AL CONSEJO DE TITULARES EN PRIMERA INSTANCIA”.

TERCER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE DACO EN SU RESOLUCIÓN AL APLICAR IMPROPRIAMENTE LA DOCTRINA DE ACTOS PROPIOS CONTRA LA QUERELLANTE Y AQUÍ RECURRENTE, SIN QUE CONSTE NI HAYA EVIDENCIA SUSTANCIAL EN EL EXPEDIENTE PARA HACER TAL DETERMINACIÓN.

CUARTO ERROR: ERRÓ EL HONORABLE DACO EN SU RESOLUCIÓN, AL DETERMINAR Y RESOLVER QUE APLICA LA PRESCRIPCIÓN AL ACTO DE APROPIACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES GENERALES DEL CONDOMINIO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE MUROS Y OBSTÁCULOS QUE IMPIDEN EL LIBRE PASO AL PATIO DEL CONDOMINIO. ASÍ COMO LA ORGANIZACIÓN DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y LA UBICACIÓN DEL ÁREA DE DEPÓSITO DE LOS DESPERDICIOS SÓLIDOS (ZAFACONES) EN EL CONDOMINIO.

QUINTO ERROR: ERRÓ EL HONORABLE DACO EN SU RESOLUCIÓN AL DETERMINAR Y RESOLVER QUE LA RECURRENTE ACTUÓ CON TEMERIDAD, Y DE ESTA FORMA, IMPONERLE EL PAGO DE LA CUANTIOSA SUMA DE \$3,000 EN HONORARIOS DE ABOGADO, “YA QUE NO TENÍA RAZÓN PARA CONTINUAR CON LA QUERELLA A SABIENDAS DE LAS CIRCUNSTANCIAS Y CONDICIONES QUE TENÍA SU RECLAMO”.

Por su parte, el 25 de julio de 2019, el recurrido presentó su alegato en oposición. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II.

A.

En primer lugar, estimamos necesario señalar el estándar de revisión judicial aplicable a las decisiones del DACo, que se realiza en virtud de la Ley Núm. 38-2017, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico aprobada el 30 de junio de 2017, 3 LPRA sec. 9601 *et seq.* A esos efectos, la LPAU dispone que la revisión judicial se circunscribe a evaluar: (1) si el remedio concedido por la agencia es el adecuado; (2) si las determinaciones de hechos están sostenidas por la evidencia sustancial que surge de la totalidad de expediente; y (3) si las conclusiones de derecho son correctas, para cuyo escrutinio el foro revisor no tiene limitación alguna. 3 LPRA sec. 9675.

Por tanto, la evaluación de las determinaciones de la agencia administrativa con funciones adjudicativas es de carácter limitado. Lo anterior implica que sus decisiones merecen nuestra mayor deferencia judicial; siempre y cuando, sus decisiones sean afines con la implantación de la política pública que se le ha delegado y que requiere un alto grado de especialización o control de recursos y competencias institucionales. Cruz Negrón v. Adm. de Corrección, 164 DPR 341, 357-358 (2005).

Las determinaciones de hecho del ente administrativo se sostendrán si se basan en la evidencia sustancial que obra en el expediente, considerado en su totalidad. A esos fines, evidencia sustancial es aquella relevante que una mente razonada podría entender adecuada para sostener una conclusión. Véase, JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo, 177 DPR 177, 186-187 (2009), que sigue lo establecido en Ramírez v. Depto. de Salud, 147 DPR 901, 905 (1999) y Hilton Hotels v. Junta de Salario Mínimo, 74 DPR 670, 887 (1953). Por otro lado, las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el foro revisor. Claro está, aunque los tribunales, como concedores del Derecho, no tenemos que dar deferencia a las interpretaciones de las normas jurídicas que hacen las agencias administrativas, es norma reiterada que no podemos

descartar livianamente las conclusiones e interpretaciones de la agencia. Por el contrario, debemos dar gran peso y deferencia a las interpretaciones que los organismos administrativos hacen de las leyes y reglamentos que administran. Incluso, en los casos dudosos, y aun cuando pueda haber una interpretación distinta de las leyes y reglamentos, “la determinación de la agencia merece deferencia sustancial”. Torres Santiago v. Depto. Justicia, 181 DPR 969, 1002-1003 (2011).

A base de lo dicho, la jurisprudencia ha sostenido que los procedimientos y las decisiones de los organismos administrativos están cobijados por una presunción de regularidad y corrección, por lo que merecen consideración. En armonía con la finalidad perseguida, debemos limitarnos a evaluar si el DACo actuó “arbitraria o ilegalmente, o en forma tan irrazonable que su actuación constituye un abuso de discreción”. Comisionado Seguros P.R. v. Integrand, 173 DPR 900, 914-915 (2008); Rebollo v. Yiyi Motors, 161 DPR 69, 76 (2004); Fuertes y otros v. A.R.P.E., 134 DPR 947, 953 (1993); Murphy Bernabe v. Tribunal Superior, 103 DPR 692, 699 (1975).

Si la decisión recurrida es razonable y se sostiene con la evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo, procede su confirmación. Esto, por razón de la experiencia y conocimiento especializado de estas respecto a las facultades que se les han conferido. Sin embargo, el tribunal revisor podrá intervenir con los foros administrativos cuando la decisión adoptada no está basada en la evidencia sustancial, o se ha errado en la aplicación de la ley, o cuando la actuación es arbitraria, irrazonable, ilegal o afecta derechos fundamentales. OCS v. Universal, 187 DPR 164, 179 (2012); JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo, supra.

B.

El Régimen de Propiedad Horizontal se encontraba regulado por la Ley Núm. 104, hasta la reciente promulgación de la Ley Núm. 129-2020. El referido estatuto vigente para la fecha del caso de autos, “adelantó el

propósito de armonizar el disfrute de cada apartamento por su titular y las limitaciones a ese disfrute en interés de la colectividad". Batista, Nobbe v. Jta. Directores, 185 DPR 206 (2012); D.A.Co. v. Junta Cond. Sandy Hills, 169 DPR 586 (2006); Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres, 138 DPR 150 (1995).

Por ello, se ha dispuesto que el Consejo de Titulares está integrado por todos los titulares y "constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal".¹⁷ Por su parte, la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y tendrá el deber de "[a]tender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares".¹⁸

C.

La Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, conocida como la Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor, 3 LPRA sec. 341 et seq., (Ley Núm. 5), define los poderes y las responsabilidades de dicha agencia. En particular, el Art. 3 de la Ley Núm. 5, 3 LPRA sec. 341b, dispone que el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) tiene como propósito primordial vindicar e implementar los derechos del consumidor.

Así el inciso (c) del Art. 6 de la Ley Núm. 5, 3 LPRA sec. 341e(c), le confiere al Secretario del DACo, entre otros, el poder y la facultad de:

Atender, investigar y resolver las quejas y querellas presentadas por los consumidores de bienes y servicios adquiridos o recibidos del sector privado de la economía.

De igual forma, el inciso (d) del Art. 6 de la Ley Núm. 5, 3 LPRA sec. 341e (d) indica que el Secretario del DACo tiene la facultad de:

[p]oner en vigor, [implantar] y vindicar los derechos de los consumidores, tal como están contenidos en todas las leyes vigentes, a través de una estructura de adjudicación

¹⁷ 31 LPRA sec. 1293b; Rivera et al. v. Villafañe González, 186 DPR 311, 326 (2012).

¹⁸ 31 LPRA 1293b-4.

administrativa con plenos poderes para adjudicar las querellas que se lleven ante su consideración y conceder los remedios pertinentes conforme a derecho.

III.

Como planteamiento inicial respecto al primer error alegado, la recurrente sostiene que el DACo incidió al determinar que la querellante nunca solicitó la constitución de una Junta de Directores previo a la presentación de la querella ante el DACo. Ello a pesar de que el propio Departamento incluye como determinación de hecho que al momento de la parte querellante adquirir su apartamento, en el Condominio Belén no se había constituido una Junta de Directores. Debido a esto, no había presupuesto aprobado. Esta situación persistió por más de cinco años hasta que en el mes de diciembre de 2015 se eligió una Junta de Directores como producto de la presentación de la querella de epígrafe. Con antelación a la constitución de la Junta de Directores el Consejo de Titulares funcionaba por acuerdo entre los cuatro titulares que lo forman.¹⁹

Luego de evaluar los planteamientos esbozados por ambas partes y la totalidad del expediente ante nuestra consideración señalamos, no coincidimos con la *Resolución* recurrida. Nos explicamos.

La Ley de la Propiedad Horizontal estableció los mecanismos para tramitar los inevitables conflictos que surgen al residir en una estructura con elementos comunes diversos titulares. Amill v. J. Dir. Cond. Pumarada, 156 DPR 495 (2002); Srio. D.A.C.O. v. J. Condóminos C. Martí, 121 DPR 807 (1988). Como parte del esquema legislativo, la propia ley proveyó los organismos que componen el gobierno interno del régimen, identificándolos como la Junta de Directores, incluyendo a su Presidente, y el Consejo de Titulares. DACo v. Junta Cond. Sandy Hills, 169 DPR 586 (citando a Amill v. J. Dir. Cond. Pumarada, 156 DPR 495 (2002); Srio. D.A.C.O. v. J. Condóminos C. Martí, 121 DPR 807 (1988)). El **Art. 15** de la Ley de **Condominios**²⁰, establece categóricamente, un sinnúmero de

¹⁹ Apéndice del recurso, pág. 5.

²⁰ 31 L.P.R.A. sec. 1291m.

exigencias y prohibiciones, que todo titular tiene el deber de cumplir estrictamente. Entre otras, con todas las disposiciones de administración que, se consignan en la Ley de **Condominios**, en la escritura o en el reglamento del **condominio**. La infracción de estos principios o de las reglas enumeradas en ese artículo dará lugar al ejercicio de una acción de daños y perjuicios por el titular u ocupante afectado, además de cualquier otra acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos y cualquier otro remedio en equidad.²¹

El Reglamento del Condominio Belén, en su Art. 11, dispone que el Consejo de Titulares elegirá un presidente y todo el personal necesario para la integración de una Junta de Directores.²² Quedó establecido que la querellante una vez advino titular del Condominio "...comenzó de inmediato a ser parte activa en los asuntos del Condominio...".²³ No surge de las determinaciones de hechos de la Resolución de DACo que los titulares hayan celebrado una primera reunión ordinaria con el desarrollador del Condominio, como requiere la Ley de Condominios, para escoger la Junta de Directores. No fue hasta la presentación de la querrela de epígrafe que el DACo ordenó dicha reunión. Recapitulando, no fue hasta el 3 de diciembre de 2015 que el DACo ordenó la creación de un Director o Junta de Directores²⁴; además, surge de las transcripciones de la vista celebrada el 12 de junio de 2018 que nunca existió dicha Junta "porque no era necesario".²⁵

A su vez, **"...cuando un titular tiene una querrela por no estar de acuerdo con acciones o acuerdos del Consejo de Titulares, no tiene que agotar el remedio administrativo de presentar su querrela previamente ante la Junta o ante el Comité de Conciliación**, organismo creado por la Ley de Condominios vía el Art. 42 (a), agotar este procedimiento interno es requisito únicamente cuando se impugnan

²¹ 31 L.P.R.A. sec. 1291m.

²² Apéndice del recurso, pág. 235.

²³ Apéndice del recurso, pág. 5.

²⁴ Apéndice del recurso, págs. 90-91.

²⁵ T.V. 12 de junio de 2018, pág. 119-120, línea 23.

acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores”²⁶. (Énfasis suplido.) Según surge del expediente, desde el 2009²⁷, la Recurrente informó a todos los titulares la situación del techo a lo que respondieron que dicho arreglo le correspondía a ella por lo que esta ha intentado repararlo desde 2010, como hemos relatado previamente.²⁸

Por todo lo anterior, consideramos que el DACo erró al razonar que la Recurrente estaba impedida de presentar la querella que motiva el presente caso, ello porque la Recurrente no había solicitado previamente la constitución de la Junta de Directores. Al así razonar, nos parece que hizo abstracción del sinnúmero de gestiones que esta ha estado haciendo enérgicamente, prácticamente desde que compró el apartamento en el 2008. De hecho, como resultado de sus gestiones hoy el Condominio cuenta con una Junta de Directores ya que, como indicado, cuando la Sra. Dávila compró el apartamento no existía la Junta, por lo que actuó correctamente en presentar la querella ante DACo por la ausencia de métodos alternos, además, así lo dispone el Art. 42 previamente citado.²⁹ Consideramos que el error se cometió.

Por estar el segundo y tercer error señalado íntimamente relacionados, procederemos a resolverlos en conjunto.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que a nadie le es lícito ir contra sus propios actos:

Siendo este de ‘ir contra los propios actos’ un principio general de Derecho, de validez universal, fluye espontáneamente del precepto del Art. 6 del Código Civil instruyendo que, en defecto de Ley aplicable al caso, el tribunal resolverá conforme a equidad, que quiere decir que se tendrá en cuenta la razón natural de acuerdo con los principios generales del derecho, y los usos y costumbres aceptados y establecidos. Su eficacia, su fuerza vinculante tienen vida y efecto propios, que van en protección de la confianza depositada en la apariencia, que es por extensión protección de un interés social o la consecución de un ideal de justicia. Los presupuestos necesarios o elementos constitutivos para la aplicación de la norma jurídica de que nadie puede venir contra sus propios actos pueden resumirse así: (a) Una conducta determinada de un sujeto, (b) que haya

²⁶ M.J. Godreau, *El Condominio San Juan*, Ed. Situm, 2019, pág. 252.

²⁷ Nótese que la querellante adquirió su apartamento en 2008.

²⁸ Dicha aseveración así se recoge en la reunión extraordinaria de la Junta de Directores celebrada el 4 de abril de 2016, pág. 99.

²⁹ Véase T.V. 5 de julio, págs. 47-48; Ap. del recurso, págs. 299-302.

engendrado una situación contraria a la realidad, esto es, aparente y, mediante tal apariencia, susceptible de influir en la conducta de los demás, y (c) que sea base de la confianza de otra parte que haya procedido de buena fe y que, por ello, haya obrado de una manera que le causaría un perjuicio si su confianza quedara defraudada.³⁰

La Sra. Dávila no actuó contra sus propios actos al escoger los materiales para el sellado del techo realizado por ella en el 2013. Nótese que estaba sufriendo los embates de filtraciones del techo de su condominio, hasta el extremo de causar grandes inconvenientes e impidiendo el adecuado uso y disfrute de su apartamento. Se suma a ello la negativa de los demás titulares de responder por la reparación de dicho elemento común, pues no le quedó otra alternativa que no fuera hacer a sus propias expensas, las obras de reparación y conservación.

Dichas iniciativas redundaron no solo para mitigar los daños causados en su apartamento, sino al edificio completo. No hay duda de que dichos daños se acrecentaron por el silencio y dejadez de los demás titulares³¹. Nótese que en la escritura matriz expresamente designa el techo como elemento común y el reglamento en su artículo 27 establece que todos contribuirán a los gastos comunes³². Conforme a esto, en 2016, el DACo ordenó al Consejo de Titulares realizar la impermeabilización del techo del Condominio lo que contradice la Resolución recurrida.³³ Concluimos que ambos errores se cometieron.

En el cuarto error señalado, la querellante arguye que erró el DACo al resolver que aplica la prescripción al acto de apropiación de elementos comunes generales del condominio mediante la construcción de muros y obstáculos que impiden el libre paso al patio.³⁴

Como mencionado, el Art. 42 de la Ley de Condominios reglamenta la impugnación de los acuerdos y las determinaciones del Consejo, así

³⁰ International General Electric v. Concrete Builders, 104 DPR 871(1976).

³¹ **Al extremo que uno de los residentes se dedica a recoger utensilios y materiales de los zafacones del vecindario y los almacena en el área de zafacones del Condominio.**

³² "...Al ser el techo un elemento común, todos deben contribuir para el mantenimiento/reparo del mismo". Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez, 186 DPR 311, 333 (2012).

³³ Véase Ap. del recurso, págs. 350-355.

³⁴ Ap. del recurso, págs. 9-15.

como las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores. El inciso (a) del precitado artículo promueve la reducción del número de querellas ante el foro administrativo al disponer un procedimiento inicial ante los organismos internos del condominio.³⁵ Sin embargo, "...las acciones de un titular que van contra lo establecido en la ley, el reglamento o la escritura matriz, se pueden impugnar mediante acciones judiciales interdictales; incluso, pueden dar lugar a una acción por daños".³⁶ Art. 15 de la Ley de Condominios, supra. No hemos encontrado en la ley o jurisprudencia que las acciones tomadas por los condómines respecto a los elementos comunes cuando no haya mediado unanimidad prescriban. Indicado esto, es forzoso colegir que el periodo prescriptivo de dos años no aplica de manera alguna a las acciones de impugnación del Consejo de Titulares o la Junta de Directores contra titulares que violen las disposiciones de la Ley de Condominios, la escritura matriz o el reglamento, respecto a las modificaciones o uso de los elementos comunes.

Conforme al razonamiento antes esbozado determinamos que el cuarto error también se cometió.

Finalmente, en su quinto error la recurrente sostiene que incidió el DACo al imponerle una suma de \$3,000 en concepto de honorarios de abogado por temeridad.

La temeridad se ha descrito como "un comportamiento que incide en los procesos judiciales y afecta, tanto el buen funcionamiento de los tribunales, como la administración de la justicia". Torres Montalvo v. Gobernador ELA, 194 DPR 760 (2016); Meléndez Vega v. El Vocero de PR, 189 DPR 123 (2013). La temeridad permite que se celebre o se prolongue un litigio innecesariamente u obliga a otra parte a litigar por su contumacia u obstinación. Jarra Corporation v. Axxis Corporation, 155 DPR 764, 779 (2001).

³⁵ Pereira Suárez v. Junta Dir. Cond., 182 DPR 485 (2011); M.J. Godreau, La Nueva Ley de Condominios San Juan, Ed. Dictum, 2003, pág. 40; 31 LPRA sec.1293(f)(a).

³⁶ Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez, 186 DPR 311, 12 (2012).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha sostenido que no existe temeridad cuando estamos ante una discrepancia honesta en torno al derecho aplicable o cuando se trata de una cuestión novel, no resuelta en nuestra jurisprudencia. Soc. de Gananciales v. Royal Bank of P.R., 145 DPR 178 (1998); Rivera v. A & C Development Corp., 144 DPR 450, 460 (1997).

De modo que el propósito de la imposición de honorarios por temeridad es penalizar a la parte “que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito”. Andamios de PR v. Newport Bonding, 179 DPR 503, 520 (2010); Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc., 148 DPR 695, 702 (1999); Ramírez v. Club Cala de Palmas, 123 DPR 339, 349-350 (1989); Fernández v. San Juan Cement, 118 DPR 713, 718 (1987). Sin embargo, el que una parte no prevalezca en una reclamación de por sí no es indicativo de que esta haya actuado con temeridad. Por tanto, “no puede penalizarse a un litigante que utiliza las vías judiciales para vindicar un derecho por el simple hecho de no haber prevalecido en su acción”. Santos Bermúdez v. Texaco de P.R., Inc., 123 DPR 351, 355 (1989). Examinados los autos en su totalidad somos del criterio que no obra evidencia sustancial que justifique imponerle a la recurrente el pago de \$3,000.00 por concepto de temeridad, por lo que error se cometió.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, revocamos la Resolución recurrida y devolvemos el caso a DACo para que adjudique a la Recurrente la alegación de su querrela respecto al levantamiento de muros, así como la distribución del estacionamiento.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Cintrón Cintrón disiente sin opinión escrita.

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