

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

DENISE BALZAC HOLMBERG  
Apoderada y representante  
del María Sánchez  
Valdivieso, Titular del Apto.  
312 Condominio Park  
Boulevard, San Juan P.R.

Recurrente

v.

CONSEJO DE TITULARES  
DEL CONDOMINIO PARK  
BOULEVARD

MARTINAL REAL STATE,  
CORP.

Recurridos

KLRA202100178

*Revisión*

Judicial procedente del  
Departamento de Asuntos  
del Consumidor (DACO)

Núm. Caso:

DACO C-SAN-2020-  
0007061

Sobre:

LEY DE CONDOMINIOS  
129-2020  
(y sus homólogas,  
derogadas)

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Domínguez Irizarry, el Juez Vázquez Santisteban y la Jueza Álvarez Esnard.

Vázquez Santisteban, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 15 de septiembre de 2021.

Denise Balzac Holmberg (Recurrente o Balzac), comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que dejemos sin efecto la *Resolución* del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), dictada el 29 de enero 2021 y notificada el 08 de febrero de 2021. Mediante la misma, DACO declaró No Ha Lugar la querrela de epígrafe, ordenó el cierre y archivo de esta, a favor de las partes querelladas, Junta de Directores del Condominio Park Boulevard (Consejo o recurridas) y Martinal Real Estate (Martinal o Recurridas).

Por los fundamentos que exponremos a continuación, procede la desestimación del recurso.

**I**

El 2 de junio de 2020, la Recurrente presentó la querella núm. C-SAN-2020-0007061.<sup>1</sup> Luego de varios trámites procesales, los días 12 y 14 de enero de 2021, se celebró la vista administrativa. En esta, DACO se declaró sin jurisdicción para atender el reclamo de la Recurrente sobre un alegado incumplimiento de contrato. Así, el foro Recurrido limitó su adjudicación a los reclamos sobre gastos no aprobados por el Consejo y unas alegadas solicitudes de información por parte de la Recurrente.<sup>2</sup>

El 29 de enero de 2021, DACO emitió la *Resolución* que nos ocupa. Mediante esta hizo las siguientes determinaciones de hechos (entre otras):

“[...]”

3. El 17 de septiembre de 2019 se celebró una Asamblea Ordinaria en el Condominio Park Boulevard. Entre los asuntos a discutirse en la asamblea se encontraba la presentación y aprobación del informe de ingresos y gastos 2018-2019, el cual fue aprobado por los titulares aun cuando no estaban bien clasificadas las partidas porque no se afectaba el total gastado.

4. También se presentó el presupuesto 2019-2020 con un aumento en las cuotas de mantenimiento.

5. En esa misma asamblea el Consejo de Titulares acordó renovar el contrato con la compañía de administración, Martinal Real Estate Corp. Debido a que el presupuesto aprobado en esa misma asamblea no contemplaba la contratación de una secretaria, se justificaba la necesidad de tenerla.

6. El Consejo de Titulares acordó de forma unánime reclasificar una partida presupuestaria para sufragar el costo de tener una secretaria por el periodo de un año. No, obstante, no fijó una fecha para que se presentase al Consejo ni que fuese necesario elevar esa reclasificación ante los titulares.

7. En diciembre de 2020, el Consejo de Titulares reunido en asamblea determinó cambiar la fecha de la reunión ordinaria para que se celebre durante el mes de diciembre.

[...]

9. En la vista administrativa se informó que la documentación solicitada por la querellante ya fue provista.

10. El contrato con la compañía de administración contiene una cláusula de renovación automática.

<sup>1</sup> La Recurrente no incluyó copia de la querella en el recurso de autos.

<sup>2</sup> Escrito en oposición al recurso de la Recurrente, presentado por el Consejo.

Basado en esos hechos, DACO determinó que, en la asamblea de diciembre de 2020, el Consejo decidió renovar el contrato de Martinal con una partida reclasificada en el presupuesto aprobado para costear el pago de una asistente administrativa. Señaló que el ajuste al presupuesto no se tenía que presentar para aprobación, antes de la próxima asamblea en diciembre de 2021. En cuanto a los reclamos sobre unos créditos adeudados alegadamente por Martinal, DACO se declaró sin jurisdicción, pues según este, eran reclamos sobre obligaciones contractuales. Debido a lo anterior, y luego de haber examinado la prueba presentada por la Recurrente, el foro recurrido determinó que las Recurridas habían actuado conforme a derecho y en armonía con el reglamento del condominio, por lo que procedió a archivar la querella.

Así las cosas, el 26 de febrero de 2021, la Recurrente presentó una moción de reconsideración.<sup>3</sup> No obstante, debido a que la referida moción fue rechazada de plano, el 9 de abril de 2021, la Recurrente presentó un recurso intitulado "Recurso de Revisión Especial"<sup>4</sup>. El 26 de abril de 2021 las Recurridas presentaron solicitud de desestimación. El 4 de mayo de 2021, mediante Resolución al efecto, acogimos el Recurso presentado como uno de Revisión Judicial y no como Revisión Especial, por lo que consecuentemente declaramos No Ha Lugar la Desestimación solicitada. Posteriormente, las Recurridas presentaron sus escritos en oposición al recurso de la Recurrente.<sup>5</sup> Adicionalmente, DACO presentó su alegato en respuesta al recurso de autos.<sup>6</sup>

Contando con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, procedemos a disponer del caso.

---

<sup>3</sup> Apéndice. III del Recurso de Revisión.

<sup>4</sup> El recurso estaba basado erróneamente en la Regla 67 del Reglamento de nuestro Tribunal. A pesar de esto y como explicamos en nuestra Resolución del 4 de mayo de 2021, atendimos el recurso como uno de revisión judicial y no como uno de revisión especial. Por lo tanto, declaramos No Ha Lugar la Moción de Desestimación de Martinal, presentada el 26 de abril de 2021.

<sup>5</sup> Escrito en Oposición al Recurso del 5 de mayo de 2021, presentado por el Consejo; Oposición a Recurso de Revisión del 17 de mayo de 2021, presentado por Martinal .

<sup>6</sup> Alegato del Departamento de Asuntos del Consumidor del 7 de mayo de 2021.

## II

### A

Es norma reiterada en nuestra jurisdicción, que el proponente de un recurso apelativo tiene la obligación de perfeccionarlo conforme a las formalidades establecidas en ley. Por lo tanto, el recurso que no se ajusta a las formalidades exigidas, priva de jurisdicción al foro revisor. *Morán v. Martí*, 165 DPR 356, 366 (2005). Conforme a lo anterior, nuestro cuerpo de reglas, en específico la Regla 59 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 59, estipula todas las formalidades que debe incluir un recurso de revisión. En detalle, la regla 59, *supra*, dispone:

El escrito de revisión contendrá:

[...]

#### (B) Índice

Inmediatamente después, habrá un índice detallado del recurso y de las autoridades citadas conforme a lo dispuesto en la Regla 75 de este Reglamento.

[...]

(b) Las citas de las disposiciones legales que establecen la jurisdicción y la competencia del Tribunal.

[...]

(d) Una relación fiel y concisa de los hechos procesales y de los hechos importantes y pertinentes del caso.

(e) Un señalamiento breve y conciso de los errores que a juicio de la parte recurrente cometió el organismo, agencia o funcionario recurrido o funcionaria recurrida.

(f) Una discusión de los errores señalados, incluyendo las disposiciones de ley y la jurisprudencia aplicables.

[...]

**(3) En caso de que en el recurso de revisión se plantee alguna cuestión relacionada con errores en la apreciación de la prueba o con la suficiencia de ésta, la parte recurrente procederá conforme se dispone en la Regla 76.**

[...]

(E) Apéndice

(1) El recurso de revisión incluirá un Apéndice que contendrá una copia literal de:

**(a) Las alegaciones de las partes ante la agencia, a saber, la solicitud original, la querrela o la apelación y las contestaciones a las anteriores hechas por las demás partes.**

[...]

(f) Cualquier otro documento que forme parte del expediente original en la Agencia y que pueda ser útil al Tribunal de Apelaciones en la resolución de la controversia.

[...]

La omisión de incluir los documentos del Apéndice no será causa de desestimación del recurso. Id.

(Énfasis nuestro).

Así pues, un recurso que no cumple con lo discutido anteriormente **no es un recurso perfeccionado**. Por ello, es forzoso concluir que los requisitos de la Regla 59, *supra*, son jurisdiccionales.

Conforme a lo anterior, la Regla 76 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 76 dispone, entre otras cosas que:

Una parte en una apelación o en un recurso de *certiorari* ante el Tribunal de Apelaciones notificará al Tribunal de Apelaciones **no más tarde de diez días desde que se presentó el escrito de apelación o se notificó la expedición del auto solicitado, que se propone transcribir la prueba oral**. En esa moción, la parte proponente expresará las razones por las cuales considera que la transcripción es indispensable y que propicia mayor celeridad en los procesos que la presentación de una exposición estipulada o una exposición narrativa. En todo caso, la parte proponente identificará en la moción las porciones pertinentes del récord ante el Tribunal de Primera Instancia cuya transcripción interesa, incluyendo la fecha del testimonio y los nombres de los testigos.

(Énfasis nuestro).

Como se puede apreciar, cuando se presenta un recurso de revisión como el que nos ocupa, y se cuestiona la apreciación de la prueba por parte

del Foro Primario, el proponente debe proveer una transcripción de la prueba oral vertida. Solo así, se pone en posición a los tribunales revisores para poder evaluar el reclamo de que la prueba fue apreciada de manera errónea.

## **B**

La jurisdicción no es otra cosa que la autoridad y poder con el que está investido un Tribunal, Agencia u Organismo para poder considerar y resolver un caso o alguna controversia. *JMG Investment, Inc. v. ELA*, 203 DPR 708 (2019); *Lozada Sánchez v. ELA*, 184 DPR 898 (2012); *S.L.G. Solá Marrero v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675 (2011). Los Tribunales son foros de jurisdicción general por lo que tienen autoridad para entender en cualquier tipo de causa de acción siempre que esté presente una controversia que sea justiciable. *Rodríguez v. Overseas Military*, 160 DPR 270 (2003). No obstante, la realidad técnico procesal es otra. Por la trascendencia y efecto que las actuaciones de los Tribunales tienen, se les requiere que actúen estrictamente dentro los linderos de su autoridad o jurisdicción. De ahí que vigilantes y celosos guardianes debemos ser de ella. *Torres Alvarado v. Madera Atilas*, 202 DPR 495 (2019).

El Foro Apelativo, como cualquier otro ente adjudicador tiene el deber, también la obligación, de examinar su jurisdicción antes siquiera de entrar en los méritos del asunto que se le ha encomendado. *Morán Ríos v. Martí Bardiosa*, 165 DPR 256 (2005). *Souffont et. al v. A.A.A.*, 104 DPR 663 (2005). El incumplimiento de las leyes o reglamentos relativos al perfeccionamiento de los recursos a nivel apelativo es un asunto que sin lugar a duda incide en la autoridad del Tribunal para adjudicar la controversia, por lo que irremediablemente afecta su jurisdicción. *Soto Pino v. Uno Radio Group*, 189 DPR 84 (2013).

Tan determinante es el asunto de la jurisdicción que la falta de ella ni siquiera puede ser otorgada por el consenso o anuencia de las partes involucradas en el pleito. Por ello, resulta ser un asunto insubsanable.

*Isleta, LLC v. Inversiones Isleta Marina, Inc.*, 203 DPR 585 (2019); *García Morales v. Mercado Rosario*, 190 DPR 632 (2014); *Lozada Sánchez v. J.C.A.*, 184 DPR 898 (2012); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873 (2007). Así que, el derecho que pueda tener una parte a que el Tribunal de Apelaciones revise una determinación administrativa final dictaminada en su contra queda sujeto a limitaciones legales y reglamentarias y a su correcto perfeccionamiento. Las disposiciones reglamentarias que rigen el perfeccionamiento de los recursos a nivel Apelativo tienen que observarse rigurosamente y su cumplimiento no puede quedar al arbitrario de ninguna de las partes.

A esos fines, el Reglamento del Tribunal de Apelaciones en su Regla 83(c) 4 LPRa Ap. XXII-B, R. 83, faculta a este Foro Apelativo, a en ausencia de jurisdicción, poder desestimar el recurso.

### III

Luego de examinar el expediente del recurso, concluimos que este no cumple con los requisitos de nuestra Regla 59, *supra*. Comenzamos por señalar que el escrito de la Recurrente **no incluye una disposición que indique nuestra jurisdicción y competencia. El recurso está huérfano de un índice legal, no incluye una relación clara de hechos procesales, no contiene una discusión de los errores señalados, incluyendo las disposiciones de ley y la jurisprudencia aplicables. Adicionalmente, los errores señalados por la recurrente se basan en la apreciación de la prueba por parte de la juez administrativa de DACO, sin embargo, no incluyó con su recurso una transcripción de la prueba oral vertida en la vista administrativa que fue celebrada por videoconferencia. Para culminar el recurso no incluyó la querrela que dio génesis al recurso que hoy atendemos, ni su contestación.**

Aunque reconocemos que la Recurrente presentó el recurso por derecho propio, lo cierto es que en nuestra jurisdicción esta

meridianamente establecido que el hecho de presentar un recurso por derecho propio no puede servir de subterfugio para no cumplir con las formalidades requeridas. *Febles v. Romar*, 159 DPR 714, 722 (2003).

Por lo tanto, carecemos de jurisdicción en el caso de marras.

#### **IV**

Por los fundamentos que anteceden, procede desestimar el recurso de revisión.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

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