

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

MANUEL BORGES MÉNDEZ

RECURRIDA

V.

JUNTA DE DIRECTORES  
CONDOMINIO PARQUE DE  
LOYOLA

RECURRENTE

KLRA202100224

*REVISIÓN JUDICIAL*  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

QUERELLA NÚM.:  
C-SAN-2018-0003712

SOBRE:  
CONDOMINIOS

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, el Juez Flores García y el Juez Salgado Schwarz.

Salgado Schwarz, Carlos G., Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de julio de 2021.

I.

Comparece la Junta de Directores del Condominio Parque de Loyola, en adelante Junta de Directores o la recurrente, y solicita nuestra intervención a los fines de revocar una *Resolución* emitida el 31 de marzo de 2021 por el Departamento de Asuntos del Consumidor, en adelante el DACo. Mediante el dictamen recurrido, el foro administrativo dictó Resolución contra la recurrente.

Considerados los escritos de las partes, así como los documentos que los acompañan, por los fundamentos que exponaremos a continuación se confirma la determinación recurrida.

II.

Según surge del expediente, en el contexto de un pleito de deudas por concepto de cuotas de mantenimiento en un condominio sujeto al régimen de propiedad horizontal, la aquí recurrente presentó un recurso de revisión judicial ante este

Tribunal.<sup>1</sup> La *Resolución* objeto del recurso ante nos, emitida por el DACo, contiene las siguientes determinaciones de hechos:

1. El querellante, Lcdo. Manuel Borges Méndez, es titular registral del apartamento número 601-Norte del Condominio Parque de Loyola desde el 21 de julio de 2006.
2. El Condominio Parque de Loyola está sujeto a las disposiciones del régimen de propiedad horizontal.
3. El 5 de noviembre de 2018, la querellada, suscribió carta dirigida al al[sic] querellante en la cual le notificó al amparo del Artículo 38 (i) de la Ley de Condominios vigente en ese momento, 31 LPRA secs. 1291 et seq., que "alegdamente"[sic] adeudaba (2) o más pagos consecutivos por cuotas de mantenimiento y cuotas especiales por la suma total de \$2,289.73, y le indicó que, de no recibir el pago de la suma total, le suspendería los servicios de agua y energía eléctrica el 20 de noviembre de 2018 sin ningún otro aviso.
4. En la carta 5 de noviembre de 2018, donde se notificó la suspensión de los servicios de agua y energía eléctrica, la querellada utilizó como base legal para llevar a cabo el corte de estos el Artículo 38 (i) de la Ley de Condominios, *supra*.
5. El Artículo 38 (i) de la Ley de Condominios, *supra*, establecía que para que la querellada pudiera intentar cobrar una alegada deuda de mantenimiento a través de un aviso de suspensión de servicios de agua y energía eléctrica al querellante, era necesario y obligatoria que éste adeudara dos (2) o más plazos consecutivos de sus cuotas, lo cual nunca ha sucedido por lo que las alegaciones realizadas por la querellada en la carta avisando el corte de los servicios para intentar cobrar una alegada deuda son falsas e incorrectas y constituyen un acción nula e ilegal.
6. El Artículo 38 (i) de la Ley de Condominios, *supra*, fue derogado cuando se aprobó la Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129 de 16 de agosto de 2020. En sustitución del Artículo 38 (i) de la antigua Ley de Condominios entró en vigor el Artículo 59 de la Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129 de 15 de agosto de 2020.
7. El Artículo 59 de la Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, *supra*, también

---

<sup>1</sup> Véase *Recurso de Decisión Administrativa*, págs. 1-14.

establece que para que la querellada pueda intentar cobrar una alegada deuda de mantenimiento a través de un aviso de suspensión de servicios de agua y energía eléctrica al querellante, es necesario y obligatoria que éste adeude dos (2) o más plazos de sus cuotas, lo cual nunca ha sucedido por lo que las alegaciones realizadas por la querellada en la carta avisando el corte de los servicios para intentar cobrar una alegada deuda son totalmente falsas e incorrectas y constituyen un acción nula e ilegal.

8. Por otro lado, además de la carta de notificación del corte de servicios, también se le notificó al querellante una carta con fecha del 5 de noviembre de 2018, en la cual se le indicó que habían recibido el pago de la cuota de mantenimiento correspondiente al mes de octubre de 2018 mediante el cheque del Banco Popular de Puerto Rico #945 por la suma de \$291.07 pero que lo iban a retener y no lo iban a depositar.
9. La razón por la cual la querellada retuvo del pago de la cuota de mantenimiento correspondiente al mes de octubre de 2018 mediante el cheque del Banco Popular de Puerto Rico #945 por la suma de \$291.07, fue para crear ficticiamente la alegada deuda dos (2) plazos de cuotas de mantenimiento para proceder a invocar el Artículo 38(i) de la antigua Ley de Condominios y utilizarlo como subterfugio para intentar cobrar una deuda de mantenimiento bajo la amenaza del corte de servicios que se proponían llevar a cabo.
10. Además de retener el pago correspondiente al mes de octubre de 2018 mediante el cheque del Banco Popular de Puerto Rico #945 por la suma de \$291.07, también retuvieron el pago correspondiente al mes de septiembre de 2018 mediante el cheque del Banco Popular de Puerto Rico #946 por la suma de \$291.07, el pago correspondiente al mes de noviembre de 2018 mediante el cheque #948 por la suma de \$291.07 y el pago correspondiente al mes de diciembre de 2018 mediante el cheque del Banco Popular de Puerto Rico #865 por la suma de \$291.07, creando ficticiamente la alegada deuda de dos (2) plazos de cuota de mantenimiento para proceder a invocar el Artículo 38 (i) de la antigua Ley de Condominios y utilizarlo como subterfugio para intentar cobrar una deuda de mantenimiento bajo la amenaza del corte de servicios que se proponían llevar a cabo.
11. El 13 de noviembre de 2018 el querellante presentó la "Querrela" de epígrafe en la cual solicitó que se

declarara ilegal el aviso de corte de servicios comunales tales como agua y energía eléctrica porque no se cumplía con el requisito establecido por ley de que el titular adeudara 2 plazos o más de cuotas de mantenimiento.

12. Como parte de la prueba sometida en conjunto con la "Querella" presentada, el querellante Lcdo. Manuel Borges Méndez, acompañó copia de todos los cheques y estados bancarios desde el mes de mayo de 2017 hasta el mes de septiembre de 2018, que demuestran que los pagos de las cuotas de mantenimiento durante dicho período se efectuaron consecutivamente y que fueron cobrados por la Querellada.
13. El 14 de noviembre de 2018 el Departamento emitió "Orden de Cese y Desista y Citación a Vista Administrativa" en la cual ordenó a la querellada a abstenerse de realizar el corte de los servicios comunales y citó a las partes a una vista administrativa.
14. El 24 de enero de 2019 la querellada presentó su "Contestación a Querella" en la cual no contestó las alegaciones realizadas en su contra de forma específica y se limitó a alegar en un solo párrafo que negaban todas y cada una de las alegaciones de la Querella en la que se imputaban acciones u omisiones negligentes a la Junta de Directores y el Consejo de Titulares del Condominio Parque de Loyola.
15. El 12 de junio de 2019 se llevó a cabo el comienzo de la vista administrativa donde testificó en calidad de perito por la parte querellada el Sr. José A. Rosa Gordián, quien fue contrainterrogado sobre los hechos alegados en la Querella.
16. El Sr. José A. Rosa Gordián testificó bajo juramento que desde el 21 de julio de 2006 hasta el 15 de agosto del año 2010, el querellante había realizado consecutivamente todos y cada uno de los pagos de sus cuotas y durante ese período no adeudó dos (2) o más plazos de cuotas.
17. El Sr. José A. Rosa Gordián, también testificó bajo juramento que desde el mes de julio del año 2010 hasta el mes de agosto de 2018 el querellante también realizó consecutivamente todos y cada uno de los pagos de sus cuotas y durante ese período nunca ha adeudado dos (2) o más plazos de cuotas.
18. El Sr. José A. Rosa Gordián, también testificó bajo juramento y a preguntas del abogado de la Querellada el Lcdo. Del

Manzano que la alegada deuda que intenta cobrarle la querellada al querellante **NO** es por la existencia de la deuda de 2 o más plazos de cuotas de mantenimiento, sino por una penalidad de un alegado pago tardío en el mes de julio de 2010.

19. En la vista del 12 de junio de 2019, el propio abogado de la querellada, el Lcdo. Del Manzano, testificó que luego del mes de agosto de 2018, el querellante Lcdo. Manuel Borges Méndez continuó realizando mensualmente sus pagos por las cuotas y envió oportunamente los pagos correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2018, los cuales fueron recibidos por la querellada y luego devueltos sin cobrar, creando así la alegada deuda dos (2) o más plazos ficticiamente.
20. El testimonio del Sr. José A. Rosa Gordián demostró que las actuaciones de la querellada son ilegales, ya que como refleja la prueba que se aquilató, desde el mes de julio de 2006 hasta el mes de diciembre de 2018 el querellante Lcdo. Manuel Borges Méndez realizó consecutivamente sus pagos por las cuotas de mantenimiento y reserva legal, por lo que no existía ninguna deuda de dos (2) plazos de cuota de mantenimiento o reserva legal para haber podido enviar el aviso de corte de servicios y utilizarlo como un subterfugio para intentar cobrar una alegada deuda que quedó establecido que es alegadamente es por una penalidad de atraso correspondiente al mes de julio de 2010.
21. La Ley de Condominios vigente establece categóricamente que para poder suspender los servicios comunales de agua y energía eléctrica un titular tiene que existir una deuda de dos (2) o más plazos de cuotas, lo cual ha quedado demostrado que no existe.
22. Un análisis de la prueba existente demuestra fuera de toda duda que al momento del envío [sic] de la carta de aviso de corte de servicios, ni nunca, el querellante Lcdo. Manuel Borges Méndez ha adeudado dos (2) o más pagos en cuotas de mantenimiento o cuotas especiales.
23. La parte querellada en ningún momento a través del proceso que se llevó a cabo, pudo establecer los requisitos, que requería inicialmente el Artículo 38 (i) de la antigua Ley de Condominios, y que ahora requiere el Artículo 59 de la nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, para poder emitir un aviso de corte de servicios a un titular e intentar cobrar una deuda de cuotas de mantenimiento.

24. Por lo tanto, las actuaciones de la querellada son ilegales y el aviso de corte de los servicios de agua y energía eléctrica enviado por esta al querellante Lcdo. Manuel Borges Méndez es ilegal ya que el mismo está fundamentado en una deuda ficticia de cuotas de mantenimiento creada por la propia querellada.
25. En la vista celebrada el pasado 12 de junio de 2019, el querellante, argumentó su posición de que el Departamento no tiene jurisdicción para atender una acción de cobro de dinero cuando el titular no adeuda 2 o más plazos de cuotas.
26. El Departamento no tiene jurisdicción para poder atender y resolver una acción de cobro de dinero por la alegada deuda por cuotas de mantenimiento del querellante Lcdo. Manuel Borges Méndez, ya que conforme al Artículo 59 de la Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, *supra*, le corresponde únicamente a los Tribunales.
27. El 26 de octubre de 2020 el Lcdo. Enrique Mendoza Méndez presentó "Moción Asumiendo Representación Legal" del Querellante y "Moción Solicitando Sentencia Sumaria".
28. El 26 de enero de 2021 se celebró la continuación de la vista administrativa en la cual el Departamento determinó que no resolvería el pleito por la vía sumaria y ambas partes sometieron el caso para que el Departamento resolviese conforme a derecho.

La recurrente alegó en su recurso de revisión, en síntesis, que el DACo erró al emitir su determinación, pues procedía desestimar la querellada incoada por el señor Manuel Borges Méndez, en adelante señor Borges o el recurrido, por falta de jurisdicción al no haberse agotado los remedios administrativos previo a la presentación de la referida querella.<sup>2</sup> Argumentó, además, que no procedía declarar nula e ilegal la notificación de suspensión de servicios emitida contra el recurrido, ya que éste adeudaba dos o más plazos de cuotas de mantenimiento, conforme dispone la Ley Núm. 129-2020, conocida como Ley de Condominios de Puerto Rico.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> *Id.* pág. 4.

<sup>3</sup> *Id.*

En respuesta a lo anterior, el recurrido presentó su alegato en oposición al recurso instado por la Junta de Directores. Esbozó que no le asiste la razón a la recurrente respecto a que debía agotar los remedios administrativos provistos por ley, pues el foro primario le eximió de ello.<sup>4</sup> Asimismo, apuntó que la prueba presentada demuestra que las alegadas deudas de cuotas de mantenimiento son inexistentes, por lo cual, la notificación de suspensión de servicios recibida es ilegal y nula.<sup>5</sup> Por todo lo anterior, procede confirmar la *Resolución* emitida por el DACo.

Así, luego de deliberar los méritos del recurso y los documentos que obran en el expediente de autos, estamos en posición de resolver.

### III.

#### A.

La Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como *Ley de Propiedad Horizontal*, se aprobó con el propósito de establecer un régimen jurídico que facilitara la vida en convivencia.<sup>6</sup> Así, esta ley ha sido enmendada en múltiples ocasiones. Los proyectos de enmiendas más fundamentales fueron introducidos mediante la Ley Núm. 103-2003, conocida como *Ley de Condominios*, según enmendada,<sup>7</sup> y la Ley Núm. 129-2020, conocida como *Ley de Condominios de Puerto Rico*, quedando, así, derogada la ley anterior con sus respectivas enmiendas.<sup>8</sup>

---

<sup>4</sup> *Alegato en oposición de la parte recurrida*, pág. 14.

<sup>5</sup> *Id.* págs. 17-18.

<sup>6</sup> *Pérez Riera v. Con. Tit. Cond. Marymar*, 197 DPR 197, 204 (2017).

<sup>7</sup> 31 LPRA secs. 1291 et. seq.

<sup>8</sup> Ley Núm. 129-2020, conocida como *Ley de Condominios de Puerto Rico*. Los hechos que dieron génesis a la presente causa de acción se retrotraen al 5 de noviembre de 2018, fecha en que el recurrido recibió el aviso de suspensión por parte de la Junta de Directores. Mientras se dilucidaba la presente controversia en el DACo -sin ser resuelta la querrela o concluir la vista administrativa pautada- se aprobó la nueva *Ley de Condominios de Puerto Rico*, Ley Núm. 129-2020, derogando, así, la ley anterior.

No obstante, tanto la nueva *Ley de Condominios de Puerto Rico*, *supra*, como su ley precedente, establecen la obligación de todo titular de un apartamento de contribuir con los gastos comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble.<sup>9</sup> Como regla general, las cuotas de mantenimiento correspondientes se fijarán con arreglo al porcentaje de participación establecido a su apartamento en la escritura de constitución del régimen.<sup>10</sup> Estas cuotas que los titulares vienen obligados a satisfacer son para preservar las mejores condiciones de los elementos comunes, facilitar su uso y, sobre todo, garantizar el buen funcionamiento del régimen al que está sujeto el inmueble.<sup>11</sup>

A su vez, tanto la ley anterior como la nueva *Ley de Condominios de Puerto Rico*, *supra*, reconocen que el pago diligente de las cuotas de mantenimiento es esencial para una sana administración y el funcionamiento adecuado de los elementos comunes.<sup>12</sup> Por tal razón, varias de las disposiciones que rigen la vida comunal buscan desalentar el atraso en el pago de las cuotas de mantenimiento y fomentan la diligencia respecto a los asuntos relacionados con la administración y conservación de aquellos elementos comunes.<sup>13</sup> Así, al amparo de la ley anterior, se autorizaba al Consejo de Titulares a aprobar, mediante enmienda al reglamento del condominio, una penalidad de 10% a los titulares que no hubieren realizado el pago correspondiente luego del término para ello, así como otras penalidades adicionales.<sup>14</sup> Asimismo, disponía para:

Ordenar que se suspendan los servicios recibidos a través o por medio de los elementos comunes generales, incluidos los servicios de agua, gas,

<sup>9</sup> *DACo v. Cond. Castillo del Mar*, 174 DPR 967, 973 (2008).

<sup>10</sup> *Id.* Véase, además, 31 LPRA sec. 1291m; 31 LPRA sec. 1293c.

<sup>11</sup> *Id.*

<sup>12</sup> *Id.* pág. 975.

<sup>13</sup> *Id.* pág. 974.

<sup>14</sup> *Id.* págs. 974-975.



electricidad, teléfono y/o cualquier otro servicio similar a éstos, a aquellos condóminos morosos que, al no pagar sus cuotas de mantenimiento o su parte proporcional del seguro comunal, se sirven gratuitamente de los elementos a cuyo mantenimiento no contribuyen como les corresponde, **adeudan dos (2) o más plazos consecutivos de sus cuotas.** Sin embargo, ante el incumplimiento del primer plazo **la Junta de Directores o el Director enviará una notificación para informar de la intención de suspender los servicios al vencer el segundo plazo consecutivo de incumplimiento,** según el procedimiento determinado por el Consejo de Titulares y dispuesto en el Reglamento.<sup>15</sup>

Por su parte, y en lo pertinente, la nueva *Ley de Condominios de Puerto Rico, supra*, establece que:

La Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data, y/o cualquier otro servicio similar, cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble, **a aquellos titulares que adeuden dos (2) o más plazos de cuotas, cuotas especiales, derramas, multas con pago vencido de sesenta (60) días o más, o alguna prima vencida del seguro comunal** por cualquiera de los apartamentos de los que sea titular. No se suspenderá ningún servicio, a menos que medie una notificación al titular por los medios establecidos en esta Ley, la cual deberá realizarse con no menos de quince (15) días de anticipación.

...

No se restituirán dichos servicios hasta el pago total de lo adeudado o del cumplimiento del plan de pago.<sup>16</sup>

#### B.

La anterior *Ley de Condominios, supra*, de igual forma, establece mecanismos para la tramitación de aquellos conflictos que surgen del *modus vivendi* en un condominio.<sup>17</sup> Además, detalla el marco organizacional del gobierno interno, cuyo organismo rector y deliberativo es el Consejo de Titulares -el cual rige, a su vez, la escritura matriz y el reglamento-.<sup>18</sup> Por su parte, el Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador del condominio,

<sup>15</sup> 31 LPRA sec. 1293b (énfasis suplido).

<sup>16</sup> Art. 59, Ley Núm. 129-2020.

<sup>17</sup> *Consejo Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407, 417 (2012).

<sup>18</sup> *Id.*

tienen como deber primordial orientar sus acciones, salvaguardando el principio de que la administración de las áreas y haberes comunes del edificio se realice para lograr el pleno disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento.<sup>19</sup>

Así, se le ha delegado a la Junta de Directores ciertas responsabilidades y facultades como órgano ejecutivo de la comunidad de titulares.<sup>20</sup> Entre éstas: atender todo lo relacionado con el buen gobierno, la administración, vigilancia y funcionamiento del régimen -en especial lo relativo a aquellas cosas y elementos de uso común y servicios generales- así como hacer las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares,<sup>21</sup> atender la conservación del inmueble, y cumplir y hacer cumplir lo dispuesto por ley, del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares.<sup>22</sup>

Como parte de las facultades de la Junta de Directores, al velar por el buen funcionamiento del condominio y los acuerdos aprobados en las reuniones debidamente convocadas por el Consejo de Titulares, cabe advertir sobre las impugnaciones a las determinaciones, acciones u omisiones de este cuerpo. La *Ley de Condominios, supra*, establece el foro adecuado y con jurisdicción para presentar las diferentes acciones de impugnación al amparo del régimen de propiedad horizontal.<sup>23</sup>

Conforme lo anterior, la *Ley de Condominios, supra*, establece lo siguiente:

- (a) En las reclamaciones contra el Agente Administrador o la Junta de Directores se observará el siguiente procedimiento:

---

<sup>19</sup> *Id.*

<sup>20</sup> *Id.* pág. 418.

<sup>21</sup> *Id.* Véase 31 LPRA sec. 1293b-4.

<sup>22</sup> *Id.*

<sup>23</sup> *Id.*

1. En la asamblea anual, el Consejo de Titulares elegirá un Comité de Conciliación compuesto por tres titulares, uno de los cuales se escogerá de entre la Junta de Directores, excluido el Presidente.
2. **Todo titular que presente una querella ante cualquier tribunal o foro pertinente impugnando cualquier acción u omisión de la Junta de Directores, deberá demostrar que agotó el siguiente procedimiento.**

(aa) Haber solicitado por escrito la dilucidación de su reclamo ante la Junta de Directores y que ésta no atendió sus planteamientos en un plazo de treinta (30) días desde el acuse de recibo de la reclamación. Esta reclamación deberá presentarse ante la Junta dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó el acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación. Si se tratare de una actuación u omisión perjudicial, el plazo para presentar la reclamación, será dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que el titular tenga conocimiento de tal actuación u omisión perjudicial.

(bb) La Junta podrá resolver el asunto o someterlo motu proprio al Comité de Conciliación, salvo que el titular haya requerido que su reclamación pase directamente a la consideración de dicho Comité. El Comité deberá resolver el asunto en el término de treinta (30) días desde que le fuera referida la reclamación del titular y en todo caso dentro de un término máximo de sesenta (60) días desde que el titular presentara su reclamo ante la Junta.

(cc) Al presentar su querella el titular deberá certificar que su reclamación no fue atendida dentro de los términos anteriormente provistos o que la solución propuesta por la Junta o por el Comité de Conciliación le es gravemente perjudicial.

El foro competente ante el cual se presente la querella o reclamación **podrá eximir al querellante del requisito anterior, de así ameritarlo la naturaleza del caso...**<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> 31 LPRA sec. 1293f (énfasis suplido).

Asimismo, el Reglamento Núm. 6728, Reglamento sobre Condominios, dispone:

A. El titular o grupo de titulares que impugnen cualquier acuerdo, determinación, omisión o actuación del Director o de la Junta de Directores deberán presentar evidencia documental acreditativa de que:

1. Solicitó por escrito, ante el Director o la Junta de Directores que atendiera su reclamación y que ésta no atendió sus planteamientos en un plazo de treinta (30) días desde el acuse de recibo de la reclamación u otra evidencia de la notificación de la misma, ni la refirió a la consideración del Comité de Conciliación.
2. Su reclamación no fue atendida dentro de los términos provistos por la Ley o que la solución propuesta por el Director o la Junta de Directores o por el Comité de Conciliación, le es gravemente perjudicial.
3. Deberá acompañar copia fehaciente de la determinación tomada por el Director, la Junta de Directores o el Comité de Conciliación.

El Departamento **podrá eximir al querellante de los requisitos anteriores, si de las alegaciones de la querrela y de la prueba documental** sometida como parte de la misma, **se puede concluir que la naturaleza del caso amerita una intervención inmediata.**<sup>25</sup>

C.

Respecto al alcance de la revisión judicial de las determinaciones de las agencias, la Sec. 4.5 de la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico* (LPAU), Ley Núm. 38-2017, establece que estas serán sostenidas por el tribunal si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo y que las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal.<sup>26</sup>

Nuestra jurisprudencia ha definido evidencia sustancial como "aquella [evidencia] pertinente que una mente razonable

---

<sup>25</sup> Reglamento sobre Condominios, Reglamento Núm. 6728, Departamento de Asuntos del Consumidor, 26 de noviembre de 2003, págs. 43-44 (énfasis suplido).

<sup>26</sup> 3 LPRC sec. 9675.

pueda aceptar como adecuada para sostener una conclusión".<sup>27</sup> La parte que alega la ausencia de evidencia sustancial debe demostrar que existe "otra prueba que reduce o menoscaba el valor probatorio de la evidencia impugnada, hasta tal punto que no pueda concluirse que la determinación de la agencia fue razonable a la luz de la totalidad de la prueba que tuvo ante su consideración".<sup>28</sup>

De ordinario, los tribunales concedemos deferencia a las decisiones administrativas por ser las agencias las que poseen el conocimiento especializado sobre los asuntos que por ley se les ha delegado.<sup>29</sup> Las decisiones administrativas gozan de una presunción de legalidad y corrección, y la parte que las impugna debe demostrar con suficiente evidencia que las mismas no están justificadas.<sup>30</sup>

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que la deferencia concedida a las agencias administrativas únicamente cederá cuando: (1) la determinación administrativa no está basada en evidencia sustancial; (2) el organismo administrativo ha errado en la aplicación o interpretación de las leyes o los reglamentos que se le ha encomendado administrar; (3) cuando el organismo administrativo actúa arbitraria, irrazonable o ilegalmente, realizando determinaciones carentes de una base racional; o (4) cuando la actuación administrativa lesiona derechos constitucionales fundamentales.<sup>31</sup>

Asimismo, al revisar una decisión administrativa el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en

---

<sup>27</sup> *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 76-77 (2004); *Ramírez v. Depto. de Salud*, 147 DPR 901, 905 (1999).

<sup>28</sup> *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 728 (2005); *OEG v. Rodríguez*, 159 DPR 98, 118 (2003); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 DPR 64, 131 (1998).

<sup>29</sup> *IFCO Recycling v. Aut. Desp. Sólidos*, 184 DPR 712, 744 (2012); *Torres Santiago v. Depto. Justicia*, 181 DPR 969, 1002 (2011).

<sup>30</sup> *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 187 (2009). Véase, también, *IFCO Recycling v. Aut. Desp. Sólidos*, *supra*.

<sup>31</sup> *IFCO Recycling, Inc. v. Aut. Desp. Sólidos*, *supra*, págs. 744-745 (citando a *Empresas Ferrer v. A.R.Pe.*, 172 DPR 254, 264 (2007)).

la actuación de la agencia.<sup>32</sup> De este modo, la revisión judicial se debe limitar a determinar si la agencia actuó de manera arbitraria o ilegal, o en forma tan irrazonable que su actuación constituye un abuso de discreción.<sup>33</sup>

Como norma general, los tribunales no intervendremos con las determinaciones de hechos formuladas por la agencia recurrida, siempre y cuando el expediente administrativo cuente con evidencia sustancial que las sostenga. Al realizar dicha determinación, los tribunales debemos utilizar un criterio de razonabilidad y deferencia.<sup>34</sup>

Sin embargo, cuando se trata de conclusiones de derecho, los tribunales gozamos de amplia facultad para revisarlas completa y absolutamente.<sup>35</sup> Ahora bien, esto no significa que los tribunales pueden descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia.<sup>36</sup>

#### IV.

En síntesis, la recurrente alega que, una vez el recurrido recibió la notificación de suspensión de servicios, éste acudió directamente al DACo, cuando lo correcto en Derecho era presentar su reclamo ante la Junta de Directores. Por tal razón, procede concluir que el señor Borges no agotó los remedios administrativos internos previo a la presentación de su querrela. De igual forma, plantea que la suma adeudada por concepto de cuotas de mantenimiento nunca fue controvertida. Por lo cual, procedía que, según se hizo, se notificara al recurrido la suspensión de los servicios de energía eléctrica y agua.

---

<sup>32</sup> *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252 (2013); *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592, 614 (2006). Véase, además, *PCME v. JCA*, 166 DPR 599, 616-617 (2005); *Otero v. Toyota*, *supra*, pág. 727.

<sup>33</sup> *Torres Rivera v. Policía de P.R.*, 196 DPR 606, 626 (2016); *Calderón Otero v. CFSE*, 181 DPR 386, 396 (2011).

<sup>34</sup> *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800, 821-822 (2012); *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II*, 179 DPR 923 (2010).

<sup>35</sup> *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, 144 DPR 425, 435-436 (1997).

<sup>36</sup> *Torres Santiago v. Depto. Justicia*, *supra*; *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II*, *supra*; *Otero v. Toyota*, *supra*.

En primer lugar, luego de examinar los documentos que obran en el expediente de autos, somos del criterio que no erró el DACo al no desestimar la querrela por falta de jurisdicción. Conforme las alegaciones contenidas en la querrela presentada y los documentos sometidos junto con ella, el DACo expresamente consignó que su intervención iba encaminada estrictamente a evitar un grave daño inmediato. A juicio del foro primario, y en virtud de los documentos sometidos -donde, entre ellos, se presentó una certificación médica- existía un peligro inminente para la salud, seguridad y/o bienestar del consumidor y su familia.

En otras palabras, la agencia recurrida intervino en el presente caso mediante una orden de cese y desista, eximiendo, así, al recurrido de agotar el procedimiento dispuesto por ley (sin compelerlo a dilucidar su reclamo ante la Junta de Directores y/o al Comité de Conciliación, de ameritarlo) pues, según el propio foro administrativo, la naturaleza del caso así lo ameritaba. Las alegaciones vertidas en la querrela presentada y los documentos que apoyaban las mismas así lo demostraban.

Cabe destacar que, aun cuando se le eximió al recurrido de agotar los debidos remedios administrativos -esto, mediante la intervención oportuna del DACo- la nueva Ley de Condominios de Puerto Rico nada dispone sobre el trámite administrativo que, a juicio de la recurrente, debió agotar el señor Borges. De esta manera, reiteramos que no se cometió el primer error señalado.

En cuanto al segundo error, se confirma, asimismo, la determinación del DACo. Ahora bien, según se desprende de los documentos que acompañan los respectivos escritos, no cabe duda que la suma adeudada por el recurrido por concepto de cuotas de mantenimiento resultaba ser superior a los dos

plazos de cuotas, cuotas especiales o derramas que exige la nueva *Ley de Condominios de Puerto Rico*, Ley 129-2020, *supra*, así como a los dos plazos consecutivos de sus cuotas que exigía la anterior *Ley de Condominios*, *supra*. Es decir, por ser la cuota de mantenimiento del apartamento del recurrido de unos \$291.07 dólares mensuales y este adeudar un balance de \$2,289.73 dólares, resulta obvio que la cantidad reclamada por la Junta de Directores supera excesivamente lo requerido tanto por la *Ley de Condominios*, como por la nueva *Ley de Condominios de Puerto Rico*, para suspender definitivamente los servicios al titular moroso.

En virtud de ello, resultaba improcedente la retención por parte de la Junta de Directores, de aquellos pagos correspondientes a los plazos adeudados, así como su consignación en los avisos de suspensión de servicios notificados al recurrido.

Resulta forzoso concluir, pues, que aun cuando existe causa para la suspensión de los servicios que gozaba el querellado -por razón de adeudar los pagos correspondientes, cuyo total de \$2,289.73 excedía los plazos establecidos por ley- el aviso de suspensión objeto de este pleito, no fue notificado conforme a Derecho. Consecuentemente, dicha notificación resulta ser nula.

Finalmente, ante la ausencia de prueba que demuestre que las actuaciones de la agencia administrativa recurrida fueron irrazonables o arbitrarias, no vemos razón por la cual debemos poner en tela de juicio la presunción de corrección y regularidad que le acompaña.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Resolución* del DACo. Procede notificar nuevamente al recurrido el aviso de suspensión de servicios, de conformidad con los preceptos y mecanismos aplicables por ley.



Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. El Juez Figueroa Cabán concurre sin opinión escrita.

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