

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

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 Salgado Schwarz y la Juez Álvarez Esnard¹

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA EN RECONSIDERACIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2021.

-I-

El 28 de julio de 2021 este Tribunal dictó una *Sentencia*, en adelante *Sentencia*, en la que confirmó una Resolución de 31 de marzo de 2021, notificada el 5 de abril del mismo año, en adelante Resolución, emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, en adelante DACO, que declaró con lugar la Querella presentada por el Sr. Manuel Borges Méndez, en adelante el señor Borges. En la misma, declaró ilegal y nulo el Aviso de Suspensión de Servicios emitido por la Junta de Directores Condominio Parque de Loyola, en adelante la Junta de Directores y prohibió el corte de cualquiera de los servicios comunales en contra del señor Borges.²

En la Sentencia se determinó:

Resulta forzoso concluir, pues, que aun cuando existe causa para la suspensión de los servicios que gozaba el querellado -

¹ Mediante la Orden Administrativa TA-2021-151 se designa a la Hon. Alicia Álvarez Esnard para atender los asuntos post sentencia del caso de epígrafe.

² Apéndice de la recurrente, pág. 79.

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.³

El Juez Figueroa Cabán concurrió con el resultado sin opinión escrita.

Inconforme con dicha determinación, el señor Borges presentó una *Moción en Solicitud de Reconsideración de "Sentencia"*. En síntesis, adujo que la prueba que obra en el expediente establece que "nunca ha adeudado dos o más pagos en cuotas de mantenimiento o cuotas especiales". Por tal razón, "no hay base legal para emitir un aviso de suspensión en su contra por lo cual el aviso emitido es nulo".⁴

En cumplimiento de una orden de este Tribunal, la Junta de Directores presentó una *Oposición a Solicitud de Reconsideración*. Alegó que la Sentencia es correcta porque "la deuda del recurrido equivalía por mucho más de los dos plazos vencidos de cuotas de mantenimiento, lo suficiente para ordenar el corte de las utilidades, conforme lo permite el Artículo 59 de la Ley de Condominios, Ley 129 del [sic] 16 de agosto de 2020, al igual que la predecesora Ley 104 de 25 de junio de 1958 en su Artículo 39".⁵

³ *Sentencia*, pág. 16. (Énfasis suplido)

⁴ *Moción en Solicitud de Reconsideración de "Sentencia"*, págs. 1, 6, 10, 15 y 16.

⁵ *Oposición a Solicitud de Reconsideración*, pág. 2.

En la *Sentencia*, este Tribunal nunca cuestionó las 26 determinaciones de hechos de la Resolución. Al contrario, las adoptó íntegramente y las hizo formar de la misma. Sin embargo, concluyó que el señor Borges adeudaba pagos en exceso de los permitidos por la Ley de Condominios. Es decir, no hay controversia sobre las determinaciones de hecho, sino sobre la interpretación del Artículo 59 de la Ley de Condominios de 2020 que hizo DACO.

Con relación a lo anterior DACO sostuvo:

Como podemos observar, el nuevo Artículo 59 de la Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, también 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 Lcdo. Manuel Borges Méndez, es necesario y obligatorio que éste adeudara 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 y constituyen un acción ilegal por parte de esta lo cual fue impugnado en la Querella.

La letra de la ley en el Artículo 59 de la Ley de Condominios vigente es totalmente clara y sin ambigüedad en el sentido de que para poder emitirle un aviso de suspensión de servicios a un titular este TIENE que adeudar dos (2) o más plazos de sus cuotas.

De un análisis de la prueba documental y testifical desfilada durante todo el proceso a la luz del Artículo 59 de la Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, *supra*, determinamos que no se cumple con los requisitos exigidos por ésta para poder haberle emitido un aviso de suspensión de servicios al querellante Lcdo. Manuel Borges Méndez para intentar cobrar una alegada deuda de mantenimiento. La utilización del aviso de suspensión de servicios emitido por la querellada está basada en hechos y alegaciones falsas e incor[r]rectas de que el querellante Lcdo. Manuel Borges Méndez adeudaba dos (2) o más plazos de sus cuotas al momento de emitir el aviso lo que constituye un acto ilegal de la querellada y tiene el efecto de que el aviso sea nulo.

El aviso de corte de los servicios de agua y energía eléctrica enviado por la querellada al querellante Lcdo. Manuel Borges Méndez para tratar de cobrar una alegada deuda de mantenimiento fue utilizado como un subterfugio para tratar de cobrar una deuda, que, de existir, el Departamento no tiene jurisdicción para atenderla ya que tiene que ser canalizada a través de los Tribunales conforme establece el Artículo 59 de la Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129 de 16 de agosto de 2020.⁶

Luego de revisar *de novo* el expediente y el derecho aplicable, la mayoría de este Tribunal acoge la interpretación del Artículo 59 de la Ley de Condominios de DACO. Sobre el particular conviene recordar que debemos dar deferencia a la aplicación del derecho que realiza una agencia administrativa sobre la interpretación de las leyes y reglamentos que administra.⁷ Esto, aún en casos marginales o dudosos y cuando la interpretación de la agencia no sea la única razonable.⁸ El estándar de revisión aplicable a la interpretación de una ley por el órgano administrativo es razonabilidad.⁹ Y para la mayoría de este Tribunal no hay duda que la interpretación de la Ley de Condominios de DACO en la Resolución es razonable.

-II-

Por los fundamentos previamente expuestos, se modifica la *Sentencia* de 28 de julio de 2021 a los únicos efectos de eliminar la disposición que ordenaba al Departamento de Asuntos del Consumidor notificar nuevamente el aviso de suspensión de servicios al Sr. Manuel Borges Méndez. Así modificada, se confirma en todo lo demás. Es decir, se confirma la *Resolución* de DACO de 31 de marzo de 2021, notificada el 5 de abril de 2021, en todos sus extremos,

⁶ Apéndice de la recurrente, pág. 78. (Énfasis suplido)

⁷ *Olmo Nolasco v. Del Valle Torruella*, 175 DPR 464, 470 (2009); *Martínez v. Rosado*, 165 DPR 582, 589 (2005).

⁸ *Martínez v. Rosado*, *supra*, pág. 590.

⁹ *Municipio de San Juan v. CRIM*, 178 DPR 163 (2010).

incluyendo, pero sin limitarse, a la disposición que declara ilegal y nulo el Aviso de Suspensión de Servicios por ser contrario a la Ley de Condominios vigente y prohíbe el corte de cualquiera de los servicios comunales en contra del Sr. Manuel Borges Méndez.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

El Juez Salgado Schwarz disiente con opinión escrita.

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

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

QUERRELLA NÚM.:
C-SAN-2018-0003712

SOBRE:
CONDOMINIOS

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, el Juez Salgado Schwarz y la Juez Álvarez Esnard¹⁰

**OPINIÓN DISIDENTE DEL
JUEZ CARLOS G. SALGADO SCHWARZ**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2021.

Aún cuando debemos dar deferencia a la aplicación del derecho que realiza una agencia administrativa sobre la interpretación de las leyes y reglamentos que administra¹¹, el Juez suscribiente no puede quedarse de brazos cruzados cuando la interpretación realizada por la agencia administrativa en cuestión es simplemente y claramente errónea.

No puedo aceptar como razonable una interpretación errónea de la Ley por el mero hecho de ser esto una Revisión Judicial de una determinación administrativa. Como expusimos en la *Sentencia* del 28 de julio de 2021, poco importa que la deuda reclamada no corresponda a dos plazos consecutivos de cuota de mantenimiento, ya que lo que se considera para

¹⁰ Mediante Orden Administrativa TA-2021-151 se designa a la Hon. Alicia Álvarez Esnard para atender los asuntos post sentencia del caso de epígrafe.

¹¹ *Olmo Nolasco v. Del Valle Torruella*, 175 DPR 464, 470 (2009); *Martínez v. Rosado*, 165 DPR 582, 589 (2005).

iniciar el trámite de suspensión de servicios es el total adeudado sobre todos los conceptos, y se compara el mismo con lo que resultaría al sumar dos mensualidades de cuota.

Además, el hecho de que exista una nueva ley que rija la vida en condominio no cambia esta realidad, ya que la nueva ley vino a llenar el vacío estatutario y aclarar los conceptos de deuda a incluirse que antes se incluían pero no estaban textualmente enumeradas.

Mediante la actuación en Reconsideración de la mayoría de este Panel, se procede a validar la soberbia de vivir en comunidad de titulares que utilizan la intermitencia en el cumplimiento de deberes comunales a costa de que los titulares responsables carguen su deficiencia.

Debido a que me reafirmo en que en este caso procede re-notificar un Aviso de Suspensión de Servicios ya que la deuda excede la suma de dos mensualidades de cuota de mantenimiento, respetuosamente **DISIENTO**.

Carlos G. Salgado Schwarz
Juez de Apelaciones