

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

JUAN W. HOWE
HERNÁNDEZ

Recurrente

v.

CONSEJO DE
TITULARES COND.
TORRE SAN MIGUEL

Recurrida

KLRA202100372

*Revisión
Administrativa*
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor, Oficina
Regional de San
Juan

Caso Núm.:
C-SAN-2019-
0005331

Sobre:
Ley de Condominios,
Núm. 104 de 25 de
junio de 1958 según
enmendada

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, el Juez Ramos Torres y el Juez Ronda Del Toro.

Ronda Del Toro, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 27 de septiembre 2021.

Juan Wilberto Howe Hernández [en adelante, recurrente o "Howe Hernández"] solicita la revisión y revocación de la Resolución Sumaria emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor [en adelante, "DACo"] el 24 de mayo de 2021. Mediante esta, el DACo desestimó la querrela presentada por Howe Hernández.

Por las razones que exponemos a continuación, **REVOCAMOS** la resolución recurrida.

I.

El 12 de agosto de 2019 Juan W. Howe Hernández presentó una querrela contra el Consejo de Titulares del Condominio Torre San Miguel [en adelante "Condominio"] asignada a la causa C-SAN-2019-0005331. En esa acción solicitó dejar sin efecto e

invalidar la Asamblea Ordinaria celebrada el 11 de julio de 2019. El 26 de agosto siguiente, enmendó la querella. El 4 de septiembre de 2019 el Consejo de Titulares del Condominio, representado por el licenciado Juan Carlos Garay Massey, presentó una moción de desestimación. Arguyó que la querella se presentó fuera del término requerido. El 5 de noviembre de 2019 el licenciado Garay Massey incoó una *Moción informando renuncia de representación legal*.¹

Luego de otros trámites, el 9 de enero de 2020 Howe Hernández presentó una *Moción urgente solicitando cese y desista y referido al Departamento de Justicia*. Alegó que la parte querellada, por conducto de su Presidente licenciado Antonio Iguina González cometió violaciones en los procesos, pues, sin el conocimiento y/o consentimiento de su abogada se reunió con el recurrente el 28 de octubre de 2019. En la reunión solicitó que este desestimara la querella y llegó a unos alegados acuerdos con Howe Hernández en clara violación al Código de Ética que rige la profesión legal. Howe Hernández alegó que no estuvo conforme con los acuerdos, pero se sintió obligado a firmar el documento por la presión que sentía de los miembros de la Junta de Directores. Howe Hernández incluyó como parte de los anejos, el documento de Reunión de la Junta de Directores suscrito el 28 de octubre de 2019 y la Minuta de la Asamblea Extraordinaria efectuada el 10 de diciembre de 2019.

Trabada la controversia, el 10 de enero de 2020 el licenciado Antonio Iguina González compareció en calidad de Presidente de la Junta, mediante *Moción solicitando desestimación y oposición a moción urgente solicitando cese y desista y referido al*

¹ Apéndice, pág. 83-84.

Departamento de Justicia. Alegó que la querella incoada se tornó académica. Indicó que los acuerdos alcanzados en la asamblea ordinaria del 11 de julio de 2019, en la cual alegadamente se cometieron las irregularidades que dieron paso a la interposición de la querella, fueron ratificados y confirmados en la Asamblea Extraordinaria del 10 de diciembre de 2019. Señaló que el querellante en ningún momento durante el curso de la reunión del 28 de octubre de 2019 o la asamblea extraordinaria del 10 de diciembre de 2019 manifestó haberse sentido intimidado, hostigado u obligado.

El 22 de enero de 2020 el querellante Howe Hernández, presentó una *Oposición a "Moción solicitando desestimación"* y *Réplica a "Oposición a Moción urgente solicitando cese y desista y referido al Departamento de Justicia"*. Adujo que el acuerdo es ilegal e inmoral, pues nunca había llegado a unos acuerdos con la parte querellada a través de su representación legal. Señaló que la abogada tampoco ha recibido compensación alguna.

El 21 de febrero de 2020 el DACo emitió una Notificación y Orden en la que relevó al licenciado Garay de la representación legal de la parte querellada, más reseñó la vista administrativa para el 22 de abril de 2020.

El 9 de diciembre de 2020 el Condominio, representado por el licenciado Raúl del Manzano Román presentó otra "Moción Solicitando Desestimación de la Querella por atrasos en Cuotas de Mantenimiento". Luego de otros trámites, el 21 de abril de 2021 Howe Hernández presentó una *Moción en Oposición a las Solicitudes de Desestimación presentadas por el querellado*.

Atendidos los escritos, el 24 de mayo de 2021 el DACo emitió una Resolución Sumaria. En esta formuló, entre otros, los siguientes hechos incontrovertidos:

1. La parte querellante Juan Howe Hernández es titular del apartamento 804 del Condominio Torres de San Miguel, localizado en Guaynabo, Puerto Rico. [...]

.

5. La parte querellante asistió a la asamblea convocada, la cual se llevó a cabo el 11 de julio de 2019 en segunda convocatoria.

6. El 12 de agosto de 2019 la parte querellante presentó la querrela de epígrafe conforme el sello de recibida que tiene la misma. La parte querellante alega una serie de irregularidades mediante la asamblea. Entre ellas se alega que el presidente comenzó a denigrar a la titular del apartamento 1804 dirigiéndose a ella como enemiga del condominio; que el querellante objetó la presencia del abogado Juan Carlos Garay alegando que su contratación no fue aprobada por el Consejo de Titulares; que no se discutieron los asuntos nuevos y que no hubo control de votos. La parte querellante solicita que se deje sin efecto y se invalide la asamblea ordinaria celebrada.

7. El 26 de agosto de 2019 la parte querellante presentó una Querrela Enmendada alegando irregularidades adicionales, pero en la misma mantuvo la misma petición de invalidar la asamblea.

8. El 28 de octubre de 2019 los nuevos integrantes de la Junta de Directores (presidente, Antonio Iguina González; tesorera, Vanessa Rodríguez; secretaria, Tanya Aguayo; y vocal, Freddie De Jesús) sostuvieron una reunión con el querellante. En dicha reunión se le indicó al querellante que el propósito de la misma era ponerle fin a los litigios y resolver la querrela de epígrafe. A esos fines se le solicitó al querellante que listara cuáles eran sus exigencias para desistir de la querrela. A esos efectos el querellante manifestó que si cumplían las siguientes condiciones desistiría de la querrela:

- a. Ratificar los contratos de seguridad
- b. Ratificar los contratos de mantenimiento
- c. Despedir al Lcdo. Juan Carlos Garay, como abogado del condominio
- d. Ratificar el contrato del contable
- e. Ratificar el contrato de servicios de jardinería

9. Las condiciones antes mencionadas fueron recogidas en un documento titulado "Reunión de la Junta de Directores 28 de octubre de 2019". En el mismo se enumeraron las condiciones expresadas por el querellante y se indicaba que se llegaba a un acuerdo en virtud del cual el querellante desistiría de sus reclamos y querrelas en DACO, en contra de la Junta y su impugnación de la asamblea del 11 de julio de 2019, a cambio de solicitar la renuncia del abogado del condominio (Lcdo. Garay) y se va a solicitar cotizaciones para los servicios del condominio y se van a someter a la asamblea para que las apruebe; además, la Junta

aprueba que se le paguen \$450.00 por concepto de honorarios de abogado. Todo esto fue aprobado de manera unánime y suscrito por todos los miembros de la Junta y el querellante. Ese mismo día, la Junta de Directores le solicitó la renuncia al abogado del Condominio (Lcdo. Garay) en cumplimiento de lo acordado.

10. El 10 de diciembre de 2019 se llevó a cabo la asamblea extraordinaria del Consejo de Titulares del Condominio Torre de San Miguel. Conforme la Minuta de la asamblea, durante la misma se ratificaron todos los cargos de la Junta de Directores y se avalaron por el Consejo de Titulares los acuerdos alcanzados con la parte querellante y se le brindó a la parte querellante la oportunidad de expresarse, y prefirió no hacerlo. Igualmente, se atendieron, discutieron y llevaron a votación todos los asuntos que fueron solicitados por la parte querellante como parte de los acuerdos logrados en la reunión del 28 de octubre de 2019. A pesar de lo anterior, la parte querellante no desistió de sus querellas.

Consecuentemente, el DACo razonó, en síntesis, que luego de presentada la querella, las partes sostuvieron una reunión para tratar de resolver los asuntos planteados en la querella. Como producto de esa reunión entre todos los miembros de la Junta y el querellante, se llegaron a unos acuerdos donde se aceptaron todas y cada una de las demandas que realizó el querellante, incluyendo el despedir al entonces abogado del condominio. Estos acuerdos fueron recogidos por escritos y fueron suscritos por todos los presentes. Los acuerdos fueron claros e incluyeron el ratificar por el Consejo de titulares varios contratos que fueron enumerados por las partes. A cambio de ello, la parte querellante desistiría de sus querellas. En cumplimiento de lo acordado, la parte querellada convocó y celebró una asamblea extraordinaria del Consejo de titulares el pasado 10 de diciembre de 2019. En dicha asamblea se ratificaron todos los contratos del Consejo de Titulares que fueron acordados con la parte querellante, e igualmente el Consejo de Titulares ratificó el acuerdo que había sido logrado con la parte querellante para que este desistiera de sus querellas. No obstante, la parte querellante no cumplió con

su parte del acuerdo que fue el desistir de las querellas y a pesar de haberse atendido todos los asuntos que fueron impugnados, inexplicablemente ha proseguido con su querella.²

Concluyó el DACo que, al actuar de esa manera, claramente la parte querellante actuó contra sus propios actos. Mencionó que cuando la parte querellante pretende anular los acuerdos alcanzados y suscritos con la parte querellada, claramente está yendo contra sus propios actos y realiza un abuso del derecho, en contravención con lo establecido en el artículo 1 A de la Ley de Condominios antes citada. Decretó también que a la controversia aplica la doctrina de Academicidad.³ Consecuentemente, el foro administrativo desestimó de la querella.

En desacuerdo, el 10 de junio de 2021 Howe Hernández solicitó reconsideración. El DACo no actuó sobre ella, por lo que, el 12 de julio presentó el recurso que atendemos. En este arguyó que incidió el DACo al:

PRIMERO: AL NO EXPRESARSE O EN LA ALTERNATIVA ACOGER LOS PLANTEAMIENTOS TRAÍDOS MEDIANTE "MOCIÓN SOLICITANDO DESESTIMACIÓN" CON FECHA DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2019, POR EL LCDO. JUAN C. GARAY, TODA VEZ QUE EL CONSEJO NO ACREDITÓ QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL TUVIERA LEGITIMACIÓN PARA REPRESENTAR AL CONSEJO, EN VIRTUD DE LA LEY DE CONDOMINIOS PARA COMPARECER A LA QUERELLA DE AUTOS, EN CLARA ACTUACIÓN ULTRA VIRES Y EN TOTAL CONTRAVENCIÓN AL ARTÍCULO 38E DE LA LEY DE CONDOMINIOS.

SEGUNDO: AL NO EXPRESARSE, O EN LA ALTERNATIVA, EL ACOGER LOS PLANTEAMIENTOS TRAÍDOS MEDIANTE MOCIÓN, PRO SE, POR EL LCDO. IGUINA, FUNGIENDO ÉSTE, A SU VEZ COMO PRESIDENTE DE LA JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO EN CLARA ACTUACIÓN ULTRA VIRES EN TOTAL CONTRAVENCIÓN AL ARTÍCULO 54 DE LA LEY DE CONDOMINIO Y LOS CÁNONES DE ÉTICA QUE RIGEN LA PROFESIÓN DE LOS ABOGADOS.

TERCERO: AL RECHAZAR DE PLANO LA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN PRESENTADA POR EL SR. HOWE Y DESESTIMAR SUMARIAMENTE LA QUERELLA EN CRASA VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO DE LEY, EN CONTRAVENCIÓN AL

^{2 2} Resolución sumaria, apéndice pág. 10.

³ Resolución sumaria, apéndice pág. 10.

REGLAMENTO DEL DACO NÚMERO 8034 DEL 14 DE JUNIO DE 2011 Y LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO UNIFORME, AL NO DARLE LA OPORTUNIDAD AL SR. HOWE DE PRESENTAR PRUEBA, SER ESCUCHADO Y REFUTAR EVIDENCIA EN UNA VISTA ADMINISTRATIVA EN SU FONDO.

CUARTO: AL TORNAR ACADÉMICO EL ASUNTO RELACIONADO AL ACUERDO SUSCRITO CON EL CONSEJO, TODA VEZ QUE ÉSTE NO PRIVA AUTOMÁTICAMENTE AL DACO A DETERMINAR LA LEGALIDAD DEL MISMO CUANDO SE HAN TRAÍDO PLANTEAMIENTOS RELACIONADOS A INTIMIDACIÓN Y DOLO ASÍ COMO POR LA SUSCEPTIBILIDAD DE LA RECURRENCIA DE LAS ACTUACIONES DEL LCDO. IGUINA.

El Consejo de Titulares presentó su alegato. Con el beneficio de ambos escritos y el expediente de revisión, procedemos a resolver.

II.

A.

Se ha reiterado la norma jurídica que establece que los dictámenes de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial. The Sembler Co. v. Mun. de Carolina, 185 DPR 800, 821 (2012); Torres Santiago v. Depto. Justicia, 181 DPR 969 (2011); Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II, 179 DPR 923 (2010); Otero v. Toyota, 163 DPR 716 (2005). Dicha normativa está asentada en el principio de que son los organismos administrativos los que cuentan con el conocimiento especializado sobre los asuntos que por ley se le han delegado. The Sembler Co. v. Mun. de Carolina, *supra*; Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II, *supra*; JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo, 177 DPR 177 (2009). Así pues, las decisiones de las agencias administrativas tienen una presunción de legalidad y corrección que deben respetar los tribunales mientras la parte que las impugna no produzca suficiente evidencia para derrotarlas. Calderón Otero v. C.F.S.E., 181 DPR 386 (2011).

El estándar de revisión judicial en materia de decisiones administrativas se circunscribe a determinar si existe una base

racional respaldada por evidencia sustancial que sostenga la decisión o interpretación impugnada. Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Sección 4.5, 3 LPRÁ sec. 9675; Rebollo v. Yiyi Motors, 161 DPR 69 (2004); Otero v. Toyota, 163 DPR 716 (2005). La evidencia sustancial es "aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión". Pereira Suárez v. Jta. Dir Cond., *supra*, a la pág. 512; Misión Ind. P.R. v. J.P., 146 DPR 64, 131 (1998).

La deferencia reconocida a las decisiones de las agencias administrativas solo 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. The Sembler Co. v. Mun. de Carolina, *supra*; citando a Ifco Recycling, Inc. v. Autoridad de Desperdicios Sólidos, 184 DPR 712, 744-745 (2012); Empresas Ferrer v. A.R.Pe., 172 DPR 254, 264 (2007); Torres Santiago v. Depto. Justicia, *supra*.

B.

Una de las figuras principales del régimen de propiedad horizontal es el Consejo de Titulares, organismo que tiene personalidad jurídica propia, está integrado por todos los titulares y "constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble". Artículo 38, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958,

enmendada por la Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003⁴, conocida como la Ley de Condominios, 31 LPRa sec. 1291 *et seq*; Pérez Riera v. Con. Tit. Cond. Marymar, 197 DPR 197, 204 (2017); Consejo Titulares v. Ramos Vázquez, 186 DPR 311, 326 (2012). Las resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio. Artículo 38 de la Ley de Condominios, 31 LPRa sec. 1293b. En el ejercicio y el reclamo de sus derechos, los titulares actuarán conforme a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del abuso del derecho. Artículo 1-A de la Ley de Condominios.

El Consejo de Titulares elige una Junta de Directores. Esta compone el órgano ejecutivo de la comunidad de condóminos con el deber de atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen. Art. 38-D(a) de la Ley de Condominios, 31 LPRa sec. 1293b-4(a). Además, debe cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la Ley de Condominios, del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares. Art. 38-D(i) de la Ley de Condominios, 31 LPRa sec. 1293b-4(i).

En cuanto a las funciones del presidente el Art. 38-E de la Ley de Condominios, *supra*, en lo pertinente, ilustra que:

El Presidente representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten y presidirá las reuniones del Consejo. Comparecerá a nombre del condominio para otorgar las escrituras y demás documentos en los que el Consejo de Titulares sea parte.

⁴ La Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, se aprobó a los fines de actualizar las normas que rigen la convivencia en los condominios. Esta ley derogó la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como Ley de Condominios, que era la ley vigente al momento de los hechos y a la cual haremos referencia.

Cuando se trate de acciones para hacer cumplir ésta o cualquier otra ley aplicable, el Reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares, o cuando el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, en representación de éste, deba comparecer en pleito como demandado o querellado, el Presidente podrá comparecer a nombre de dichos órganos y presentar las acciones y defensas que estime procedentes, seleccionando la representación legal que estime conveniente, previa consulta a la Junta. De las acciones tomadas, deberá notificar a los titulares a la brevedad posible, convocando al Consejo para adoptar los acuerdos que se estimen convenientes.

Toda transacción judicial o extrajudicial que exceda de cinco mil (5,000) dólares deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. En los condominios comerciales o profesionales, el Reglamento podrá fijar otra suma.

En todo caso, se presumirá que el Presidente del condominio cuenta con la autorización del Consejo de Titulares para comparecer a nombre de éste en los foros pertinentes.

31 LPRA sec. 1293b-4^a

La Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, en lo concerniente al presidente, establece de forma similar en el Artículo 54 que,

[R]epresentará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten y presidirá las asambleas del Consejo de Titulares. Comparecerá a nombre del condominio para otorgar las escrituras y demás documentos en los que el Consejo de Titulares sea parte. El Presidente podrá tener a las personas que entienda necesario para que lo asistan en el proceso de presidir la asamblea.

Cuando se trate de acciones para hacer cumplir ésta o cualquier otra ley aplicable, el reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares, o cuando el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, en representación de éste, deba comparecer en pleito como demandado o querellado, el Presidente podrá comparecer a nombre de dichos organismos y presentar las acciones y defensas que estime procedentes, seleccionando la representación legal que estime conveniente, previa consulta a la Junta. De las acciones tomadas, deberá notificar a los titulares dentro de los treinta (30) días siguientes.

Todo acuerdo de transacción judicial o extrajudicial que exceda de cinco mil dólares (\$5,000) deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. En los condominios no residenciales, el reglamento podrá fijar otra suma.

En todo caso, se presumirá que el Presidente de la Junta de Directores cuenta con la autorización del Consejo de Titulares para comparecer a nombre de éste en los foros pertinentes.

C.

En cuanto a la disposición sumaria en las agencias administrativas, la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38 del 30 de junio de 2017, 3 LPRa sec. 9601, *et seq.*, “estableció un cuerpo de reglas mínimas que provee uniformidad al procedimiento decisonal de las agencias públicas en nuestra jurisdicción [...] con el propósito de alentar la solución informal de las controversias administrativas”. Torres Santiago v. Depto. Justicia, *supra*, pág. 991. La mencionada disposición legal, además, “faculta a las entidades administrativas a disponer de los asuntos ante su consideración mediante resolución sumaria”, salvo la ley orgánica de la agencia disponga lo contrario. OCS v. Universal, 187 DPR 164, 177 (2012); Torres Santiago v. Depto. Justicia, *supra*, pág. 991. En particular, la Sección 3.7 de la LPAU dispone que:

(b) Si la agencia determina a solicitud de alguna de las partes y luego de analizar los documentos que acompañan la solicitud de orden o resolución sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como aquéllos que obren en el expediente de la agencia, que no es necesario celebrar una vista adjudicativa, podrá dictar órdenes o resoluciones sumarias, ya sean de carácter final, o parcial resolviendo cualquier controversia entre las partes, que sean separable de las controversias, excepto en aquellos casos donde la ley orgánica de la agencia disponga lo contrario.

La agencia no podrá dictar órdenes o resoluciones sumarias en los casos en que:

- (1) existen hechos materiales o esenciales controvertidos;
- (2) hay alegaciones afirmativas en la querrela que no han sido refutadas;
- (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la petición una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o
- (4) como cuestión de derechos no procede.

3 LPRA sec. 9647

Mediante la resolución sumaria se agiliza “el proceso adjudicativo en casos en que no estén presentes los hechos materiales en controversia”. OCS v. Universal, *supra*, pág. 177. De manera, que “[n]ada impide que una agencia pueda adjudicar sin celebrar una vista evidenciaria cuando no exista controversia sobre los hechos y, además, toda la evidencia documental que surge del expediente señale claramente la corrección de la determinación de la agencia”. *Íd.*, pág. 178. Lo anterior evita la celebración de una vista evidenciaria que no aporta ningún elemento meritorio al proceso analítico. *Ibíd.*

Sin embargo, el Tribunal Supremo ha recalcado que “la naturaleza informal o sumaria de un proceso adjudicativo no puede ser un obstáculo para que se le garanticen a las partes afectadas el mínimo irreductible de garantías procesales reconocidas como justas y equitativas”. Torres Santiago v. Depto. Justicia, *supra*, pág. 993. En ese sentido, es menester que se le conceda a la parte afectada: una notificación adecuada, la oportunidad de confrontarse con la prueba de la otra parte, la de presentar la suya propia, la de reconsiderar la determinación administrativa y la de revisar judicialmente dicha determinación. *Íd.*, pág. 994.

Cónsono a la disposición antes aludida, el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACO, Reglamento Núm. 8034, del 13 de junio de 2011 dispone en la Regla 11 para la resolución sumaria de las controversias lo siguiente:

El Departamento ordenará el cumplimiento de lo que proceda conforme a Derecho sin la celebración de vista administrativa, cuando luego de las partes haber hecho sus planteamientos y de haber evaluado la evidencia, no surja una controversia real de hechos. En tal caso, si una de las partes solicita reconsideración, se citará a vista en reconsideración

siempre que se establezca la existencia de una controversia real sobre hechos pertinentes.

Al igual que la Regla 11 del Reglamento 8034, la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36, concibe la sentencia sumaria como el medio para resolver pleitos donde no existan controversias genuinas de hechos materiales.

Sin embargo, ante un proceso de sentencia sumaria el tribunal está impedido de dirimir cuestiones de credibilidad en disputa. Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308, 333 (2004). El Tribunal Supremo ha opinado también que no es aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia. Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 219 (2010); Soto v. Hotel Caribe Hilton, 137 DPR 294 (1994); Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes, 168 DPR 193, 211-212 (2006). Ello implica que la moción de sentencia sumaria solo procede en aquellos casos en los que no existen controversias *reales y sustanciales* en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda es aplicar el Derecho. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, 193 DPR 100, 109 (2015). “[U]n hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable”. *Íd.*, pág. 110. Para que esa controversia de hecho sea “real o sustancial, o genuina [,] debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario”. Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 213 (2010).

Por eso, en la evaluación que hace el foro que adjudica, cualquier duda sobre los hechos en controversia, por más leve que sea, debe resolverse en contra de la parte que solicita la resolución sumaria, permitiendo que la parte que se opone tenga

un juicio en su fondo. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414, 452 (2013). Incluso, el hecho de que no se presenten documentos que pongan en controversia los hechos alegados por el promovente, no implica necesariamente que debe dictarse sentencia sumaria. *Íd.* Al evaluar los méritos de una solicitud de sentencia sumaria, el juzgador debe actuar guiado por la prudencia y ser consciente en todo momento que su determinación puede conllevar el que se prive a una de las partes de su "día en corte", componente integral del debido proceso de ley. León Torres v. Rivera, 204 DPR 20 (2020); Mun. de Añasco v. ASES et al., 188 DPR 307, 327 (2013).

D.

Nuestro ordenamiento civil define la transacción como "un contrato por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado." Artículo 1709 del Código Civil de 1930⁵, 31 LPRA sec. 4821. (Código vigente al momento de los hechos). Un contrato de transacción se perfecciona cuando concurren los siguientes elementos o requisitos: (1) una relación jurídica incierta litigiosa y controvertida; (2) la intención de los contratantes de componer el litigio y sustituir la relación dudosa por otra cierta e incontestable; y, (3) las recíprocas concesiones de las partes. Negrón Vélez v. ACT, 196 DPR 489, 505 (2016); Mun. de San Juan v. Prof. Research, 171 DPR 219, 239 (2007); Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc., 121 DPR 503, 512-

⁵ El Código Civil de Puerto Rico de 1930 fue derogado y sustituido mediante la Ley 55-2020, aprobada el 1 de junio de 2020, conocida como *Código Civil de Puerto Rico de 2020*. No obstante, el nuevo Código Civil tuvo vigencia al 28 de noviembre de 2020. Por tal motivo, hacemos referencia a las disposiciones del ahora derogado Código Civil de 1930, según vigente a la fecha de los hechos del caso y el inicio de la acción judicial.

513 (1988); Aguayo v. MAPFRE Pan American, 2021 TSPR 73, opinión del 28 de mayo de 2021.

Existen dos clases de contratos de transacción: el judicial y el extrajudicial. La judicial, que es la que nos concierne, ocurre cuando la controversia degenera en un pleito y, luego de este haber comenzado, las partes acuerdan eliminar la controversia y solicitan incorporar el acuerdo al proceso en curso. Esta tiene el efecto de terminar el pleito. Neca Mortgage v. ATW Div. S.E., 137 DPR 860, 870-871 (1995); J. R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil, T. IV, v. II, Revista Jurídica de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, San Juan, PR 1990, pág. 498. Esto significa que las partes tienen que considerar los puntos discutidos como definitivamente resueltos, no pueden volver nuevamente sobre los mismos. De no ser así "perdería la transacción su razón de ser y existir," Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc., *supra*. El Tribunal Supremo ha resuelto que los contratos de transacción deben interpretarse restrictivamente. Negrón Vélez v. ACT, *supra*, pág. 505-506.

Como todo contrato, la transacción debe contar con consentimiento, objeto y causa. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRR sec. 3391. Negrón Vélez v. ACT, *supra*; Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E., *supra*, pág. 871. El Artículo 1716 del Código Civil dispone que "[l]a transacción en que intervenga error, dolo, violencia o falsedad de documentos está sujeta a lo dispuesto en el Artículo 1217 del Código. Sin embargo, no podrá una de las partes oponer el error de hecho a la otra siempre que ésta se haya apartado por la transacción de un pleito comenzado. 31 LPRR sec. 4828. El aludido Artículo 1217 indica que "[s]erá nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo."

31 LPRÁ sec. 3404. Los contratos que adolezcan de cualquiera de los vicios que invalidan alguno de los requisitos esenciales para su validez pueden ser anulados. Artículo 1252 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3511. Existe dolo cuando con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que sin ellas no hubiera hecho. Artículo 1221 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3408. Ahora bien, "[p]ara probar el dolo hay que demostrar la falta intencional o mala fe de la persona a quien se le imputa, ya que la buena fe se presume." Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc., supra; Canales v. Pan American, 112 DPR 329, 339 (1982). Así pues, la buena fe contractual impone a todas las partes un deber recíproco de actuar. S.L.G. Silva-Alicea v. Boquerón Resort, 186 DPR 532 (2012). "La preparación académica, condición social y económica, relaciones y tipo de negocios en, que se ocupa una persona son factores de particular significación al determinar la existencia de dolo que anule su consentimiento." Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc., supra, pág. 519; Miranda Soto v. Mena Eró, 109 DPR 473, 478 (1980).

En consideración al marco jurídico enunciado, procedemos a evaluar los señalamientos de error en conjunto.

III.

El recurrente alega que el DACo incidió al desestimar sumariamente la querrela, pues no contó con toda la evidencia pertinente y adecuada para arribar a su determinación. Señaló que era necesario presentar prueba documental y testifical en torno a su falta de consentimiento y, el de su representación legal, para firmar el alegado acuerdo suscrito con el recurrido. Reiteró que no hubo consentimiento por razón de intimidación y dolo. Mencionó que el licenciado Iguina González se comunicó ex parte,

en violación a los cánones de ética que rigen la profesión de la abogacía. Señaló que las actuaciones del licenciado Iguina González, al interferir en otros asuntos ante la consideración de DACo, conllevó ilegalidad en el acuerdo, tornándolo en nulo e ineficaz. Evaluamos.

Surge del expediente y de las alegaciones de las partes que el recurrente firmó un acuerdo en la reunión con la Junta de Directores que se llevó a cabo el 28 de octubre de 2019. Este acuerdo fue aprobado en la asamblea extraordinaria celebrada el 10 de diciembre de 2019.

Ahora bien, también notamos del expediente que el 9 de enero de 2020 la representante legal de Howe Hernández presentó una Moción en la que cuestionó la legalidad de referido acuerdo suscrito por su cliente. Allí expuso que los miembros de la Junta de Directores, incluyendo al licenciado Iguina González, se reunieron con su representado, sin el conocimiento ni consentimiento de esta, lo que demuestra una conducta antiética. Adujo que su representado le informó que no estaba conforme con el acuerdo, sin embargo, se sintió obligado a firmarlo por la presión que le ejercieron los miembros de la Junta y su presidente, el licenciado Iguina González. La abogada informó que su representado le expresó que se sintió intimidado, hostigado y obligado a firmar el documento ante las amenazas de todos los miembros de la Junta. En la moción en oposición a "Moción solicitando desestimación" presentada el 22 de enero de 2020, Howe Hernández reiteró su alegación en cuanto a la ilegalidad e inmoralidad del acuerdo.

Advertimos que, las alegaciones de Howe Hernández, sobre la voluntariedad al firmar el acuerdo crean dudas en cuanto al consentimiento brindado. Este hecho es uno esencial que debe

ser analizado con mayor detenimiento en una vista, pues el elemento de credibilidad está en disputa. Más aun cuando el acuerdo se firmó, mientras estaba el asunto ante la consideración del DACo, y la abogada del recurrente expresa que no participó ni sabía de referida gestión. En este punto, surge del propio acuerdo, que este fue suscrito por Howe Hernández y la Junta de Directores, sin la presencia de la abogada lo cual crea controversia real sobre las condiciones y circunstancias en las que se firmó el acuerdo. Ante ello, la acción no se podía finiquitar por la vía sumaria.

Por lo cual, resulta meritorio devolver el asunto al DACo para que dicho foro considere si mediaron las circunstancias que permiten a las partes impugnar el acuerdo y la validez de referido acuerdo. Con lo aquí resuelto disponemos de la totalidad del caso.

IV.

Por los fundamentos antes expresados, se REVOCA la resolución sumaria aquí recurrida.

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

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