

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

RIVER OAK VILLAS  
HOMEOWNERS  
ASSOCIATION, INC.;  
SOLIAN  
DEVELOPMENT CORP.  
Recurrentes

KLRA202000377

*Revisión  
Administrativa*  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos al  
Consumidor

v.

EDWARD  
ÁLVAREZ SEDA  
Recurrido

Número:  
C-SAN-2020-  
0007149

Sobre: Ley de  
Condominios

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, el Juez Rodríguez Flores<sup>1</sup> y la Jueza Santiago Calderón<sup>2</sup>

Rodríguez Flores, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de febrero de 2022.

La parte recurrente, River Oak Villas Homeowners Association, Inc. y Solian Development Corp., (parte querellante o recurrente), solicita que revoquemos la *Resolución Sumaria* emitida el 10 de agosto de 2020, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO o agencia recurrida). Mediante ésta, el foro administrativo ordenó la desestimación, cierre y archivo de la querrela C-SAN-2020-0007149, por falta de jurisdicción, tras concluir que el foro indicado para atender la reclamación de la querellante era el tribunal y no la agencia administrativa. Lo anterior, “sin perjuicio de que la parte querellante present[ara] su reclamación en el Tribunal de Primera Instancia”<sup>3</sup>.

A continuación, reseñamos el trámite judicial y administrativo que culminó con la decisión impugnada.

<sup>1</sup> Mediante Orden TA-2020-167 el Juez Rodríguez Flores sustituyó a la Juez Ortiz Flores.

<sup>2</sup> Mediante Orden TA-2021-002 la Jueza Santiago Calderón sustituyó a la Juez Nieves Figueroa.

<sup>3</sup> Véase, Anejo III, pág. 19 del Apéndice del Recurso.

**-I-**

El 29 de marzo de 2019, la parte recurrente, Solian Development, Corp., (“Solian”), desarrollador y administrador interino del Condominio River Oak Villas, presentó ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, una demanda sobre sentencia declaratoria, interdicto preliminar, interdicto permanente y daños y perjuicios, Civil Núm. CA2019CV0106, en contra de Vecinos de River Oak Management, LLC, el señor Edward Álvarez Seda, su esposa, la señora Enid Martínez, y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos. En síntesis, alegó que:

... los codemandados, en concierto y común acuerdo entre sí y con otros titulares del proyecto, organizaron de manera ilegal una corporación con fines de lucro para agrupar a los vecinos del Condominio River Oak Villas con el propósito de usurpar los deberes y obstaculizar las labores del desarrollador en la administración del proyecto en contra de las disposiciones de la Ley de Condominios. Además, [adujo que]... el codemandado Edward Álvarez Seda, con otros residentes, convocaron una reunión de residentes, autoproclamándose de manera ilegal como nuevos administradores del Proyecto. [...].<sup>4</sup>

A base de lo anterior, así como de otros actos imputados, Solian argumentó que la conducta de los codemandados constituía una violación a la Ley de Condominios “al usurpar las funciones del desarrollador como administrador interino causando desasosiego, perturbando la sana convivencia y los derechos de otros titulares.”<sup>5</sup> A su vez, sostuvo que dichos actos le habían provocado un daño irreparable y menoscabado su capacidad como desarrollador para promover las ventas de los apartamentos vacantes. Por lo tanto, Solian solicitó al TPI que declarara con lugar la demanda y emitiera un “urgente interdicto preliminar y permanente contra los demandados, e imp[usiera] una partida por concepto de honorarios de abogados.”<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Íd., Anejo V, pág. 26.

<sup>5</sup> Íd.

<sup>6</sup> Íd., págs. 26-27.

Tras celebrarse la vista de interdicto y ambas partes desfilan su prueba, el TPI emitió las siguientes determinaciones de hechos:

1. El Sr. Carlos Archuleta es presidente de Solian Development, Corp., desarrollador del Condominio River Oak Villas localizado en Canóvanas, Puerto Rico. Hay 60 unidades construidas y están vendidas 49 unidades. La venta de los apartamentos comenzó en el 2014.

2. El Sr. Carlos Archuleta testificó que se le daba mantenimiento en general al Condominio y que tenía dos contratistas hasta que tuvo contratiempos con los dueños. Testificó que, a consecuencia del Huracán María, se cayó la verja y cuando los contratistas trataron de levantar la verja se acercaron dos vecinos y les dijeron que no levantarán la verja. El Sr. Archuleta testificó que, les dijo a los contratistas trabajadores que se fueran por un “tiempito”.

3. Solian no completó la venta del 75% de los apartamentos del condominio. No obstante, Solian continuó como administrador interino y comenzó a cobrar a los titulares las cuotas de mantenimiento a pesar de no haber realizado el traspaso de la administración al Consejo de Titulares y la Junta de Directores.

4. El 20 de septiembre de 2018 la parte codemandada presentó una querrela en el DACO reclamando las cuotas de mantenimiento pagadas al demandante, Solian. El 15 de enero de 2019, se celebró una Vista Administrativa en el DACO.

5. Solian no compareció a la Vista Administrativa en el DACO a pesar de haber sido debidamente citado, por lo que se le anotó la Rebeldía.

6. El 18 de enero 2019, el DACO emitió Resolución ordenando a Solian y a River Oak Homeowner Association, Inc., a que solidariamente paguen la suma de \$700.00 dólares por concepto de cuotas de mantenimiento a la parte codemandada.

7. Solian solicitó revisión judicial al Tribunal Apelativo de la Resolución del DACO de 18 de enero de 2019. En estos momentos, la solicitud de revisión judicial presentada por Solian ante el Tribunal Apelativo se encuentra *Sub Judice*.<sup>7</sup>

A tenor con las determinaciones arriba esbozadas, el TPI concluyó que surgía de las alegaciones de la demanda que las reclamaciones instadas por Solian estaban siendo atendidas, en primera instancia, por el DACO “... agencia que tiene jurisdicción estatutaria exclusiva sobre las mismas”.<sup>8</sup> Añadió que, indudablemente, el DACO era la agencia con la pericia para atender reclamaciones presentadas en contra de los desarrolladores de edificios sometidos al régimen de propiedad

<sup>7</sup> Íd., págs. 27-28.

<sup>8</sup> Íd., pág. 30.

horizontal “destinados a la vivienda”. En consecuencia, el 17 de mayo de 2019, el foro primario dictó *Sentencia* desestimando la demanda instada por Solian, “por falta de jurisdicción para atender las reclamaciones hechas en contra de los demandados ya que el Condominio River Oak es exclusivamente residencial y, por tanto, le corresponde al DACO la jurisdicción exclusiva para atender esta controversia.”<sup>9</sup>

Subsiguientemente, el 27 de noviembre de 2019<sup>10</sup> Solian Development Corp., junto a River Oak Villas Homeowners Association, Inc., presentó ante el DACO la *Querrela*<sup>11</sup> núm. C-SAN-2020-0007149 sobre administración interina bajo la Ley de Condominios, *infra*, contra el señor Edward Álvarez Seda (parte querellada o recurrida)<sup>12</sup>. En esencia, la querrela reiteró las alegaciones y argumentos planteados ante el foro de instancia en el Civil Núm. CA2019CV01063. Específicamente, indicó que el Condominio River Oak Villas era un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal sujeto a la Ley de Condominios, cuyo desarrollador y administrador interino era Solian Development, Corp.

Igualmente, expresó que el querrellado, señor Álvarez Seda, era un titular del referido condominio y “en concierto y común acuerdo con otros titulares y residentes incorporó una entidad denominada Vecinos de River Oak Management, Inc. con el propósito de cobrar cuotas de mantenimiento a los titulares en contravención a la Escritura Matriz.”<sup>13</sup> Además, alegó lo siguiente:

[l]os codemandados, de manera ilegal, [luego de convocar una reunión de residentes, autoproclamándose nuevos administradores del proyecto], anunciaron la

<sup>9</sup> Íd.

<sup>10</sup> La querrela aludida fue notificada a los querellados-recurridos el 22 de julio de 2020.

<sup>11</sup> Íd., Anejo I, págs. 1-8.

<sup>12</sup> Cabe señalar que, si bien el señor Álvarez Seda presentó su *Contestación a Querrela* ante el DACO, no compareció ante este Foro Apelativo en el término provisto por nuestro reglamento. Ante tal situación, procedemos a resolver el recurso ante nuestra consideración sin contar con su comparecencia.

<sup>13</sup> Íd., Anejo I, pág. 6.

elección como Presidente de la nueva Junta Administradora del Proyecto al Sr. José Luis Sánchez González, quien no es titular del Proyecto. Actualmente ese residente se mudó y la presidencia la ostenta, Elizabeth Sánchez, quien tampoco es titular. El querellado alegadamente es tesorero. El querellado impide por sí o por terceros que personal de mantenimiento y limpieza contratado por el querellante cumpla sus deberes en las áreas comunes. Esta acción causó y continúa causando daños a la propiedad y áreas comunes, impidiendo las labores de limpieza, acondicionamiento y reconstrucción de las áreas comunes, afectando así el entorno y, por ende, obstaculizando la promoción y ventas de las unidades aún vacantes.

El querellado se ha abrogado ilegalmente las funciones y responsabilidades en la administración del Proyecto. Entre otras instancias, impide que ciertos titulares utilicen el portón de entrada de residentes para acceder al Proyecto, por lo que ante las quejas de otros residentes, el demandante tuvo que reparar el portón de entrada de residentes al Proyecto, el cual había sido manipulado, dañado y reprogramado ilegalmente por querellado.

El querellado rompió el candado y manipuló el panel de control de acceso ("tele -entry"), cambiando los códigos, impidiendo incluso la libre entrada de otros titulares y del Desarrollador al Proyecto por el portón de residentes. El querellado en unión a terceros, destruyó el remanente de la verja que circundaba el Proyecto, la cual se había desplomado por causa del huracán María. Al así hacerlo, impidió su reconstrucción y levantamiento temporero, poniendo en riesgo la seguridad de los titulares y residentes.

El querellado intervino y obstaculizó el manejo de las reclamaciones de los daños sufridos por los titulares de algunos apartamentos como consecuencia del huracán María, lo que ha causado confusión y retrasos en la tramitación con la compañía de seguros.<sup>14</sup>

Como resultado, la parte querellante le solicitó al DACO que ordenara al querellado cesar y desistir: 1) "de interponerse en el pleno uso legal de las facultades que le permiten al querellante el cobro de cuotas y la administración del Condominio", 2) "de cobrar cuotas ilegalmente a los titulares y/o residentes del Condominio sin autoridad legal alguna" y 3) "de intervenir con el sistema de *tele-entry*". Además, solicitó al DACO que le impusiera a la parte querellada el resarcimiento de los daños y perjuicios causados por sus acciones a la parte querellante, equivalentes a una cantidad no menor de \$2,000.00.

---

<sup>14</sup> Íd., págs. 6-7.

Así las cosas, el 10 de agosto de 2020, previo a que la parte querellada sometiera su contestación a la querella<sup>15</sup>, el DACO emitió la *Resolución Sumaria* recurrida. Ello, tras expresar que, según el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de DACO, cuando de la querella y del expediente administrativo surge que no hay controversia real de hechos, la agencia puede ordenar sumariamente el cumplimiento de lo que proceda conforme a derecho, siendo el presente uno de esos casos. Por lo cual, basado en la evidencia que obra en el expediente administrativo, la agencia recurrida emitió las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte co-querellante, Solian Development Corp. es el desarrollador y administrador interino del Condominio River Oak Villas ubicado en Canóvanas, Puerto Rico. Dicho condominio está sometido al régimen de Propiedad Horizontal.

2. La parte co-querellante es (sic) River Oak Villas Homeowners Association, Inc. es la entidad que administra el condominio River Oak Villas por encomienda del desarrollador.

3. Edward Álvarez Seda es titular de un apartamento en el condominio River Oak Villas.

4. El 27 de noviembre de 2019, la parte querellante, presentó la querella de epígrafe contra el titular querellado. La querella contiene una firma, pero no se indica quién es la persona que firma y en qué capacidad. En la misma alega que dicho titular incorporó junto a otros titulares una entidad denominada Vecinos de River Oak Management, Inc. con el propósito de cobrar cuotas de mantenimiento a los titulares en contravención a la escritura matriz. No se acompañó prueba documental que sustente esta alegación.<sup>16</sup>

A tenor, el DACO concluyó que, según el expediente y las propias alegaciones de la querella, el presente caso trataba sobre una reclamación instada por el desarrollador y/o administrador interino del condominio River Oak Villas en contra de un titular del condominio por alegadamente crear una entidad con el propósito de cobrar cuotas de mantenimiento, alegación a cuyo favor ni siquiera la parte querellante acompañó prueba. Sin embargo, y más importante aún -según destacado por la agencia recurrida-, procedía la desestimación de la querella precisamente por el

<sup>15</sup> La parte querellada presentó *Contestación a Querella* el 11 de agosto de 2020. Véase Anejo II, págs. 9-15.

<sup>16</sup> Anejo III, págs. 16-17.

primer hecho arriba indicado. Es decir, el organismo administrativo concluyó que:

[l]as reclamaciones del Consejo de Titulares o la Junta de Directores, u otro titular como lo es el desarrollador de un condominio contra un titular, se deben dilucidar ante el Tribunal de Primera Instancia y no ante el Departamento de Asuntos del Consumidor. El foro indicado para que la parte querellante inste su reclamación son los tribunales de justicia. Dada esta circunstancia, procede la desestimación de la querrela por carecer el Departamento de jurisdicción para entender en la misma.<sup>17</sup>

En consecuencia, el DACO desestimó la querrela de epígrafe, ordenando su cierre y archivo, sin perjuicio de que la parte querellante instara su reclamación ante el Tribunal.

Inconforme con el referido dictamen, comparece ante nos la parte recurrente e imputa al DACO la comisión del siguiente error:

Erró el DACO al desestimar la querrela presentada por los recurrentes al resolver que el Departamento no tiene jurisdicción sobre la materia de forma sumaria sin que los recurrentes tuvieran el debido proceso de ley.

El 21 de enero de 2021, emitimos una *Resolución* mediante la cual, entre otras cosas, concedimos un término de treinta (30) días, a partir de la notificación de dicha resolución, para que la parte recurrida, señor Álvarez Seda, y la agencia recurrida, DACO, presentaran su oposición. Por su parte, el DACO presentó su alegato en oposición. Sin embargo, el recurrido, señor Álvarez Seda, no ha comparecido, por lo que transcurrido en exceso el término concedido, damos por perfeccionado el recurso y procedemos a resolver la controversia que nos ocupa, sin el beneficio de su comparecencia.

**-II-**

**-A-**

La Sección 4.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017, según enmendada, 3 LPRA sec. 9671, (“LPAU”), permite que se solicite al Tribunal de Apelaciones la revisión de “órdenes, resoluciones y

---

<sup>17</sup> Íd., pág. 19.

providencias adjudicativas finales dictadas por agencias o funcionarios administrativos”. En cuyo caso, es imperante la norma reiterada de que los tribunales apelativos han de conceder gran consideración y deferencia a las decisiones de los organismos administrativos. Ello, dado que las agencias administrativas cuentan con vasta experiencia y conocimiento especializado en cuanto a los asuntos que les han sido encomendados. *Moreno Lorenzo y otros v. Depto. Fam.*, 2021 TSPR 109, citando *OCS v. Universal*, 187 DPR 164, 178 (2012); *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800 (2012); *Pagán Santiago, et al. v. ASR*, 185 DPR 341, 358 (2012).<sup>18</sup> Como resultado, a su vez, la decisión de una agencia administrativa gozará de una presunción de legalidad y corrección que será respetada, siempre que la parte que la impugna no produzca evidencia suficiente para rebatirla. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 215 (2012).

Así, en cuanto a las determinaciones de hecho que realiza una agencia, el Tribunal Supremo ha resuelto que los tribunales revisores tienen que sostenerlas si se encuentran respaldadas por evidencia suficiente que surja del expediente administrativo al ser considerado en su totalidad. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 432 (2003) Véase, además, Sec. 4.5 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9675. Por evidencia sustancial se entiende “aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. *Rolón Martínez v. Superintendente*, 201 DPR 26, 36 (2018); *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252, 277 (2013); *Otero v. Toyota*, supra, a las págs. 728-729. Por lo tanto, la parte afectada deberá reducir el valor de la evidencia impugnada o demostrar la existencia de otra prueba que sostenga que la actuación del ente administrativo no estuvo basada en

---

<sup>18</sup> Véase, además, *DACO v. Toys “R” Us*, 191 DPR 760, 764 (2014); *Accumail P.R. v. Junta Sub. A.A.A.*, 170 DPR 821, 829 (2007); *Mun. San Juan v. Plaza Las Américas*, 169 DPR 310, 324 (2006); *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005); *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69 (2004).



evidencia sustancial. *Otero v. Toyota*, supra, a la pág. 728. En fin, el tribunal debe limitar su intervención a evaluar si la determinación de la agencia es razonable, ya que se persigue evitar que el tribunal revisor sustituya el criterio de la agencia por el suyo. *Íd.*

Por otro lado, respecto a las conclusiones de derecho, la LPAU señala que éstas pueden ser revisadas en todos sus aspectos. *Íd.*, a la pág. 729; Sec. 4.5 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9675. Ahora bien, lo anterior “no implica que los tribunales revisores tienen la libertad absoluta de descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia”. *Íd.* Consecuentemente, cuando un tribunal llega a un resultado distinto al de la agencia, éste debe determinar si la divergencia es a consecuencia de un ejercicio razonable y fundamentado de la discreción administrativa, ya sea por la pericia, por consideraciones de política pública o en la apreciación de la prueba. *Otero v. Toyota*, supra, a la pág. 729. Dicho de otro modo, “[e]l tribunal podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio solo cuando no pueda hallar una base racional para explicar la decisión administrativa”. *Íd.*

Por consiguiente, la revisión judicial de una decisión administrativa se circunscribe a evaluar si la actuación de la agencia fue razonable y dicha deferencia solo puede ceder al escrutinio judicial cuando esté presente alguna de las siguientes situaciones: (1) cuando la decisión no está basada en evidencia sustancial; (2) cuando el organismo administrativo ha errado en la aplicación de la ley; y (3) cuando ha mediado una actuación ilegal o una decisión carente de una base racional. *Otero v. Toyota*, supra, a la pág. 729. Véase, además, *OCS v. CODEPOLA*, 202 DPR 842 (2019); *Rolón Martínez v. Superintendente*, supra.

Por último, reiteramos que la intervención judicial en las determinaciones administrativas debe ocurrir cuando la agencia haya actuado de forma arbitraria, ilegal o irrazonable. *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 187 (2009). Los tribunales le deben dar gran peso o deferencia a la aplicación e interpretación que las agencias realizan sobre las leyes y los reglamentos que administran, por lo que no pueden descartar libremente sus conclusiones e interpretaciones de derecho. *Cruz Negrón v. Adm. de Corrección*, 164 DPR 341, 357 (2005).

A la luz del marco legal esbozado, podemos colegir que el estándar de revisión judicial en materia de decisiones administrativas, en resumidas cuentas, se circunscribe a determinar: (1) si el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) si las determinaciones de hechos de la agencia están sostenidas por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo; y (3) si las conclusiones de derecho fueron correctas. *Moreno Lorenzo y otros v. Depto. Fam.*; *Batista de Nobbe v. Jta. Directores*, supra; *Asoc. FCIAS. v. Caribe Specialty II*, 179 DPR 923, 940 (2010), citando a: *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 149 DPR 263, 279–280 (1999); *Pacheco v. Estancias*, supra.

**-B-**

La Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 23 de junio de 1958<sup>19</sup>, según enmendada, 31 LPRA secs. 1291 *et seq.*, se aprobó con el propósito de establecer un régimen jurídico que facilitara la vida en convivencia y propiciara la disponibilidad de viviendas en un área restringida de terreno. Exposición de Motivos de la Ley de Condominios. Véase, además, *Pérez Riera v. Con. de Tit. Cond. Marymar*, 197 DPR 197 (2017); *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*,

---

<sup>19</sup> La Ley de Condominios de 1958 aludida, fue derogada por la Ley de Condominios de Puerto Rico, según enmendada, aprobada mediante la Ley Núm.129 de 16 de agosto de 2020. No obstante, para fines de la presente, haremos referencia únicamente a la Ley de Condominios derogada por ser la ley vigente al ocurrir los hechos y, por tanto, aplicable al recurso que nos ocupa.

185 DPR 206, 218 (2012); *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 417 (2012).

El referido estatuto, en lo pertinente al asunto jurisdiccional que nos ocupa, le encomendó al Departamento de Asuntos del Consumidor (“DACO”) la adjudicación de ciertas reclamaciones que surgiesen en virtud de sus disposiciones, confiriéndole jurisdicción primaria exclusiva a dicho organismo administrativo en cuanto a ellas. Específicamente, el Art. 42 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293f, dispone que:

*Los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, del titular que somete el inmueble al régimen que establece esta Ley, durante el período de administración que contempla el Artículo 36-A, del Presidente y del Secretario, concernientes a la administración de inmuebles que no comprendan apartamentos destinados a vivienda o de titulares de apartamentos no residenciales en los condominios en donde exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, serán impugnables ante el Tribunal de Primera Instancia por cualquier titular que estimase que el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión es gravemente perjudicial para él o para la comunidad de titulares o es contrario a la ley, a la escritura de constitución o al Reglamento a que hace referencia el Artículo 36. **Las impugnaciones por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.** [...]. (Énfasis suplido).*

De igual forma, el Art. 48 establece que:

*Se crea en el Departamento de Asuntos del Consumidor una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios, para atender todo lo relacionado a todo condominio en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda. Esta División tendrá un Director como Jefe, nombrado por el Secretario de dicho departamento. Sujeto a las disposiciones de la Ley de Personal vigente, el Secretario nombrará, además, los supervisores, inspectores, funcionarios de consulta, oficiales examinadores o jueces administrativos, abogados del interés público y el personal administrativo necesario para la pronta atención de las querellas presentadas por los titulares de apartamentos al amparo de esta Ley, o por la Junta de Directores al amparo de aquellas leyes especiales aplicables.*

*Se faculta además al Secretario para adoptar un reglamento especial para la adjudicación de las querellas presentadas en el departamento conforme se*

*dispone en este Artículo, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 51 de esta Ley. [...]. 31 LPRA sec. 1294.*

Consecuentemente, en virtud de la facultad que le fue conferida al amparo tanto de la Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor, Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, 3 LPRA secs. 341 *et seq.*, como de la Ley de Condominios, DACO adoptó el Reglamento sobre condominios, Reglamento Núm. 6728, Departamento de Asuntos del Consumidor, 2 de diciembre de 2003. Dicho cuerpo de reglas aplica, entre otras cosas:

... a las impugnaciones y acciones presentadas por los titulares de apartamentos destinados a viviendas contra [...] las determinaciones, omisiones o actuaciones [...], del titular que somete el inmueble al Régimen que establece la Ley de Condominios, durante el periodo de administración que contempla el Artículo 36-A, [...], concernientes a la administración del inmueble”. Reglamento de condominios, *supra*, Parte I, Sección 2, págs. 1-2.

Cónsono con su alcance y propósito, la Sección 5 del Reglamento de Condominios, define una serie de términos cuyo significado resulta necesario conocer, entre ellos:

A) Administrador Interino

Persona que administra el inmueble en el período de transición que comienza desde el otorgamiento de la primera escritura de compraventa y hasta que se realice el traspaso de la administración al Consejo de Titulares, mediante la elección de un Director o Junta de Directores.

[...]

K) Desarrollador

Aquella persona que somete el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, la cual fungirá como administrador interino desde la constitución del Régimen hasta la realización del traspaso de la administración.

[...]

BB) Titular o Condómino

Todo aquel propietario que tenga derecho a su apartamento y a una participación con los demás titulares en los elementos comunes de un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Reglamento sobre Condominios, *supra*, Parte I, Sección 5, págs. 3, 5 y 7.

Por otro lado, la Parte V, Sección 26 del Reglamento sobre Condominios, establece los pormenores de la jurisdicción del DACO. La referida sección dispone lo siguiente:

**Cualquier titular** o grupo de titulares de condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, podrá impugnar ante este Departamento [de Asuntos del Consumidor] cualquier acuerdo, determinación,

omisión o actuación del Consejo de Titulares, del Director o de la Junta de Directores, presidente o del secretario de la Junta de Directores o de la persona que someta el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, mientras éste sea a su vez, el administrador interino del condominio y del Síndico; **siempre y cuando el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión sea gravemente perjudicial para el titular** o grupo de titulares que impugna o para la comunidad de titulares o cuando dicho acuerdo, determinación, omisión o actuación sea contraria a la Ley, a la escritura de constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, al Reglamento del Condominio y a este Reglamento.

*El Departamento no tendrá jurisdicción para entender en controversias que surjan contra el agente administrador. Las mismas corresponderán atenderlas al Director o la Junta de Directores y al Consejo de Titulares.*

*El Departamento no tendrá jurisdicción para adjudicar querellas que surjan en condominios de uso exclusivamente comercial o profesional. Igualmente carecerá de jurisdicción en aquellos condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, y la querella sea interpuesta por un titular o grupo de titulares de apartamentos no residenciales. En estos casos la jurisdicción corresponderá al Tribunal de Primera Instancia. El Departamento sólo atenderá reclamaciones del titular o grupo de titulares que sean propietarios de las unidades residenciales.*

*También quedará excluido de la jurisdicción del Departamento, toda reclamación que consista en cuestionar alguna cláusula contenida en la escritura matriz o el reglamento del condominio inscrito en el Registro de la Propiedad. **Igualmente quedan excluidos las querellas entre titulares** o cuando el Consejo de Titulares o el Director o la Junta de Directores entable reclamación contra uno o varios titulares o residentes del condominio. **La jurisdicción para ventilar estas acciones corresponderá al Tribunal de Primera Instancia.** (Énfasis suplido). Reglamento sobre Condominios, *supra*, págs. 42-43.*

Por último, cabe mencionar, de forma sucinta, ciertas pautas establecidas por el Tribunal Supremo en cuanto a la jurisdicción de una agencia administrativa. En particular, nuestro Máximo Foro reiteró, en *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al.*, 204 DPR 89, 102-104 (2020), lo concerniente a la doctrina de jurisdicción primaria y sus dos vertientes, expresando lo que sigue:

La jurisdicción primaria consiste en dos vertientes, a saber: la jurisdicción primaria concurrente y la jurisdicción primaria exclusiva. La primera vertiente tiene lugar cuando la ley permite que la reclamación se inicie ya sea en la agencia o en el tribunal; la segunda está presente cuando la propia ley establece que el foro administrativo tendrá jurisdicción inicial exclusiva para entender en la reclamación. *Rodríguez Rivera v. De León Otaño*, 191 DPR 700, 709 (2014).

Ahora bien, hemos aclarado que “la jurisdicción primaria aplica verdaderamente cuando hay jurisdicción concurrente entre el foro administrativo y el judicial”. *SLG Semidey Vázquez v. ASIFAL*, 177 DPR 657, 676 (2009). De esta forma, la jurisdicción primaria concurrente presupone que tanto el foro judicial como el administrativo tienen jurisdicción para entender la controversia planteada, pero se cede la primacía a la agencia por su especialización y conocimiento sobre el asunto objeto de la reclamación. Fernández Quiñones, *op. cit.*, pág. 574. Por consiguiente, “los jueces deben aplicar esta norma de abstención, como regla general, ‘en casos en los cuales el peritaje de la agencia sea indispensable para resolver la controversia, ya que los ‘tribunales [son] de justicia y no centros académicos para dirimir sutilezas técnicas’ ”. (Corchetes en el original). *Báez Rodríguez et al. v. E.L.A.*, 179 DPR 231, 240 (2010), citando a *Ortiz v. Panel F.E.I.*, 155 DPR 219, 244 (2001). Nos referimos, pues, a aquellos casos en los que las cuestiones de hechos a ser consideradas requieren del ejercicio de discreción adjudicativa o de la aplicación del conocimiento especializado que las agencias poseen. *Báez Rodríguez et al. v. E.L.A.*, *supra*, pág. 240.

A *contrario sensu*, la doctrina de jurisdicción primaria exclusiva, también conocida como jurisdicción estatutaria, es de aplicación cuando la propia ley establece que la agencia administrativa será el foro con jurisdicción para examinar la reclamación. *Báez Rodríguez et al. v. E.L.A.*, *supra*, pág. 240.; *SLG Semidey Vázquez v. ASIFAL*, *supra*, pág. 676. Esta doctrina atiende situaciones en las que no aplica la doctrina de jurisdicción primaria concurrente, debido a que la ley misma aclara que esta última no existe. *SLG Semidey Vázquez v. ASIFAL*, *supra*, pág. 677. Se trata, pues, de un mandato legislativo —y no de una norma de índole jurisprudencial— *a través del cual se establece que el ente administrativo tendrá jurisdicción sobre determinado tipo de asuntos, por lo que en esos casos los tribunales no cuentan con autoridad para atender las reclamaciones en primera instancia.* *Báez Rodríguez et al. v. E.L.A.*, *supra*, págs. 240–241; *SLG Semidey Vázquez v. ASIFAL*, *supra*, pág. 677.

Por otro lado, a pesar de que la designación de la jurisdicción exclusiva debe ser clara y precisa, hemos reconocido que el legislador no siempre hace uso del término “exclusiva”. *Báez Rodríguez et al. v. E.L.A.*, *supra*, págs. 240–241. Por lo tanto, al determinar si un estatuto provee o no jurisdicción exclusiva a un foro administrativo, es necesario evaluar si esto ha sido dispuesto expresamente en la ley o si surge de esta por implicación necesaria. *Íd.*, pág. 241.

Cónsono con lo anterior, la jurisprudencia ha sido consistente en precisar que “una agencia administrativa *no* puede asumir jurisdicción sobre situación alguna que *no* esté autorizada por ley; es decir, *ni* la necesidad, *ni* la utilidad, *ni* la conveniencia pueden sustituir al estatuto en cuanto a fuente de poder de una agencia administrativa”. *Raimundi v. Productora*, 162 DPR 215, 225 (2004). Como corolario, “... *cualquier duda en cuanto a la*

*existencia de dicho poder debe resolverse en contra de su ejercicio”.*

Íd. Esto pues, “en el ámbito administrativo, al igual que en el foro judicial, *no existe discreción para asumir jurisdicción donde no la hay*”. Íd., citando *Maldonado v. Pichardo*, 104 DPR 778 (1976).

**-III-**

Es preciso señalar que con esta determinación no pasamos juicio sobre la procedencia de la reclamación objeto de la querrela de epígrafe, ni prejuzgamos los méritos del caso. De igual forma, reiteramos la norma firmemente establecida por el Tribunal Supremo de que “la revisión se da contra la sentencia y no contra sus fundamentos”. Véase, entre otros, *Pérez v. VPH Motors Corp.*, 152 DPR 475, 487 (2000); *Pagán v. Mun. de Cataño*, 143 DPR 314, 330 (1997).

Dicho eso, en el presente recurso de revisión judicial nos corresponde determinar si erró el DACO al desestimar la querrela de epígrafe por falta de jurisdicción.

La parte recurrente sostiene que el DACO incidió al desestimar la querrela sumariamente “sin haberse presentado la contestación del querrellado ni prueba alguna por las partes”.<sup>20</sup> Enfatiza que, “ante similares cuestiones incluyendo identidad de partes, el Tribunal de Primera Instancia determinó que esta controversia es jurisdicción de DACo por el Artículo 42 de la Ley de Condominios”.<sup>21</sup> Aduce que, contrario a lo determinado por la resolución recurrida, el DACO sí tiene jurisdicción para atender la querrela de epígrafe, ya que la misma involucra un condominio de vivienda, la parte recurrida es un titular y no se plantea una controversia que cuestione la escritura matriz o el reglamento del condominio.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Véase, pág. 8 del Recurso.

<sup>21</sup> Íd. Lo anterior se refiere al caso núm. CA2019CV01063 y a la Sentencia de 7 de mayo de 2019 dictada en el mismo.

<sup>22</sup> Íd., págs. 8-9.

Añade que, la controversia del caso de autos no surge de una querrela típica entre la Junta de Directores o el administrador interino<sup>23</sup>, sino que se trata de una querrela basada en el hecho de que el titular recurrido se abrogó facultades de administrador en violación a la Ley de Condominios. Además, indica que el recurrido, señor Álvarez Seda, ha impedido que el administrador interino ejerza y cumpla con las obligaciones que le impone la ley, entre ellas, la obligación de “atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia, conservación, cuidado, reparación y funcionamiento de las cosas y elementos de uso común y de los servicios generales y necesarios del condominio”<sup>24</sup>, así como el deber de cobrar las cuotas de mantenimiento y administrar el presupuesto del inmueble. Argumenta, a su vez, que “[t]ratándose de una acción ilegal [realizada por el querellado-recurrido], en menoscabo de la salud física y del sano mantenimiento del condominio, DACo debe asumir jurisdicción en la presente querrela conforme a la Ley y el Reglamento”<sup>25</sup> o, de lo contrario, la parte recurrente quedaría huérfana de remedio.

Por su parte, DACO sostiene la corrección de la resolución recurrida. En cuanto al caso núm. CA2019CV01063 sobre injunction y otros, en cuya sentencia el TPI desestimó la demanda por falta de jurisdicción, la agencia recurrida arguye que el tribunal “consideró que la controversia planteada estaba **Sub Judice** en la querrela número C-SAN-2018-0003119, cuya Resolución de 18 de enero de 2019, estaba siendo objeto de revisión [por este Foro Apelativo] bajo el caso número KLRA201900162 sobre una revisión administrativa del [DACO]”.<sup>26</sup>

---

<sup>23</sup> Recalca que aún no se ha transferido la administración del condominio a una Junta de Directores por motivo de que no se ha vendido el 75% de las unidades de forma que se requiera el traspaso de parte del actual administrador interino. Véase, nota al calce número 2 del Recurso.

<sup>24</sup> Véase, pág. 9, párr. 2 del Recurso.

<sup>25</sup> Íd.

<sup>26</sup> Véase, pág. 5 del Alegato en Oposición del DACO.



Abunda que, las partes de la referida querrela C-SAN-2018-0003119, eran el titular y recurrido, señor Álvarez Seda y otros contra el desarrollador y administrador interino, Solian Development, Corp. y otros. Añade que, a su vez, este Tribunal, luego de revisar la decisión de DACO, devolvió el expediente al foro administrativo con la directriz de que se dejara sin efecto la anotación de rebeldía de la parte querrellada, aquí parte recurrente.

Es decir, la agencia recurrida distingue la querrela del caso que nos ocupa de la instada previamente por el señor Álvarez Seda contra la parte aquí recurrente, la cual sirvió de fundamento al dictamen del foro primario de desestimar la demanda instada por el recurrente Solian en el caso núm. CA2019CV01063. Alega que, incuestionablemente, el foro con jurisdicción para atender la primera querrela era el DACO, pues se trataba de una querrela instada por un titular de un apartamento de vivienda para impugnar las “determinaciones, omisiones o actuaciones” del desarrollador quien sometió el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, durante el periodo de administración interina que contempla el Art. 36A de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293-1.

Ahora bien, antes de continuar con nuestro análisis, observamos y resulta necesario destacar que si bien el DACO concluyó en el dictamen recurrido que “[l]as reclamaciones del Consejo de Titulares o la Junta de Directores, **u otro titular como lo es el desarrollador de un condominio contra un titular, se deben dilucidar ante el Tribunal de Primera Instancia y no ante el Departamento de Asuntos del Consumidor**”, en su alegato en oposición argumenta otra cosa. Concretamente, la agencia recurrida expresó en las últimas dos páginas de su escrito lo siguiente:

Bajo la anterior y actual Ley de Condominios se delimita de manera especial la jurisdicción correspondiente al Departamento de Asuntos del Consumidor y la del Tribunal de Primera Instancia. El DACO tiene **jurisdicción primaria exclusiva** en querellas iniciadas por los titulares de apartamentos destinados a vivienda sobre impugnación de los **acuerdos** del Consejo de Titulares, y las **determinaciones, omisiones o actuaciones** del Director o Junta de Directores, Administrador Interino, Presidente, Secretario concernientes a la administración del inmueble. Cualquier otra querella **que no sea iniciada por un titular de apartamentos destinados a vivienda** será jurisdicción del Tribunal de Primera Instancia.

Por tanto, la jurisdicción en querellas bajo la Ley de Condominios en la que la parte querellante no es un titular de apartamento destinado a vivienda la Agencia no puede abrogarse la misma ni permitir que las partes lo establezcan so pena de ser nula en cualquier etapa del procedimiento.

[...]

La presente querella se adjudicó por la Agencia conforme a la jurisdicción delegada y delimitada en el Artículo 42 de la Ley Núm. 104, supra, referente a querellas iniciadas por **titulares** de apartamentos destinadas a viviendas. Cualquier otra querella iniciada por un **no titular** o condominios enteramente de **apartamentos comerciales** son jurisdicción exclusiva del Tribunal de Primera Instancia. Véase, págs. 8-9 del *Alegato del Departamento de Asuntos del Consumidor*.

Según se desprende del argumento transcrito, pareciera ser que el argumento del DACO ante este Tribunal Apelativo es que el Art. 42 de la Ley de Condominios, le faculta a atender las querellas presentadas únicamente por “titulares” y que la parte aquí recurrente no compareció como titular, sino como desarrollador y administrador interino del Condominio River Oak Villas. Lo anterior, porque así lo manifiesta en la relación de hechos de su alegato, en cuyo segundo párrafo indica que: “[e]n dicha querella comparecen como querellantes ante el Departamento de Asuntos del Consumidor RIVER OAK VILLAS HOMEOWNERS ASSOCIATION, INC. y SOLIAN DEVELOPMENT, CORP. **en calidad de Administrador Interino y Desarrollador del complejo residencial de River Oak Villas contra el titular EDWARD ALVAREZ SEDA...**”. (Énfasis suplido).<sup>27</sup> Constatado lo anterior, pasamos a analizar los méritos del error señalado.

<sup>27</sup> Íd., pág. 2, párrafo 2.

Tras evaluar los escritos de las partes, así como las disposiciones de ley aplicables, concluimos que el error señalado no fue cometido. Si bien la Ley de Condominios aparenta no proveer expresamente una respuesta al asunto que nos ocupa, el estatuto junto a la Sección 26 del Reglamento de condominios, *supra*, sí. Ambas fuentes de derecho van dirigidas, en lo que respecta a la jurisdicción del DACO, a las impugnaciones iniciadas por titulares de condominios residenciales. Incluso, tanto las disposiciones estatutarias como reglamentarias sobre el Régimen de Propiedad Horizontal que establecen las instancias en las que el foro con jurisdicción será el judicial, también parten de la premisa –en la mayoría de los casos– de que la parte promovente es un titular, salvo limitadas excepciones, como por ejemplo las reclamaciones presentadas por el Consejo de Titulares, Director o la Junta de Directores contra uno o varios titulares o residentes del condominio, en las cuales el titular es el promovido.<sup>28</sup>

Como mencionamos en el derecho aplicable, los tribunales revisores le debemos gran deferencia a las determinaciones de las agencias administrativas, máxime cuando involucran la interpretación de sus propios reglamentos, pues es dicho foro el que “cuenta con vasta experiencia y conocimiento especializado en cuanto a los asuntos que les han sido encomendados”. *Moreno Lorenzo y otros v. Depto. Fam.*, 2021 TSPR 109, citando *OCS v. Universal*, 187 DPR 164, 178 (2012); *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800 (2012); *Pagán Santiago, et al. v. ASR*, 185 DPR 341, 358 (2012). Ahora bien, so pretexto de deferencia no podemos validar cualquier interpretación propuesta por la agencia y avalar escenarios en los que la interpretación sea contraria a Derecho. Conforme a ello, los tribunales debemos analizar si la

---

<sup>28</sup> Véase, Sección 26 del Reglamento sobre condominios, *supra*, pág. 43.

interpretación del ente administrativo es razonable y cónsona con el derecho vigente.

Por consiguiente, considerando que nuestra revisión se da sobre el dictamen y no sus fundamentos, concluimos que la interpretación que realizó la agencia recurrida sobre su jurisdicción es una razonable. Al evaluar la querella presentada por la parte recurrente, observamos que en todo momento ésta comparece, pues así lo expresa, como desarrollador y/o administrador interino del condominio River Oak Villas. La parte recurrente no ha ilustrado a este Foro Apelativo de las razones por las cuales debemos intervenir e imponer nuestro criterio sobre la interpretación realizada por el DACO sobre la extensión de su jurisdicción bajo la Ley de Condominios y su reglamentación. En otras palabras, la parte recurrente no nos ha colocado en posición de concluir que la interpretación de la agencia y el consecuente dictamen sea irrazonable.

Por lo tanto, habida cuenta de que la Regla 11<sup>29</sup> del Reglamento de procedimientos adjudicativos, Reglamento Núm. 8034 del Departamento de Asuntos del Consumidor de 13 de junio de 2011, le concede al DACO la facultad de adjudicación sumaria, no erró la agencia recurrida al ejercer dicha facultad y emitir su dictamen previo a que se presentara la contestación de la querella y sin celebrar una vista. Asimismo, tal y como determinó el DACO en la resolución recurrida, aunque por otros fundamentos, concluimos que la agencia administrativa carece de jurisdicción para atender la querella de autos por no haber sido presentada por un titular. De manera que tampoco erró la agencia al determinar que no tenía jurisdicción y, en consecuencia, ordenar la desestimación de la querella de epígrafe.

---

<sup>29</sup> La regla aludida dispone que “[e]l 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”.

**-IV-**

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la resolución recurrida.

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

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