

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

**JUAN W. HOWE
HERNÁNDEZ**
QUERELLANTE-RECURRENTE

v.

**JUNTA DE DIRECTORES
DEL CONDOMINIO
TORRE SAN MIGUEL Y
SU PRESIDENTE,
ANTONIO IGUINA;
CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
TORRE SAN MIGUEL**
QUERELLADA(S)-
RECURRIDA(S)

KLRA202100163

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

Querella Núm.
**C-SAN-2020-
0006141**

Sobre:
Ley de Condominios

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Juez Rivera Marchand y la Juez Barresi Ramos.

Barresi Ramos, juez ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 19 de mayo de 2022.

Comparece ante nos el señor **Juan W. Howe Hernández (Howe Hernández)** mediante *Revisión Administrativa* instada el 30 de marzo de 2021. En su recurso, nos solicita que revisemos la *Resolución Sumaria* emitida el 29 de enero de 2021 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) en la cual se desestimó la querella presentada por el señor **Howe Hernández** y se ordena el cierre y archivo.

A continuación, exponemos el trasfondo fáctico y procesal que acompaña a la presente controversia.

- I -

El 15 de octubre de 2019, el **Consejo de Titulares (Consejo)** del Condominio Torre San Miguel (Condominio) celebró una asamblea extraordinaria para atender, entre otros asuntos, la selección de la cubierta del seguro comunal del Condominio para el periodo 2019-2020. Durante dicha asamblea el Consejo acordó permitir la competencia entre distintas

compañías aseguradoras, y, además, determinó que si dentro de un término de quince (15) días no se conseguía una cotización más favorable, se renovarían automáticamente la póliza entonces vigente.¹ De esta forma, luego de recibir nuevas propuestas, la **Junta de Directores del Condominio Torre San Miguel (Junta)** decidió contratar con la misma compañía que proveyó la póliza durante el periodo 2018-2019, Chubb Insurance Company (Chubb).

El 20 de noviembre de 2019, el señor **Howe Hernández** presentó una querrela ante el DACo en contra del **Consejo**, la **Junta** y su presidente, el señor Antonio E. Iguina González. Alegó que el presidente de la **Junta**, en confabulación con sus otros miembros, había seleccionado de entre las cotizaciones sin haber notificado ni obtenido la aprobación del **Consejo**.

Durante la asamblea extraordinaria llevada a cabo el 10 de diciembre de 2019, con la votación de veintidós (22) titulares a favor y cuatro (4) en contra, el Consejo ratificó la decisión de contratar nuevamente con Chubb. El señor **Howe Hernández**, quien es titular y se encontraba presente durante la asamblea, nunca impugnó esta determinación del **Consejo**.

El 18 de febrero de 2020, las partes recurridas presentaron una *Contestación a Querrela y Moción Solicitando Desestimación*. Negaron las imputaciones hechas por el señor **Howe Hernández** y adujeron que tanto la autorización para renovar con Chubb como la ratificación del nuevo contrato habían sido votadas en asambleas extraordinarias debidamente constituidas.

Posteriormente, el 15 de diciembre de 2020, el DACo celebró una vista administrativa vía videoconferencia a la cual comparecieron el señor **Howe Hernández** y el presidente del **Consejo**, ambos acompañados por sus respectivas representaciones legales. Durante dicha audiencia, el foro administrativo le concedió al señor **Howe Hernández** un término para

¹ *Minuta de Asamblea Extraordinaria de 15 de octubre de 2019, Apéndice de Revisión Administrativa*, págs. 24-26.

replicar a la solicitud de desestimación de las partes recurridas. El 12 de enero de 2021, señor **Howe Hernández** presentó su *Oposición a Solicitud de Desestimación [..]*. Finalmente, el 29 de enero de 2021, el DACo emitió una *Resolución Sumaria* en donde desestimó la querrela del señor **Howe Hernández** y ordenando su cierre y archivo.

Inconforme con esta determinación, el 1 de marzo de 2021, el señor **Howe Hernández** presentó una *Solicitud de Reconsideración [..]*, la cual fue rechazada de plano por el DACo. Aún insatisfecho, el 30 de marzo de 2021, acudió ante este Tribunal de Apelaciones mediante recurso de *Revisión Administrativa* y articuló el siguiente señalamiento de error:

Cometió grave error el DACo al rechazar de plano la solicitud de reconsideración presentada por el Sr. Howe y desestimar sumariamente la querrela en crasa violación al debido proceso de ley, en contravención al Reglamento del DACo Núm. 8034 del 14 de junio del 2011 y la Ley de Procedimientos 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.

El 12 de abril de 2021, dictamos *Resolución* en la cual se le concedió un plazo de treinta (30) días a las partes recurridas para presentar su alegato en oposición. Así las cosas, el 22 de junio de 2021, las partes recurridas presentaron su *Alegato de la Parte Recurrída*.

Evaluado concienzudamente el expediente del caso, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, nos encontramos en posición de adjudicar el error señalado. A continuación, exponemos las normas de derecho pertinentes a la controversia planteada.

- II -

A.

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017,² permite la revisión judicial por este Tribunal de Apelaciones de las determinaciones de las agencias administrativas. La revisión judicial tiene como propósito limitar la discreción de las agencias y asegurarse de que estas

² 3 LPRA §§ 9601-9713.

desempeñen sus funciones conforme a la ley.³ No obstante, las decisiones de los organismos administrativos especializados gozan de una presunción de legalidad y corrección, por lo que sus conclusiones e interpretaciones merecen gran consideración y respeto.⁴ Nuestra evaluación de la decisión de una agencia se circunscribe, entonces, a determinar si esta actuó de forma arbitraria, ilegal o irrazonable, o si sus acciones constituyen un abuso de discreción.⁵ El criterio rector al momento de pasar juicio sobre una decisión de un foro administrativo es la razonabilidad de la actuación de la agencia. Por ello, al ejecutar nuestra función revisora, este Tribunal está obligado a considerar la especialización y experiencia de la agencia, distinguiendo entre cuestiones de interpretación estatutaria -sobre las que los tribunales son especialistas- y cuestiones propias de la discreción o pericia administrativa.⁶

En cuanto al alcance de revisión de las determinaciones administrativas, este se ciñe a determinar: 1) si el remedio concedido por la agencia fue el apropiado; 2) si las determinaciones de hecho de la agencia están basadas en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo, y; 3) si las conclusiones de derecho fueron las correctas.⁷ Evidencia sustancial es aquella relevante que una mente razonable puede aceptar como adecuada para sostener una conclusión.⁸ Las determinaciones de hechos serán sostenidas por los tribunales siempre que obre en el expediente de la agencia evidencia suficiente para sustentarla.⁹ De otro lado, las conclusiones de derecho de la agencia son revisables en todos sus aspectos, sin sujeción a norma o criterio alguno.¹⁰ No obstante, debemos dar deferencia a las interpretaciones que los organismos administrativos hacen de las leyes y reglamentos que

³ *Torres Acosta v. Junta Examinadora*, 161 DPR 696, 707 (2004).

⁴ *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 891 (2008); *Murphy Bernabe v. Tribunal Superior*, 103 DPR 692, 699 (1975).

⁵ *Torres Acosta*, *supra*, pág. 708.

⁶ *Adorno Quiles v. Hernández*, 126 DPR 191, 195 (1990).

⁷ *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 627 (2016); Ley Núm. 38-2017, Sección 4.5, 3 LPRA § 9675.

⁸ *Otero Mercado v. Toyota*, 163 DPR 716, 728 (2005).

⁹ *García Reyes*, *supra*, pág. 893.

¹⁰ *Rebollo v. Yiyi Motos*, 161 DPR 69, 77 (2004).

administran. Aun ante casos dudosos donde pueda haber una interpretación distinta de las leyes y reglamentos, la determinación de la agencia merece deferencia sustancial.¹¹

Por lo tanto, si la decisión recurrida es razonable y se sostiene en la evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo, procede su confirmación. Por el contrario, los tribunales revisores podemos intervenir con la decisión recurrida cuando no está basada en evidencia sustancial, o cuando la actuación es arbitraria, irrazonable o ilegal, o cuando afecta derechos fundamentales.¹²

B.

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno, *supra*, faculta a las entidades administrativas a disponer de los asuntos ante su consideración mediante resolución sumaria, salvo que su ley orgánica disponga lo contrario.¹³ Este mecanismo procesal persigue agilizar el proceso adjudicativo en casos en los que no estén presentes hechos materiales en controversia.¹⁴ En particular, la Sección 3.7 de la LPAU, 3 LPRA § 9647, dispone que:

(a) [...]

(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.

¹¹ *Torres Santiago v. Departamento de Justicia*, 181 DPR 969, 1002 (2011).

¹² *Junta de Planificación v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 187 (2009).

¹³ *Comisionado de Seguros de PR v. Universal Insurance Company*, 187 DPR 164, 177 (2012).

¹⁴ *Íd.*

La capacidad del DACo para resolver controversias por la vía sumaria se reitera en la Regla 11 de su Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, Núm. 8034, de 13 de junio de 2011, donde se dispone 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.

De otro lado, la Regla 10 del referido reglamento introduce a los procedimientos adjudicativos del DACo los vehículos procesales de la desestimación y el desistimiento. En particular, la Regla 10.1 del Reglamento dispone lo siguiente sobre la desestimación:

El Departamento podrá ordenar al querellante que muestre causa por la cual no deba desestimarse la querella, a iniciativa propia o a solicitud del querellado, si la querella no presenta una reclamación que justifique la concesión de un remedio, por inmeritoria, por falta de jurisdicción, o por cualquier otro fundamento que en Derecho proceda. En caso de desestimación, el Departamento orientará al querellante sobre los remedios legales que tiene disponibles para proteger sus intereses.

De manera que, nada impide que el DACo pueda disponer de una querella sin celebrar una audiencia evidenciaría cuando no exista controversia sobre los hechos.¹⁵ De igual forma puede la agencia prescindir de la audiencia evidenciaría cuando decreta la desestimación de la querella por dejar de presentar una reclamación que justifique la concesión de un remedio o por ser inmeritoria. Aun así, la naturaleza informal o sumaria de un proceso adjudicativo no puede menoscabar el derecho de la parte afectada a las garantías procesales reconocidas como justas y equitativas.¹⁶ Esto supone conceder a la parte afectada una notificación adecuada, la oportunidad de confrontarse con la prueba de la otra parte, la de presentar la suya, la de reconsiderar la determinación administrativa y la de revisar judicialmente dicha determinación.¹⁷

¹⁵ *Comisionado de Seguros de PR, supra*, pág. 178.

¹⁶ *Torres Santiago, supra*, pág. 993.

¹⁷ *Íd.*, pág. 994.

C.

El Artículo 38 de la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, 31 LPRA §§ 1291-1294 (derogada 2020), codifica la preeminencia del Consejo de Titulares como sujeto de autoridad. Dicho Artículo dispone:

El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Estará integrado por todos los titulares. Sus 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.¹⁸

La Ley de Condominios faculta al Consejo de Titulares a seleccionar una póliza de seguro para el inmueble. Así lo establece el Artículo 43, 31 LPRA § 1293g (derogado 2020), que lee, en lo pertinente:

Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán asegurar contra riesgos el inmueble para cubrir las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de éste, así como otros riesgos para beneficio común de los titulares, sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamento. El titular que tenga un seguro particular para su apartamento, o que haya saldado su hipoteca, no queda exonerado de pagar la parte proporcional de cualquier seguro comunal adoptado por el Consejo de Titulares.

De otro lado, la Ley de Condominios establece procedimientos particulares para la impugnación por los titulares de los acuerdos o actuaciones de los distintos organismos que componen el gobierno del inmueble. Si se trata de la impugnación ante el DACo de acuerdos o determinaciones del Consejo de Titulares que el titular estime gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares, la acción “deberá ejercitarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia [...]”.¹⁹ En cambio, si la reclamación es contra la Junta de Directores, el titular deberá probar que, antes de acudir al DACo, presentó una reclamación por escrito ante la Junta de Directores o el Comité de Conciliación dentro de los treinta

¹⁸ 31 LPRA § 1293b (derogado 2020). Véase, además, M. J. Godreau, *El Condominio. El Régimen de Propiedad Horizontal en Puerto Rico*, 2da ed., San Juan, Ediciones Situm, 2019, pág. 192.

¹⁹ Artículo 42(b), 31 LPRA §1293f (derogado 2020).

(30) días de conocida la acción u omisión que se impugna, conforme al procedimiento establecido en el Artículo 42(a), 31 LPRA §1293f (derogado 2020).²⁰

D.

La doctrina jurídica de *justiciabilidad* limita la intervención de los tribunales a aquellos casos en que exista una controversia genuina surgida entre partes opuestas que tengan un interés real en obtener un remedio.²¹ No se consideran controversias justiciables aquellas en que: 1) se procura resolver una cuestión política; 2) una de las partes carece de legitimación activa; 3) hechos posteriores al comienzo del pleito han tornado la controversia en académica; 4) las partes están tratando de obtener una opinión consultiva, o; (5) se intenta promover un pleito que no está maduro.²²

La *academicidad* es una manifestación de la doctrina de *justiciabilidad*. Un caso es académico cuando se trata de obtener un fallo sobre una controversia disfrazada, que en realidad no existe, o una determinación de un derecho antes de que este haya sido reclamado o una sentencia sobre un asunto que, al dictarse, por alguna razón, no tendrá efectos prácticos sobre una controversia existente.²³

- III -

El señor **Howe Hernández** sostiene que incidió el foro administrativo al no brindarle la oportunidad de presentar prueba en una audiencia en su fondo, y ello representó una violación a su derecho a un debido proceso de ley. Señala que en su *Solicitud de Reconsideración [...] incluyó una declaración jurada por un agente de seguros la cual, según alega, evidencia la existencia de hechos esenciales en controversia. Es su argumento, entonces, que el DACo estaba impedido de resolver su querrela por la vía sumaria, pues esa alternativa depende de que de la prueba presentada no surja una controversia real sobre hechos materiales.*

²⁰ Godreau, *supra*, pág. 261.

²¹ *Rivera Ramos v. García García*, 203 DPR 379, 393-394 (2019).

²² *Íd.*

²³ *Amador Roberts v. ELA*, 191 DPR 268, 282 (2014).

En su querrela ante el DACo, el señor **Howe Hernández** alegó que el presidente se confabuló con los demás miembros de la Junta del Condominio para escoger la cotización de la aseguradora Chubb sin haber previamente notificado ni obtenido la aprobación del Consejo.²⁴ No obstante, la Juez Administrativo del DACo concluyó que la Junta del Condominio actuó de conformidad con los acuerdos votados por el Consejo durante asambleas extraordinarias válidamente constituidas. En particular, en la *Resolución Sumaria* se consignan las siguientes determinaciones de hechos: 1) durante la asamblea extraordinaria de 15 de octubre de 2019 el Consejo determinó que, de no conseguirse una cotización de póliza de seguro comunal más ventajosa, se renovarían automáticamente con la aseguradora Chubb; 2) luego de recibir las propuestas y de negociar las pólizas a través del agente de seguros, la Junta procedió a contratar con Chubb, y; 3) durante la asamblea extraordinaria de 10 de diciembre de 2019²⁵ el Consejo ratificó la actuación de la Junta por votación mayoritaria.

Ninguno de estos hechos fue refutado por el señor **Howe Hernández**. Aun cuando se le concedió un término adicional para replicar a la solicitud de desestimación de las partes recurridas, este dejó de presentar alguna alegación que refutara los dos (2) hechos esenciales en los que se fundamentó la desestimación: al contratar con Chubb, la Junta actuó de conformidad con lo acordado por el Consejo, y dicha actuación fue posteriormente ratificada por el Consejo. Tampoco surge de la declaración jurada que incluyó el señor **Howe Hernández** en su *Solicitud de Reconsideración* [...] alguna alegación que contradiga estos hechos.

Según vimos, el Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, por lo que sus determinaciones adoptadas en asambleas debidamente constituidas son de ineludible cumplimiento por todos los titulares del condominio.²⁶ Los titulares pueden impugnar los

²⁴ *Querrela*, Apéndice de *Revisión Administrativa*, págs. 21-23.

²⁵ La *Resolución Sumaria* equivocadamente se refiere al 10 de diciembre de 2020.

²⁶ Artículo 38 de la Ley Núm. 104-1958, *supra*.

acuerdos del Consejo que estimen gravemente perjudiciales dentro del término de treinta (30) días de haberse tomado la determinación, si el titular estuvo **presente** durante la respectiva asamblea. En el presente caso, el señor **Howe Hernández** no solo dejó de impugnar la determinación del Consejo de ratificar la actuación de la Junta, sino que tampoco agotó el remedio de acudir a la Junta o al Comité de Reconciliación como condición previa a presentar una reclamación ante el DACo. En cualquier caso, como correctamente razonó la Juez Administrativo, la impugnación del señor **Howe Hernández** a la determinación de la Junta de Directores de renovar el contrato con la aseguradora Chubb se tornó académica con la ratificación de dicha actuación por el Consejo de Titulares durante la asamblea extraordinaria celebrada el 10 de diciembre de 2020.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se **confirma** la *Resolución Sumaria* recurrida determinada el 29 de enero de 2021.

NOTIFÍQUESE.

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

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