

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

ELBA VÉLEZ PÉREZ

Recurrente

v.

JUNTA DE DIRECTORES
CONDOMINIO DEL SOL
APARTMENTS

Recurridos

KLRA202100504

REVISIÓN
procedente del
Departamento
de Asuntos del
Consumidor

Querrela Núm.:
C-PON-2018-
0001072

Ley de
Condominios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Pagán Ocasio y la Juez Barresi Ramos.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de febrero de 2022.

Comparece ante este Foro la Sr. Elba Vélez Pérez (señora Vélez Pérez o recurrente) y solicita la revocación de una *Resolución en Reconsideración* dictada el 20 de agosto de 2021, notificada el 23 de agosto del mismo año. A través de dicha determinación, la agencia declaró *Ha Lugar* la *Moción de Reconsideración* presentada por la Junta de Directores del Condominio del Sol Apartments (recurrida) y, en consecuencia, dejó sin efecto la *Resolución* notificada el 23 de julio de 2021.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, confirmamos el dictamen impugnado.

I.

Según surge del expediente, la señora Vélez Pérez, titular del apartamento 102-B del Condominio del Sol Apartments, incoó una *Querrela* en contra de la recurrida sobre alteración a la fachada. Esgrimió que los dueños de los apartamentos 201-A, 202-B y 101-A cambiaron la fachada debido al uso de tubos PVC, clavos en el

piso, compresores en la pared, tuberías dentro del balcón e instalación de antenas. Además, alegó que cuando adquirió su apartamento se le otorgó el uso de una jardinera, en la cual sembró distintas plantas desde 2015 a 2018, por un costo de \$3,000.00. Añadió que, tras quejarse de lo ocurrido en los mencionados apartamentos, la Junta de Directores cambió las claves del portón de la entrada, lo cual le impidió acceso al edificio, y eliminó todas las plantas de la referida jardinera.

Debido a lo anterior, la señora Vélez Pérez arguyó que sufrió daños, desglosados de la siguiente forma: (a) pérdida del uso del apartamento, provocando que tuviera que arrendar otra propiedad, valorado en \$300.00 mensuales hasta la resolución de la querella; (b) pérdida de las plantas y mantenimiento de la jardinera, valorada en \$3,000.00; (c) angustias mentales ascendentes a \$25,000.00, al haber pagado su apartamento y pagar las cuotas de mantenimiento y no poder utilizar la propiedad y (d) costas, gastos y honorarios de abogados. Así, requirió al DACo que declarara *ha lugar* su peticorio.

El 22 de julio de 2021 se celebró una vista administrativa mediante videoconferencia a la cual compareció la señora Vélez Pérez, representada por el Lcdo. Norberto Colón Alvarado. La querellada no compareció, ni contestó la querella, por lo que el DACo le anotó la rebeldía ese día. Así las cosas, la agencia administrativa emitió *Resolución* notificada el 23 de julio de 2021, mediante la cual declaró *ha lugar*, de forma parcial, la querella instada por la señora Vélez Pérez; dictaminó a la Junta de Directores del Condominio del Sol Apartments cumplir con ciertas órdenes y desestimó las alegaciones relacionadas al reembolso de lo pagado por las plantas de la jardinera y el alquiler de una casa.

El 9 de agosto de 2021, la Junta de Directores del Condominio del Sol Apartments presentó una solicitud de reconsideración ante el DACo. Dos (2) días después de instada la referida solicitud, se le

entregó personalmente copia de esta al representante legal de la señora Vélez Pérez, el Lcdo. Norberto Colón Alvarado.

Finalmente, la agencia concedió la reconsideración, dejó sin efecto el pronunciamiento anterior y expresó que: “[l]as partes serán citadas a una vista administrativa mediante videoconferencia, la cual será notificada mediante correo electrónico”. La *Resolución* que resolvió la petición de reconsideración fue emitida el 20 de agosto de 2021 y notificada el 23 del mismo mes y año.

En desacuerdo, la señora Vélez Pérez comparece ante este Tribunal mediante recurso de revisión judicial en el que hace los siguientes señalamientos de error:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR EN DECLARAR HA LUGAR LA RECONSIDERACIÓN SIN ORDENAR A LA QUERELLADA SE ACREDITARA QUE SE NOTIFICÓ AL QUERELLANTE DE LA RECONSIDERACIÓN.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL NO BRINDAR A LA QUERELLANTE LA OPORTUNIDAD DE Oponerse A LA RECONSIDERACIÓN.

Mediante *Resolución* emitida el 29 de septiembre de 2021 ordenamos a la recurrida evidenciar la notificación a la recurrente de la moción de reconsideración instada ante el DACo. La recurrida cumplió con nuestra orden. Procedemos a resolver.

II.

La Sección 4.1 de la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*, 3 LPRA sec. 2171 (LPAU), permite que se solicite al Tribunal de Apelaciones la revisión de las decisiones administrativas. A esos efectos, es norma de derecho claramente establecida que los tribunales apelativos han de conceder gran consideración y deferencia a las decisiones administrativas en vista de la inmensa experiencia y conocimiento especializado de la agencia. *T-Jac, Inc. v. Caguas Centrum Limited*, 148 DPR 70, 80 (1999); *Agosto Serrano v. F.S.E.*, 132 DPR 866, 879

(1993). Por tanto, las decisiones administrativas están cobijadas por una presunción de legalidad, regularidad y corrección. *Murphy Bernabé v. Tribunal Superior*, 103 DPR 692, 699 (1975). Esta presunción debe ser respetada mientras la parte que la impugne no produzca suficiente evidencia para derrotarla. *Rivera Concepción v. A.R.P.E.*, 152 DPR 116, 123 (2000); *Henríquez v. Consejo Educación Superior*, 120 DPR 194, 210 (1987).

La revisión judicial de decisiones administrativas es limitada y va dirigida a determinar si la actuación administrativa fue una razonable y cónsona con el propósito legislativo o si por el contrario fue irrazonable, ilegal o medió abuso de discreción. *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 149 DPR 263, 280 (1999); *T-Jac, Inc. v. Caguas Centrum Limited*, supra, pág. 84; *Com. Vec. Pro-Mej., Inc. v. J.P.*, 147 DPR 750, 761 (1999); *Fuertes y otros v. A.R.P.E.*, 134 DPR 947, 953 (1993).

Por su parte, la Sección 4.5 de la LPAU, supra, 3 LPRA sec. 2175, establece que las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005); *Metropolitana S.E. v. A.R.P.E.*, 138 DPR 200, 213 (1995). La referida disposición recoge estatutariamente la norma jurisprudencial que establece, de ordinario, que los tribunales no deben intervenir con las determinaciones de hechos de un organismo administrativo si éstas se apoyan en prueba suficiente que surja de la consideración total del expediente. *Rivera Concepción v. A.R.P.E.*, supra, pág. 123; *Com. Vec. Pro-Mej., Inc. v. J.P.*, supra, págs. 761-762; *Fac. C. Soc. Aplicadas, Inc. v. C.E.S.*, 133 DPR 521, 532-533 (1993).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha sido enfático al sostener que la deferencia reconocida a la decisión de una agencia administrativa cede cuando: (1) no está basada en evidencia

sustancial; (2) el organismo administrativo ha errado en la aplicación de la ley; y (3) ha mediado una actuación irrazonable o ilegal. *P.R.T.C. v. J. Reg. Tel. de P.R.*, 151 DPR 269, 281 (2000); *T-Jac, Inc. v. Caguas Centrum Limited*, supra, pág. 81. Si el tribunal no se encuentra ante alguna de estas situaciones, aunque exista más de una interpretación razonable de los hechos, debe mantener la que concluyó la agencia con jurisdicción. En síntesis, la cuestión es si la determinación de la agencia es razonable y no si la agencia logró la determinación correcta del hecho o los hechos. D. Fernández Quiñones, *Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, 2da. Ed. Fórum, Bogotá, Colombia, pág. 543, 2001.

III.

En esencia, la recurrente expone que la agencia se equivocó al acoger la moción de reconsideración incoada por la recurrida sin que se le acreditara la notificación de esta y sin la oportunidad de presentar oposición a la misma.

Por su parte, la recurrida Junta de Directores compareció ante este Tribunal, en cumplimiento con nuestra orden emitida el 29 de septiembre de 2021, y presentó evidencia de la notificación a la representación legal de la recurrente de la solicitud de reconsideración presentada ante el DACo. De dicho documento, fechado 11 de agosto de 2021, se desprende que la Junta de Directores certificó la entrega de las copias presentadas en el referido departamento el 9 de agosto de 2021. Asimismo, del documento surge la firma de la presidenta y el tesorero de la Junta de Directores, **así como la del asistente legal del Lcdo. Norberto Colón Alvarado, abogado de la recurrente.**

Luego de un examen del expediente, es forzoso concluir que la agencia no cometió los errores señalados. Es claro que la recurrida entregó a la mano de la representación legal de la

recurrente copia de su solicitud de reconsideración. La notificación ocurrió dos (2) días después de la presentación de la solicitud ante el DACo. El foro administrativo resolvió la reconsideración el 20 de agosto de 2021 y dicha decisión se notificó el 23 del mismo mes y año. Así, la recurrente fue comunicada oportunamente de la presentación de la solicitud de la reconsideración en cuestión.

Debemos puntualizar que en nuestro ordenamiento administrativo no existe un derecho a oponerse a una solicitud de reconsideración ante una agencia. De la Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor tampoco se desprende un derecho estatutario a instar oposición a una moción de reconsideración. Por ende, cuando la agencia acoge y concede una reconsideración, sin oposición de la otra parte, el remedio que tiene la parte adversamente afectada es la revisión judicial de los méritos de la resolución ante el Tribunal de Apelaciones. Véase, sec. 3.15 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9655.

En conclusión, procede la confirmación de la resolución en reconsideración objetada.

IV.

Por los fundamentos que preceden, **confirmamos** la resolución administrativa recurrida.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

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