

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

MARÍA EUGENIA  
RODRÍGUEZ CAMPA;  
ZULMA RAMOS  
RODRÍGUEZ; MARÍA  
PROCACCINO  
PIOMBINO; LUZ  
NEREIDA GONZÁLEZ  
PÉREZ; ALBACECO-2  
LLC C/O ALBERTO  
ACEVEDO COLÓN

Recurridos

v.

EMILIO LAUREANO  
MONTAÑEZ,  
Presidente de la JUNTA  
DE DIRECTORES;  
ANDREW WICK,  
Tesorero de la JUNTA  
DE DIRECTORES;  
JUNTA DE  
DIRECTORES  
CONDominio  
CONDADO DEL MAR;  
CONSEJO DE  
TITULARES  
CONDominio  
CONDADO DEL MAR

Recurrentes

KLRA202200016

*Recurso Revisión  
Judicial* proveniente  
del Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Querella Núm.:  
C-SAN-2021-  
0010096

Sobre: Revisión de  
Orden de Cese y  
Desista Ex Parte-  
Ultra Vires y  
Desestimación por  
Falta de Jurisdicción

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Ronda Del Toro

**Ronda Del Toro, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de junio de 2022.

El Consejo de Titulares del Condominio Condado del Mar solicita la revisión de una determinación emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor [en adelante, DACO o recurrente] el 16 de noviembre de 2021. En esta el foro administrativo ordenó a la parte querellada Junta de Directores

del Condómino Condado del Mar y su presidente, que se abstenga de cobrar a los titulares del condominio cualquier cantidad de dinero relacionada al fondo de mejoras capitales según impugnada en la querella, hasta tanto se vea en los méritos la controversia.

Por los fundamentos que exponemos, desestimamos el recurso por falta de jurisdicción por no tratarse de una orden final sujeta a la revisión de este foro.

### I.

En escrito con fecha del 4 de noviembre de 2021, sometido ante el Departamento de Asuntos del Consumidor, María Eugenia Rodríguez Campa, Zulma Ramos Rodríguez, María Procaccino Piombino, Luz Nereida González Pérez, Albaceco-2 LLC c/o Alberto Acevedo Colom, le reclamaron a Emilio Laureano Montañez, presidente de la Junta de Directores Condominio Condado del Mar, al Consejo de Titulares Condominio Condado del Mar y la Junta de Directores Condominio Condado del Mar, la impugnación del “fondo de mejoras capitales” aprobado por el consejo de titulares por una mayoría de los presentes en asamblea celebrada el 5 de octubre de 2021. Adujeron que referido fondo no estaba avalado por la Ley de Condominios, Ley 129-2020, por lo que carecía de validez. El escrito fue suscrito por Marimar Pérez-Riera, 1754 Ave. McLeary, PH San Juan Puerto Rico 00911, Tel. 787-929-1555 con correo electrónico marimar.perezriera@yahoo.com, RUA 22,357. f/ Marimar Pérez-Riera. Indicó que conforme la Regla 8, del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACO, sería la agencia quien le notificaría a las partes.

El 5 de noviembre de 2021 la licenciada Pérez-Riera, por los querellantes, presentó ante el DACO una *Urgentísima Moción en Solicitud de Orden de Cese y Desista*. Alegaron que ese mismo

día del 5 de noviembre de 2021, el presidente del Condominio Condado del Mar envió misiva a todos los titulares, la cual indica que “[e]l Fondo de Mejoras Capitales comenzará a cobrarse con su factura de diciembre de 2021”. Alegó que la derrama era ilegal, irrazonable y menoscababa el derecho del disfrute de la propiedad privada. La querellante indicó que le notificó el escrito al correo electrónico del Condominio Condado del Mar.

El 8 de noviembre de 2021 el DACO emitió una *Notificación de Querella*, a todas las partes.

A su vez, luego de examinar la *Urgentísima Moción en Solicitud de Orden de Cese y Desista*, el 16 de noviembre de 2021, el DACO emitió una Notificación y Orden a la parte querellada Junta de Directores del Condómino Condado del Mar y su presidente. Les ordenó que se abstuviesen de cobrar a los titulares del condominio cualquier cantidad de dinero relacionada al fondo de mejoras capitales según impugnada en la querella, hasta tanto se vea en los méritos la controversia. Les apercibió que el incumplimiento conllevaría una multa administrativa. Indicó, además, que “[o]portunamente se citará a las partes a vista administrativa”.

En desacuerdo con la orden, el 26 de noviembre de 2021, el Consejo de Titulares presentó una *Urgente Moción Solicitando Descalificación del Abogado de la Parte Querellante por Grave Conflicto de Interés, Paralización de los Procedimientos, Suspensión de Orden y Desestimación de la Querella por Falta de Jurisdicción, Por prescripción y por graves violaciones al Debido Proceso de Ley del Querellado*. En su escrito adujo que la acción estaba prescrita, pues la Asamblea Ordinaria de titulares del Condominio Condado del Mar se llevó a cabo el 5 de octubre de 2021. En esta se aprobó el Fondo de Mejoras Capitales que es la

base de esta querella. Indicó que la parte querellante disponía de un plazo legal de treinta (30) días a partir de que se tome un acuerdo o cuando se recibe la notificación del acuerdo, para impugnar las acciones de la Junta de Directores, conforme el Artículo 654 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley Núm. 129-2020. Indicó que el término venció el 4 de noviembre de 2021, no obstante, la querella no fue radicada en el sistema en línea ni presentada dentro de referido término, por lo que estaba prescrita. Alegó que tampoco fue radicada y firmada personalmente conforme es requerida por ley, pues no contiene la firma en puño y letra. Mencionó que el 8 de noviembre recibió la moción solicitando el cese y desista exparte, pero a esa fecha, no habían recibido copia de la querella. Indicaron que al indagar en DACO la fecha de radicación de la querella, le informaron que la fecha de radicación fue el 8 de noviembre de 2021. Que la querella radicada en línea el 4 de noviembre de 2021, tenía defectos y no fue aceptada. Mencionó que el expediente físico no tiene una querella con el ponche de la fecha de radicación y el documento que consta en el expediente físico no está ponchado ni contiene la firma en puño y letra de la abogada. Mencionó que el DACO incidió al emitir la orden de cese y desista pues no tenía jurisdicción para ello, al no existir una querella perfeccionada que sustente los hechos presentados, lo que conlleva que se suspenda la orden de Cese y Desista. Reiteró que la querella se presentó fuera de término, razón por la cual, estaba prescrita. En cuanto a la Solicitud de orden de cese y desista, indicó que la parte querellante no le notificó la misma el 5 de noviembre, sino que fue el lunes 8 de noviembre que se le notificó la misma, en incumplimiento con la Regla 28 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de DACO. Mencionó que, a esa fecha, tampoco le

había notificado la querella. Indicó que la ausencia de notificación adecuada y oportuna es una violación a los derechos constitucionales del debido proceso de ley.

Requirió a su vez, la descalificación de la abogada por presunto conflicto de interés de la licenciada Pérez-Riera para litigar el caso en contra del coquerellado Sr. Emilio Laureano Montañez, en calidad de presidente de la Junta de Directores del Condominio. Mencionó que el señor Montañez, previo a la asamblea ordinaria de titulares, solicitó la opinión legal de la licenciada en torno a la creación del Fondo de Mejoras Capitales, que es el asunto central de esta querella. Que también han mantenido comunicación en otros temas del Condominio Condado del Mar.

El 6 de diciembre de 2021, los querellantes presentaron su *Oposición a Moción solicitando descalificación de abogada, solicitud de desestimación y Moción solicitando anotación de rebeldía y moción solicitando descalificación abogada querellados y moción solicitando sanciones por temeridad*. Allí reiteraron que la querella se presentó el 4 de noviembre de 2021, que la firma es una electrónica, típica de los documentos que se presentan en línea y aclaró que ese mismo día la abogada acudió personalmente al DACO para radicar los anejos y obtuvo un ponche por radicación física. En cuanto a la solicitud de descalificación, mencionó que no era abogada cuando tuvo las conversaciones. De otro lado, en relación con la notificación de la querella, alegó que, conforme la Regla 8 del Reglamento 8034 del DACO, es la agencia quien le notifica la querella a las partes. Mencionó que los querellados no han contestado la querella, por lo que procede se les anote la rebeldía. De otro lado, requirió que se descalifique a la abogada

de los querellados por tener intereses encontrados con sus representados el Consejo de Titulares y la Junta de Directores.

El 17 de diciembre de 2021 los querellados presentaron una *Urgente solicitud de suspensión inmediata de orden de cese y desista debido a que la misma es nula*. Alegaron que faltaba parte indispensable, que la solicitud fue presentada prematuramente y que la orden incumplía con las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU) y con el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACO, por lo que era *ultra vires*.

Al no recibir respuesta a los escritos presentados, el Consejo de Titulares del Condominio Condado del Mar acudió a nuestro foro el 10 de enero de 2022 en recurso de Revisión Judicial. Allí aludió que incidió el DACO al:

PRIMERO: Atender una querella que no está firmada por los querellantes o su representación legal.

SEGUNDO: Atender una solicitud de orden interlocutoria de cese y desista radicada prematuramente previo a que se radicara la querella en la que se justifica el remedio solicitado. El DACO no tiene jurisdicción para acoger recursos prematuros.

TERCERO: Emitir orden de cese y desista ex parte sin celebrar una vista previo a su emisión, conforme la sección 34 del Reglamento sobre Condominios la orden ex parte ha estado vigente ya por casi dos meses sin vista.

CUARTO: Emitir orden de cese y desista ex parte por tiempo indefinido, sin oportunidad de vista sino hasta que se vea el caso en sus méritos, esto es contrario a derecho y en violación a la ley y reglamentos de la agencia.

QUINTO: Emitir orden de cese y desista ex parte, incumpliendo con todos los requisitos legales y reglamentarios del DACO para que la misma sea válida, ejecutable y surta efectos legales, en particular, la orden no contiene determinaciones de hechos, conclusiones de derecho ni contiene las razones de política pública que dan base a la orden.

SEXTO: Al incumplir con las exigencias mínimas requeridas para la notificación conforme el debido proceso de ley que exige. En particular, la orden no contiene las razones que justifican ni el apercibimiento de que la misma es apelable.

El 8 de febrero de 2022 compareció la parte querellante-recurrida mediante Moción de Desestimación, en la alternativa, Moción "ex abundanti cautela" en solicitud de prórroga. Adujo que la solicitud de revisión judicial se puede resumir en dos alegaciones: Primero que el DACO no tenía jurisdicción para atender la querella porque esta no fue radicada el 4 de noviembre de 2021, firmada y/o no tenía anejos. Al no tener jurisdicción, no podía emitir una orden interlocutoria de cese y desista. Segundo, que la orden interlocutoria de cese y desista emitida el 16 de noviembre de 2021 fue "ex parte, sin celebrar vista y por tiempo indefinido". En el recurso explicó que presentó la querella en línea con la firma típica de radicación mediante ese sistema, a saber "f/nombre". Alegó que ese mismo día, 4 de noviembre de 2021, se comunicó al DACO porque el apéndice, que consistía en más de 300 páginas, no cargaba (upload) en el sistema. Por ese motivo, fue personalmente al DACO y radicó en papel y en un *pendrive* el apéndice. Incluyó como parte del apéndice, el Anejo 2, que consistió en la primera página de la querella, con el sello de Recibido DACO nov 04 2021 a las 2:12 p.m. Con la información suministrada, la recurrida reiteró que la querella fue radicada el 4 de noviembre de 2021 y firmada, como debe de ser una firma cibernética, y los anejos llevados a la mano en papel ese mismo 4 de noviembre, con la confirmación electrónica y el "Ponche" del DACO en papel. Sostuvo que no hay razón para argumentar que el DACO no tenía jurisdicción sobre la querella y la orden de Cese y Desista que emitió posteriormente. Indicó que la querella se

presentó por medio electrónico, con la firma, y se llevó también una copia física. Por tanto, nada queda por disponer sobre dicho particular. Solicitó la desestimación de la acción porque el caso no está maduro para la revisión judicial por no tratarse de una determinación final de la agencia y no existe una verdadera emergencia para justificar una intervención excepcional ante los procedimientos administrativos en curso. En la alternativa solicitó prórroga para someter su alegato para argumentar los errores señalados.

El 14 de febrero de 2022, el Consejo de Titulares presentó una *Moción solicitando que se den por admitidos los errores del Recurso de Revisión Judicial [...]*. Entre otros asuntos, adujo que la orden advino final y firma una vez el DACO rechazó de plano la solicitud de reconsideración de la orden, como prescriben las Reglas 9.4 y 29 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACO. Indicó que estos permiten solicitar reconsideración y de no atenderse la petición, se entenderá denegada, por lo que la parte afectada puede recurrir al Tribunal de Apelaciones. Señaló que el recurso no es prematuro. Sostuvo, además, que la Orden de Cese y Desista fue emitida sin jurisdicción, toda vez que la querrela no fue presentada oportunamente.

Ese mismo día, 14 de febrero de 2022, los querellantes presentaron una *Solicitud de Remoción del Expediente del Documento Presentado por la Parte Querellante (Recurrida) como Anejo #2, el cual no obra en el Expediente Administrativo; Oposición a que se Revise la Determinación de DACO de la Fecha de Radicación y Solicitud de Eliminación de Alegación*. El aludido documento identificado como "Anejo 2" se trata de la primera página de la querrela, que contiene el sello de DACO como recibido el 4 de noviembre de 2021. El Consejo de titulares alega que esa



página no obra en el expediente administrativo ni es copia fiel exacta de la primera página de la querella notificada.

Evaluated el escrito, el 23 de febrero de 2022, le concedimos a la parte recurrida hasta el 28 de febrero de 2022, para mostrar causa y exponer razones válidas en derecho que no permitan conceder lo solicitado. Transcurrido dicho término, el Tribunal se expresará sobre dicha Solicitud de la Parte Recurrente.

El 28 de febrero de 2022, la recurrida presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden y Señalamiento de Incumplimiento de Orden y Moción de Desestimación*. Aclaró la querellante que el Anejo 2 del escrito de los recurridos radicado el 8 de febrero de 2022 ante este foro es la primera página de la querella radicada personalmente el 4 de noviembre de 2021 ante el DACO la cual contiene el ponche del DACO con fecha del 4 de noviembre de 2021 a las 2:12 p.m. Mencionó que poseen tres copias ponchadas e incluyó una de ellas como Anejo 1.

El 28 de febrero de 2022 compareció el DACO mediante *Moción* en atención a la Resolución de 23 de febrero de 2022. Adujo, que el Anejo #2, no es parte del expediente administrativo de la Agencia, no obstante, indicó que la querella comenzó en la Agencia el 4 de noviembre de 2021 mediante la reclamación en línea número 0000016703, a la cual le faltaba información, por lo que no se podía procesar. Indicaron que en el expediente administrativo surge que se sometió un sobre blanco con sello recibido de 4 de noviembre de 2021 en la Regional San Juan de DACO que contiene "pendrive" que se le requería para presentar la querella bajo el número de control o reclamación 16703. El DACO incluyó copia del sobre con la información del número de reclamación y la partes. El DACO nos solicitó que tomáramos conocimiento del inicio de la reclamación.

El 1ro de marzo de 2022 el Consejo de Titulares presentó una *Moción Informando el Cumplimiento del Recurrente con la Resolución notificada el 14 de febrero de 2022*. Ese mismo día, también interpuso una *Réplica y Solicitud de Honorarios de Abogados*. Adujo que no hay una querella firmada y el DACO carece de jurisdicción para atenderla.

El 3 de marzo de 2022 el DACO presentó una Moción suplementaria en atención a Resolución Administrativa de 23 de febrero de 2022. Allí certificó que la reclamación inició el "4 de noviembre de 2021". Específicamente indicó lo siguiente:

1. En la primera moción sobre cumplimiento de la resolución de 23 de febrero de 2022, se solicitó del Honorable Tribunal que tomara conocimiento sobre el inicio de la reclamación ante la Agencia.
2. Dicha reclamación comenzó en el Departamento de Asuntos del Consumidor con el numero en línea de 0000016703, la cual fue devuelta al consumidor el 4 de noviembre de 2021 por falta de información.
3. El mismo 4 de noviembre de 2021, la parte querellante, a través de su representante legal, Lcda. Marimar Pérez Riera compareció personalmente a las Oficinas de la Región San Juan de DACO y presentó físicamente el documento de querella junto con un Pen Drive y sus Anejos.
4. Por error, la persona que recibió el documento ponchó, con fecha de recibo el 4 de noviembre, el sobre que contenía el Pen Drive y la copia del documento que se le entregó a la presentante, pero no así, la copia de querella que se quedó en nuestras oficinas y a la cual posteriormente se le asignó el número de querella C-SAN-2021-10096.
5. Por tanto, la querella se presentó *On Line* el 4 de noviembre de 2021 y al faltar documentos para su procesamiento, los mismos fueron presentados en papel y físicamente ese mismo día por la Lcda. Marimar Pérez Riera. Hacemos formar parte de esta Moción Suplementaria, copia certificada del Registro de Visitas del 4 de noviembre de 2021 donde surge el nombre de Marimar Pérez Riera, representante legal de la parte recurrida. Véase, Anejo I de esta Moción. Como ya mencionáramos anteriormente, por error se ponchó la copia de la querella que se le entregó a la parte, no así, la copia que se anejó al expediente administrativo. Copia del sobre ponchado donde fue

depositado el Pen Drive que es parte de la querella ya fue presentado en la Moción que presentara DACO el 28 de febrero de 2022 como Anejo.

Consecuentemente, según adelantamos, el DACO nos solicitó que tomásemos conocimiento sobre el inicio de la reclamación en la fecha del 4 de noviembre de 2021.

El 4 de marzo de 2022, el Consejo de Titulares presentó Moción suplementado moción del 1 de marzo de nueva información, e informando incumplimiento.

Examinados los escritos de las partes, incluyendo las mociones de DACO, nos corresponde determinar, como cuestión de umbral si poseemos jurisdicción del Tribunal de Apelaciones para entender en el recurso de revisión judicial.

## **II.**

### **A.**

La jurisdicción es el poder o la autoridad que tiene un tribunal para considerar y decidir casos o controversias. Torres Alvarado v. Madera Atilés, 202 DPR 495 (2019), Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc., 200 DPR 254, 267 (2018); Yumac Home v. Empresas Massó, 194 DPR 96, 103 (2015); S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra, 182 DPR 675, 682 (2011). En ese sentido, se ha expresado que los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, por lo cual los asuntos relacionados con ésta son privilegiados y deben atenderse con prioridad. Torres Alvarado v. Madera Atilés, *supra*; Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc., *supra*. Ello, pues los tribunales tienen la responsabilidad indelegable de examinar, en primera instancia, su propia jurisdicción, así como la del foro de donde procede el recurso ante su consideración. Torres Alvarado v. Madera Atilés, *supra*; Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc., *supra*; S.L.G. Szendrey-Ramos v.

F. Castillo, 169 DPR 873, 883 (2007). Al cuestionarse la jurisdicción de un tribunal por alguna de las partes o, incluso, cuando no haya sido planteado por éstas, dicho foro examinará y evaluará con rigurosidad el asunto jurisdiccional como parte de su deber ministerial, pues éste incide directamente sobre el poder mismo para adjudicar una controversia. Torres Alvarado v. Madera Atilés, *supra*; Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc., *supra*; Yumac Home v. Empresas Massó, 194 DPR 96, 103 (2015); Constructora Estelar v. Aut. Edif. Púb., 183 DPR 1, 22 (2011); Souffront v. A.A.A., 164 DPR 663, 674 (2005). De ese modo, si el tribunal no tiene jurisdicción, solo resta declararlo así y desestimar la reclamación sin entrar en los méritos de la controversia. Torres Alvarado v. Madera Atilés, *supra*; Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc., *supra*. Es decir, procede la inmediata desestimación del recurso apelativo según lo dispuesto en las leyes y los reglamentos para el perfeccionamiento de estos recursos. Torres Alvarado v. Madera Atilés, *supra*; Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc., *supra*; S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo, *supra*, pág. 883. La ausencia de jurisdicción no puede ser subsanada por las partes ni por el propio tribunal. Pérez Soto v. Cantera Pérez, Inc. et al., *supra*.

#### **B.**

Nuestra función como foro apelativo está limitada por la Ley 201-2003 conocida como Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que dispone en el Art. 4.006 (c) que el Tribunal de Apelaciones tendrá competencia, “[m]ediante recurso de revisión judicial, que se acogerá como cuestión de derecho, de las decisiones, órdenes y resoluciones **finales** de **organismos o agencias administrativas.**” (énfasis nuestro). 24 LPRA sec. 24y.

Cónsono a ello, la Regla 56 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, establece lo siguiente:

Esta parte gobernará el trámite de las revisiones de todos los recursos instados ante el Tribunal de Apelaciones para la revisión de las decisiones, reglamentos, **órdenes, resoluciones y providencias finales** dictadas por organismos o agencias administrativas o por sus funcionarios(as), ya sea en su función adjudicativa o cuasi legislativa, conforme lo dispuesto en ley. (énfasis nuestro)

Para la interposición del recurso de revisión, la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017, según enmendada, 3 LPRA secs. 9601 *et. seq.* [en adelante, "LPAU"], dispone en la sección 4.1 que las normas relativas a la revisión judicial se extienden a todas las órdenes, resoluciones y providencias adjudicativas finales dictadas por las agencias o funcionarios administrativos serán revisadas por el Tribunal de Apelaciones, a través del Recurso de Revisión, a excepción de las previstas en dicha Sección. 3 LPRA sec. 9671.

En particular, la sección 4.2 de LPAU dispone como sigue:

Una parte adversamente afectada por una orden o **resolución final** de una agencia y que haya agotado todos los remedios provistos por la agencia o por el organismo administrativo apelativo correspondiente podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución final de la agencia o a partir de la fecha aplicable de las dispuestas en la Sección 3.15 de esta Ley, cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración.

**Una orden o resolución interlocutoria de una agencia, incluyendo aquellas que se emitan en procesos que se desarrollen por etapas, no serán revisables directamente. La disposición interlocutoria de la agencia podrá ser objeto de un señalamiento de error en el recurso de revisión de la orden o resolución final de la agencia.** La revisión judicial aquí dispuesta será el recurso exclusivo para revisar los méritos de una

decisión administrativa sea ésta de naturaleza adjudicativa o de naturaleza informal emitida al amparo de esta Ley. (énfasis nuestro).

3 LPRC sec. 9672

El Tribunal Supremo de Puerto Rico también ha expresado que una orden o resolución final es aquella que culmina el procedimiento administrativo, tiene efectos sustanciales sobre las partes y resuelve todas las controversias ante la agencia, les pone fin, sin dejar pendiente una para ser decidida en el futuro. Se ha intimado, además, que una orden o resolución final tiene las características de una sentencia en un procedimiento judicial porque resuelve finalmente la cuestión litigiosa y de la misma puede apelarse o solicitarse revisión. Comisionado Seguros v. Universal, 167 DPR 21 (2006). Además, para que dicha decisión tenga carácter de finalidad debe incluir determinaciones de hecho, conclusiones de derecho y una advertencia sobre el derecho a solicitar reconsideración o revisión judicial Crespo Claudio v. O.E.G., 173 DPR 804, 813 (2008); Véase, además, la sección 3.14 de la LPRC, 3 LPRC sec. 9654. Al incorporar tales requisitos el legislador se aseguró que la intervención judicial se realizara después de que concluyeran los trámites administrativos y se adjudicaran todas las controversias pendientes ante la agencia, de manera que no haya una intromisión de los tribunales a destiempo. Crespo Claudio v. O.E.G., *supra*, pág. 813.

En vista de lo aquí pautado, una orden o resolución administrativa debe cumplir con dos requisitos para que ésta sea revisable judicialmente, a saber: (1) que la resolución que se pretenda revisar sea final y no interlocutoria y (2) que la parte adversamente afectada por la orden haya agotado los remedios provistos por la agencia. Tosado v. AEE, 165 DPR 377, 385 (2005); Oficina de la Procuradora del Paciente v. Aseguradora

MCS, IPA 603, 163 DPR 21 (2004); J. Exam. Tec. Méd. v. Elías, et al, 144 DPR 483 (1997).

Ahora bien, se han reconocido varios factores que operan a favor de preterir la doctrina de agotamiento de remedios, a saber: (1) cuando el dar curso a la acción administrativa haya de causar un daño inminente, material, sustancial y no teórico o especulativo; (2) cuando el remedio administrativo constituya una gestión inútil, inefectiva y que no ofrece un remedio adecuado; (3) cuando la agencia claramente no tiene jurisdicción sobre el asunto y la posposición conllevaría un daño irreparable al afectado, o (4) cuando el asunto es estrictamente de derecho. ORIL v. El Farmer, Inc., 204 DPR 229 (2020); Procuradora del Paciente v. MCS, supra, pág. 36.

De conformidad con lo anterior, la Sec. 4.3 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9673, establece las siguientes excepciones:

El Tribunal podrá relevar a un peticionario de tener que agotar alguno o todos los remedios administrativos provistos en el caso de que dicho remedio sea inadecuado, o cuando el requerir su agotamiento resultare en un daño irreparable al promovente y en el balance de intereses no se justifica agotar dichos remedios, o cuando se alegue la violación sustancial de derechos constitucionales, o cuando sea inútil agotar los remedios administrativos por la dilación excesiva en los procedimientos, o cuando sea un caso claro de falta de jurisdicción de la agencia, o cuando sea un asunto estrictamente de derecho y es innecesaria la pericia administrativa.

### **III.**

El DACO nos acreditó que la querrela administrativa fue presentada oportunamente el 4 de noviembre de 2021. Aclarado ese asunto, nos corresponde determinar si poseemos jurisdicción para entender en el recurso de revisión judicial.

Examinado detenidamente el trámite administrativo ante nuestra consideración, determinamos desestimar la presente acción. Veamos.

El 16 de noviembre de 2021, el DACO emitió una "Notificación y Orden" en la que ordena a la parte querellada Junta de Directores del Condominio Condado del Mar y su presidente Emilio Laureano Montañez, que se abstengan "cobrar a los titulares del condominio cualquier cantidad de dinero relacionada al fondo de mejoras capitales que se impugna en la querrela de epígrafe, **hasta tanto se vea en sus méritos la controversia.** [...] Oportunamente se citará a las partes a vista administrativa". (énfasis nuestro)<sup>1</sup>. El aludido fondo de mejoras de mantenimiento fue aprobado en una Asamblea celebrada el 5 de octubre de 2021 y fue cuestionado en la querrela de epígrafe presentada ante el DACO. Referido fondo se comenzaría a cobrar con la factura de diciembre de 2021<sup>2</sup>.

Vemos que se trata de una orden provisional de paralización del cobro de unas cuotas, las cuales estaban programadas a cobrarse en el próximo mes de diciembre. Es decir, todavía no se habían comenzado a cobrar. En esta etapa no se ha emitido una orden o resolución final que adjudique derechos u obligaciones del recurrente. Si no, más bien se trata de una medida cautelar tomada por el Juez Administrativo, hasta tanto se vea en los méritos referida controversia, para lo cual se citaría a las partes a una vista.

Vemos, a su vez, que la orden no contiene determinaciones de hechos, conclusiones de derecho ni las advertencias sobre el

---

<sup>1</sup> Apéndice pág. 39.

<sup>2</sup> Urgentísima Moción en solicitud de orden de cese y desista, apéndice pág. 32.



derecho a revisión ante el foro apelativo correspondiente y los términos para ello. Así que, sin lugar a duda, no estamos ante una orden final, revisable por este foro. Tampoco se configura ninguno de los criterios, que nos permita preterir, por vía de excepción, el cause administrativo para evaluar una Orden interlocutoria.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes mencionados, se desestima el recurso de revisión, por falta de jurisdicción al ser prematura.

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

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