

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

Lcda. Rosario Goyco
Carmoega

Recurrida

vs.

Junta de Directores
Condominio Condado
del Mar; P/C Emilio
Laureano, Pres.

Recurrente

KLRA20220024

**REVISIÓN
ADMINISTRATIVA**
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Sobre: Revisión de
Orden de Cese y
Desista

Caso Núm.:
C-SAN-2021-
0010087

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, la Jueza Lebrón Nieves y el Juez Rodríguez Flores.¹

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de febrero de 2022.

Comparece el Consejo de Titulares del Condominio Condado del Mar (“recurrente” o “Consejo de Titulares”) mediante recurso de revisión judicial. Solicita que revisemos la “Notificación y Orden” emitida y notificada el 6 de diciembre de 2021, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (“DACo”). Al día de hoy la parte recurrida no ha presentado su alegato en oposición.²

Examinada la comparecencia de la parte recurrente, y a la luz del derecho aplicable, disponemos del presente recurso mediante los fundamentos que exponremos a continuación.

¹ Véase Orden Administrativa Núm. OATA 2022-017, donde se modifica la integración del Panel IX del Tribunal de Apelaciones a tres jueces, debido a que la Hon. Nereida Cortés González se acogió al retiro efectivo el 31 de enero de 2022.

² De conformidad con lo dispuesto en la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7(B)(5), este Tribunal puede prescindir de términos no jurisdiccionales y escritos, con el propósito de lograr su más justo y eficiente despacho. En consideración a lo anterior, procedemos a disponer del presente recurso sin requerir ulterior trámite.

-I-

El 29 de octubre de 2021, la Lcda. Rosario Goyco Carmoega (“Lcda. Goyco Carmoega” o “recurrida”) radicó una “Querrela” ante el DACo contra la Junta de Directores del Condominio Condado del Mar (“Condominio”). Dicha querrela se radicó para impugnar la “Continuación de Asamblea Ordinaria” (“Asamblea”) celebrada en el Condominio el 5 de octubre de 2021. En la Asamblea, se realizó una votación para establecer un “Fondo de Mejoras Capitales” (“Fondo”) con el fin de reparar elementos estructurales en situación de grave deterioro, como ventanas, barandas de balcones, entre otros, y cambiar la fachada del Condominio.

En dicha Asamblea, surgió una controversia en relación a la cantidad aprobada por concepto del aumento a la cuota de mantenimiento. El aumento del pago de cuotas se decidió en la Asamblea a comenzar el 1 de diciembre de 2021. Por ende, la Lcda. Goyco Carmoega solicitó dejar sin efecto la votación efectuada porque duplica la cantidad a pagar por cuotas de mantenimiento y solicitó la anulación de la Asamblea por ser contraria a derecho.³

El 14 de noviembre de 2021, la recurrida presentó una “Segunda Solicitud Urgente de Orden de Cesar y Desistir” en la cual solicitó que, ante el poco tiempo para que el aumento se pusiera en vigor, se paralizara el cobro del aumento de pago aprobado. La recurrida sostuvo dicha solicitud, al amparo de la Regla 9 del Procedimiento Adjudicativo de Acción Inmediata del Reglamento Núm. 8034 de Procedimientos Adjudicativos del DACo, aprobado en junio de 2011 (“Reglamento Núm. 8034”). Esta regla establece que el DACo podrá emitir una resolución o una orden provisional de cesar y desistir, sin celebrar una vista, cuando: (1) una de las leyes o reglamentos que administre el DACo así lo

³ Apéndice del Recurso, pág. 5.

autorice; **(2) en una situación en que se cause o pueda causar un grave daño inmediato a los consumidores o a un consumidor en particular;** o (3) cuando exista un peligro inminente para la salud, la seguridad o el bienestar público y que requiera acción inmediata por parte del DACo. (Énfasis nuestro)

En respuesta a dicha solicitud, el 6 de diciembre de 2021 el DACo emitió orden, de carácter provisional, al recurrente a abstenerse de cobrar a los titulares del Condominio cualquier cantidad de dinero relacionada al Fondo que se impugna en la querrela, teniendo vigencia la misma hasta tanto se resuelva el caso en sus méritos. También determinó que la parte recurrente se enfrentaría a una multa administrativa de hasta \$10,000.00 si incumple con su orden. De igual manera, el DACo incluyó en su “Notificación y Orden” que oportunamente citará a las partes a una vista administrativa.⁴ El 17 de diciembre de 2021, el recurrente presentó la “Contestación a la Querrela y Moción de Desestimación” de la orden emitida por DACo en la que argumenta que las graves condiciones estructurales ocasionadas por la vejez y el paso del Huracán María han ocasionado la situación. Además, arguyó que el seguro se ha negado a pagar por los daños.⁵ Adicionalmente, argumentó que dicho aumento del pago de cuotas contó con el voto mayoritario del 73% de los titulares presentes en la Asamblea.

El 20 de diciembre de 2021, el mismo recurrente presentó una “Urgente Solicitud de Suspensión Inmediata de Orden de Cese por Nulidad de la Orden y por la Legalidad y Urgencia del Fondo Impugnado para Prevenir Graves Daños Inminentes a la Vida y Seguridad de Residentes de la Comunidad”, en la que arguye que la orden es ultra vires, conforme a la Sección 3.17(c) de la Ley de

⁴ Apéndice del Recurso, pág. 20.

⁵ Apéndice del Recurso, págs. 22, 23.

Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico ("LPAU"), Ley Núm. 38-2017, según enmendada, y la Regla 9 del Reglamento Núm. 8034.

La recurrida presentó el 28 de diciembre del 2021 su oposición a la moción urgente, en la que arguye que no se han concluido y/o notificado a los titulares el resultado de los informes solicitados mediante asamblea por ingenieros estructurales, para los que se separó una cantidad de presupuesto sustancial y que entienden son meritorios para el debido manejo de los daños estructurales. Por tanto, ante varios trámites procesales en los que ambas partes argumentan repetidamente los mismos planteamientos, la parte recurrente presentó el recurso de revisión judicial y le imputó a DACo los siguientes errores:

Error 1: Erró el DACo al emitir Orden de Cese y Desista Ex Parte e indefinida, sin la existencia de daños irreparables o peligro inminente de daños a la salud, seguridad o bienestar público, cuando el acuerdo impugnado fue aprobado conforme a la Ley y trata de un aumento en el presupuesto para crear un fondo de reserva, lo que está permitido por ley.

Error 2: Erró DACo al emitir Orden de Cese y Desista Ex Parte sin celebrar una vista.

Error 3: Erró DACo al emitir Orden de Cese y Desista Ex Parte indefinida, sin oportunidad de vista, hasta que se vea el caso en sus méritos.

Error 4: Erró el DACo por 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 que exige la Ley y garantizan el Derecho del recurrente a apelar.

Error 5: Erró el DACo 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 la justifican ni el apercibimiento de que la misma es apelable, violentando el derecho del recurrente de apelación.

Posteriormente, ante varias mociones presentadas, la recurrida solicitó el 24 de enero de 2022 una prórroga de 30 días

para responder al recurso de revisión judicial presentado, al que la parte recurrente se opuso.

Como cuestión de umbral, debemos determinar primeramente la jurisdicción del Tribunal de Apelaciones para accionar ante la presentación del recurso de revisión judicial.

-II-

-A-

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

A su vez, las cuestiones relativas a la jurisdicción de un tribunal se tienen que resolver con preferencia a cualesquiera otras. *Pérez Soto v. Cantera Pérez, Inc. et al.*, 188 DPR 98, 104-105 (2013); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 882 (2007). Cónsono con lo anterior, el Tribunal de Apelaciones debe ser celoso guardián de su jurisdicción y no tiene discreción ni autoridad en ley para asumirla donde no la hay. *Souffront v. A.A.A.*, 164 DPR 663, 674 (2005). Cuando un tribunal acoge un recurso a sabiendas de que carece de autoridad para entender en él, actúa de manera *ultra vires*. *Maldonado v. Junta de Planificación*, 171 DPR 46, 55 (2007). Por ello, al carecer de jurisdicción o autoridad para considerar un recurso, lo único que procede en Derecho es la desestimación de la causa de acción. *Romero Barceló v. E.L.A.*, 169 DPR 460, 470 (2006); *Carattini v. Collazo Syst. Analysis, Inc.*, 158 DPR 345, 370 (2003).

Un recurso es prematuro cuando se ha presentado en la secretaría de un tribunal antes de tiempo o de que haya comenzado el término para que dicho foro pueda adquirir jurisdicción. En virtud de ello, carece de eficacia y no produce

efectos jurídicos. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97-98 (2008). Siendo ello así, un recurso presentado prematuramente adolece de un defecto insubsanable que sencillamente priva de jurisdicción al tribunal que se recurre, pues al momento de su presentación no existe autoridad judicial para acogerlo. *Carattini v. Collazo Syst. Analysis, Inc., supra*, a la pág. 370.

En atención a lo anterior, el Tribunal de Apelaciones puede desestimar, *motu proprio*, un recurso por falta de jurisdicción. Regla 83(B)(1) y (C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83(B)(1) y (C).

-B-

La revisión judicial constituye el remedio exclusivo para revisar los méritos de una decisión administrativa. A esos efectos, la Sección 4.2 de la LPAU consagra, en lo pertinente, lo siguiente:

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 sec. 9655 de este título, cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración.

(Énfasis nuestro). 3 LPRA sec. 9672.

La doctrina de agotamiento de remedios administrativos es una norma de autolimitación judicial. En esencia, esta doctrina determina la etapa en que un tribunal de justicia debe intervenir en una controversia que se ha presentado inicialmente ante un foro administrativo. *S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg*, 173 DPR 843, 851 (2008). La referida norma pretende evitar que se presente un recurso ante los tribunales sin que la agencia administrativa haya

tomado una determinación final en el asunto. *Hernández, Romero v. Pol. de P.R.*, 177 DPR 121, 136 (2009). Ante ello, los tribunales deben abstenerse de revisar una actuación de una agencia hasta tanto la persona afectada haya agotado todos los remedios administrativos disponibles, de forma tal que la decisión administrativa refleje la posición final del organismo. *Procuradora Paciente v. MCS*, 163 DPR 21, 35 (2004); *Acevedo v. Mun. Aguadilla*, 153 DPR 788, 802 (2001).

Una parte que acude primero a una agencia que posee jurisdicción sobre la revisión en cuestión, como norma general, tiene la obligación de utilizar todos los recursos, procedimientos y las vías administrativas disponibles antes de recurrir al foro judicial. *Guzmán y otros v. E.L.A.*, 156 DPR 693, 712 (2002). Para que la doctrina pueda ser de aplicación, es necesario que exista una fase dentro del procedimiento administrativo que la parte concernida deba agotar. *Íd.*

Siendo así, la Sección 4.2 de la LPAU expone que 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. 3 LPRA sec. 9672.

Cónsono con lo anterior, el Art. 4.006 de la Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003, Ley Núm. 201 de 22 de agosto de 2003, 3 LPRA sec. 24 *et seq.*, le confiere al Tribunal de Apelaciones la facultad de atender los siguientes asuntos, a saber:

(a) Mediante recurso de apelación de toda sentencia final dictada por el Tribunal de Primera Instancia.

(b) *Mediante auto de certiorari expedido a su discreción, de cualquier resolución u orden dictada por el Tribunal de Primera Instancia.*

(c) *Mediante recurso de revisión judicial, que se acogerá como cuestión de derecho, **de las decisiones, órdenes y resoluciones finales de organismos o agencias administrativas.** [...]*

(d) *Cualquier panel del Tribunal de Apelaciones podrá expedir autos de hábeas corpus y de mandamus. Asimismo, cada uno de los jueces de dicho Tribunal podrá conocer en primera instancia de los recursos de hábeas corpus y mandamus [...]*

(e) *Cualquier otro asunto determinado por ley especial.*

(Énfasis nuestro). 4 LPRA sec. 24y.

Una orden o resolución se considera final, cuando ha sido emitida por la última autoridad decisoria o adjudicativa del ente administrativo y pone fin a la controversia ante la agencia, sin dejar asunto pendiente alguno. *Bird Const. Corp. v. A.E.E.*, 152 DPR 928, 935-936 (2000); *J. Exam. Tec. Med. v. Elías et al.*, 144 DPR 483, 490 (1997).

-C-

La Sec. 3.14 de LPAU, 3 LPRA sec. 9654, establece que las órdenes o resoluciones finales de las agencias deben ser notificadas a las partes en el proceso administrativo. Especifica que la notificación debe advertir el derecho de las partes a solicitar reconsideración ante la agencia o instar un recurso de revisión judicial ante el Tribunal de Apelaciones, con expresión de los términos jurisdiccionales que tienen las partes para ejercer dicho derecho. Destaca esta sección que los referidos términos no comenzarán a transcurrir hasta que la agencia administrativa haya cumplido con estos requisitos. *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property*, 173 DPR 998, 1014 (2008).

El Tribunal Supremo ha reiterado, que por imperativo del derecho a un debido proceso de ley, la notificación adecuada de una determinación administrativa garantiza el derecho de las partes a cuestionar dicha determinación en el foro judicial.

Conforme a lo anterior, se ha aclarado que no se pueden oponer los términos jurisdiccionales para recurrir de una determinación administrativa, a una parte que no ha sido notificada de dicha determinación conforme a derecho. *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property, supra; Colón Torres v. A.A.A.*, 143 DPR 119 (1997).

Cónsono con lo anterior, no se menoscaba el derecho a un debido proceso de ley cuando las advertencias son obviadas en resoluciones interlocutorias de las agencias, ya que la resolución 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, siempre y cuando el foro apelativo tenga jurisdicción. 3 LPRA, sec. 9672, *supra; Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property, supra.*

-III-

Como cuestión de umbral, debemos determinar, en primer lugar, si tenemos jurisdicción para atender el presente recurso en sus méritos. Veamos.

En el caso de epígrafe, en la “Notificación y Orden” que emitió, se establece *ad verbatim* la naturaleza provisional de la paralización de los pagos relacionados al Fondo que se impugna en epígrafe. Mediante su determinación, DACo ordena a la parte recurrente a abstenerse de “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**”⁶. (Énfasis suplido)

La “Notificación y Orden” emitida por DACo es una de carácter provisional, hasta que se vea el caso en sus méritos. La misma es a consecuencia a la “Segunda Solicitud Urgente de Orden de Cesar y Desistir”. Más al examinar dicha orden,

⁶ Apéndice del Recurso, pág. 20.

notamos que no es una orden de cese y desista, sino una medida tomada por el Juez Administrativo para que la controversia no cause un grave daño inmediato a la recurrida y evitar que la misma se convierta en académica.

Dicha orden no es una orden final y firme, no contiene las advertencias sobre el derecho a revisión ante el foro apelativo correspondiente y los términos para ello. En vista de lo anterior, la misma no es revisable ante este foro.

-IV-

Por los fundamentos expuestos, se desestima el recurso de revisión judicial presentado por el Consejo de Titulares del Condominio Condado del Mar, por prematuro.

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

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