

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

MARITERE HERNÁNDEZ,
ALEJANDRO BELLVER Y
LA SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Recurridos

v.

CONSEJO DE TITULARES
COND. QUANTUM
METROCENTER

Recurrentes

KLRA202200063

*REVISIÓN
ADMINISTRATIVA*
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Caso número:
C-SAN-2021-
0008874

Sobre:
Condominios

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, el juez Rivera Torres, la jueza Santiago Calderón y la jueza Álvarez Esnard.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

Mediante recurso de revisión judicial comparece el Consejo de Titulares del Condominio Quantum Metrocenter ("parte recurrente" o "Consejo de Titulares") y solicita la revisión de la *Resolución Administrativa* del Departamento de Asuntos del Consumidor, Oficina Regional de San Juan (DACO) emitida el 29 de noviembre de 2021, notificada el 1 de diciembre de 2021. En virtud de la *Resolución* el DACO declaró Ha Lugar la querella presentada por Maritere Hernández, Alejandro Bellver y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos ("parte recurrida"). Consecuentemente, declaró nula e ilegal la determinación tomada por la parte recurrente en la Asamblea Ordinaria celebrada el 28 de marzo de 2021 y ordenó a dicha parte que se abstenga de prohibir a la parte recurrida a conectarse a la cisterna comunal del inmueble. Además, le impuso a la parte

recurrente a pagar \$700.00 en honorarios debido su conducta temeraria.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se **Confirma** la *Resolución* emitida por DACO.

-I-

Surge del recurso ante nuestra consideración que los hechos e incidentes esenciales para disponer del recurso son los siguientes:

El 27 de abril de 2021, la parte recurrida presentó una querrela en el DACO impugnando la Asamblea Ordinaria del Consejo de Titulares del Condominio Quantum Metrocenter que se realizó el 28 de marzo de 2021, en la que atendió, la solicitud de la primera, de que se le permitiera conectarse a la cisterna comunal del Condominio Quantum Metrocenter.

La Asamblea del Consejo de Titulares del Condominio Quantum Metrocenter fue ordenada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI) mediante la sentencia SJ2017CV00209. Dicha sentencia fue apelada ante el Tribunal de Apelaciones, en los recursos KLAN202100499 y KLAN202100502. Ninguna parte impugnó la determinación del TPI sobre ordenar al Consejo de Titulares a celebrar una asamblea para atender el reclamo de la parte recurrida.

Así las cosas, el 3 de junio de 2021, la parte recurrente presentó ante el DACO una Moción para que se dicte Resolución Sumaria, en la que arguyó que la sentencia dictada en el caso SJ2017CV00209 adjudicó la totalidad de la controversia y ello constituye cosa juzgada. Además, alegó que la reclamación se debió presentar ante el TPI y no ante el DACO.

Asimismo, el 10 de junio de 2021 la parte recurrida remitió un Primer Requerimiento de Producción de Documentos al

Consejo de Titulares, solicitó evidencia relacionada a la Asamblea Ordinaria del 28 de marzo de 2021, impugnada en la Querella ante el DACO.

Posteriormente, el 22 de octubre de 2021, el DACO celebró la vista en su fondo, la parte recurrida testificó y su perito, el Ingeniero Otniel Angulo. El testimonio de la parte recurrida versó sobre la viabilidad de la conexión del apartamento comercial a la cisterna comunal o en la alternativa, el instalar una cisterna en un espacio comunal del Condominio Quantum Metrocenter, así como que la escritura matriz y reglamento autorizan la conexión de dicho apartamento a la cisterna comunal, que no hubo ninguna oposición fundamentada a ello y que la decisión de la Junta de Directores de Condominio Quantum Metrocenter fue una caprichosa. De otra parte, el Ing. Angulo fue admitido como perito de los Titulares Comerciales y su informe fue admitido en evidencia. Este testificó sobre la viabilidad real de que el apartamento comercial se conectara a la cisterna comunal del Condominio Quantum Metrocenter o en la alternativa, que le permitieran instalar la cisterna dentro de dicho apartamento. El ingeniero Angulo testificó que ambas alternativas eran viables.

Durante la vista, la parte recurrente no presentó prueba testifical ni documental alguna y los testimonios de la parte recurrida y de su perito fueron admitidos sin oposición. La parte recurrente limitó su intervención a contrainterrogar los testigos de la parte recurrida. Asimismo, la parte recurrente arguyó que el Tribunal de Primera Instancia emitió una sentencia en el caso número SJ2017CV00209 relacionada con estos mismos hechos en controversia. En la cual se estableció que la solicitud de conexión del apartamento comercial a la cisterna comunal del Condominio Quantum Metrocenter había sido considerada y rechazada por

sentencia final y firme, y confirmada por el Tribunal de Apelaciones caso número KLAN201801326.

Por otra parte, el DACO le concedió a la parte recurrente un término adicional para sustentar su postura y presentar las sentencias que presuntamente sostendrían su argumentación.

Posteriormente, la parte recurrente el 1 de noviembre de 2021, mediante *Moción Sometiendo Sentencia y otros Documentos Relacionados*, presentó la Sentencia Parcial del 2 de noviembre de 2018, del caso SJ2017CV00209 y la sentencia emitida por el Tribunal de Apelaciones en el recurso KLAN201801326.

Por el contrario, la parte recurrida se opuso a dicha moción y sostuvo que la parte recurrente no identificó las porciones específicas de los documentos sometidos que de modo alguno sustentaran su argumento en derecho. La parte recurrida alegó que de las Sentencias antes señaladas y de los escritos anejados no surge que el TPI y tampoco el TA consideraran en sus méritos el derecho de conexión a la cisterna comunal del Condominio Quantum Metrocenter que reclama. Señaló que el TPI se limitó a ordenar a la parte recurrente el celebrar una asamblea para atender la situación de la conexión del apartamento comercial a la cisterna comunal del Condominio Quantum Metrocenter.

Finalmente, el 29 de noviembre de 2021, notificada el 1 de diciembre de 2021, DACO emitió una *Resolución* en la que:

“Se declara Ha lugar la querella de epígrafe. Se decreta nula e ilegal la determinación tomada por el Consejo de Titulares tomada en Asamblea del 28 de marzo de 2021. Se ordena a la parte querellada, Consejo de Titulares Condominio Quantum Center [SIC], que se abstenga de prohibir a los querellantes conectar el Apartamento Comercial a la cisterna comunal del inmueble y les permitan conectarse inmediatamente.

Se impone a la parte querellada la suma de \$700.00 por concepto de honorarios de abogado a favor de la parte querellante por temeridad, los cuales deberán ser pagados dentro del término de 15 días a contar de la notificación de la presente resolución.”

En la Resolución Administrativa, DACO hizo las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte querellante es titular del Apartamento Comercial del Condominio Quantum Center [SIC] mediante Escritura de Individualización, Liberación y Compraventa de Unidad Comercial y Unidades de Estacionamiento Sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal.
2. El Condominio Quantum Center está sometido al régimen de propiedad horizontal.
3. En cumplimiento con una Orden del Tribunal de Primera Instancia emitida bajo el caso SJ2017CV00209, se celebró en el Condominio Quantum Center una Asamblea Ordinaria el 28 de marzo de 2021 con el propósito de llevar a votación del Consejo de Titulares la solicitud de los querellantes para conectar su apartamento comercial a la cisterna comunal del inmueble.
4. En la Asamblea se presentó al Consejo de Titulares dos alternativas; que se les permitiera conectarse a la cisterna comunal existente o que se les permitiera instalar en un área comunal una cisterna, cubriendo los querellantes todos los gastos necesarios para ello.
5. El Consejo de Titulares, en la asamblea celebrada, votó en contra de ambas alternativas.
6. La cisterna del Condominio Quantum Center está descrita en la Escritura Matriz como un elemento común general. No hace distinción alguna de si la misma servirá o es de uso exclusivamente residencial.
7. En ningún caso ante el Tribunal de Primera Instancia se ha tomado una decisión sobre la solicitud de los querellantes para que se les permita conectarse a la cisterna comunal. Por el contrario, se ordenó la celebración de la asamblea que mediante esta querrela impugnan.
8. La referida asamblea ha sido impugnada de manera oportuna ante este foro.
9. En la asamblea celebrada también se presentó al Consejo de Titulares la opción de los querellantes instalar en un área comunal una cisterna para su uso exclusivo, pagada en su totalidad por estos. Esta opción también fue denegada por el Consejo de Titulares.

De otra parte, el 21 de diciembre de 2021, la parte recurrente presentó su *Moción de Reconsideración*, la parte recurrida presentó su oposición a la misma y DACO no se expresó.

Por otro lado, el 4 de febrero de 2022, la parte recurrente presentó su *Recurso de Revisión* ante el Tribunal de Apelaciones en el cual no cuestiona la prueba documental y testifical admitida en evidencia. La parte recurrente se limitó a argumentar que la cisterna comunal del Condominio Quantum Metrocenter no es un elemento común general, que no es necesario para el apartamento comercial, pero sí para los otros apartamentos residenciales. Además, argumentó que ya el TPI adjudicó la controversia planteada ante el DACO y por ende aplica la doctrina de cosa juzgada.

La parte recurrente por estar inconforme con la *Resolución* administrativa emitida por DACO el 29 de noviembre de 2021, archivada en autos el 1 de diciembre de 2021 y depositada en correo el 2 de diciembre de 2021, presentó un recurso de revisión judicial ante el Tribunal de Apelaciones. En el mismo hace los siguientes señalamientos de error:

- A. Erró el Honorable Secretario de DACO al decretar nula la decisión del Consejo de Titulares que; mediante votación de los titulares, denegó la propuesta de los querellantes-recurridos encaminada a conectarse al sistema de cisterna del edificio multipisos residencial del régimen de propiedad horizontal.
- B. Erró el Honorable Secretario de DACO al imponer al Consejo de Titulares la suma de \$700.00 por concepto de Honorarios de Abogado.

-II-

-A-

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017 (LPAU), según enmendada, aplica a todos los procedimientos administrativos conducidos ante todas las agencias que no estén expresamente exceptuadas por dicha Ley. Sec. 1.4 de la LPAU, 3 LPRC sec. 9604.

Esta Ley define una "orden" o "resolución" como cualquier decisión o acción agencial de aplicación particular, que adjudique derechos u obligaciones de una o más personas específicas, o que imponga penalidades o sanciones administrativas, excluidas las órdenes ejecutivas emitidas por el Gobernador. Sec. 1.3(g) de la LPAU, 3 LPRC sec. 9603. Se trata de una orden o resolución parcial cuando la acción agencial que adjudica algún derecho u obligación no pone fin a la controversia total sino a un aspecto específico de la misma. Sec. 1.3(h) de la LPAU, 3 LPRC sec. 9603. De otra parte, una "orden interlocutoria" significa aquella acción de la agencia en un procedimiento adjudicativo que disponga de algún asunto meramente procesal. Sec. 1.3(i) de la LPAU, 3 LPRC sec. 9603.

La Sección 4.2 de la LPAU, 3 LPRC sec. 9672, regula el procedimiento de revisión judicial y dispone, en lo pertinente:

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. [...].

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 este capítulo. 3 LPRC sec. 9672. (Énfasis nuestro).

Cónsono con lo anterior, la Ley de la Judicatura, 4 LPRÁ sec. 24y (c), dispone que el Tribunal de Apelaciones podrá revisar, mediante el recurso de revisión judicial, las decisiones, órdenes y resoluciones **finales** de organismos o agencias administrativas. Igualmente, la Sección 4.6 de la LPAU, 3 LPRÁ sec. 9676, establece:

El Tribunal de Apelaciones revisará como cuestión de derecho las decisiones, órdenes y resoluciones **finales** de organismos o agencias administrativas. [...].

El procedimiento a seguir para los recursos de revisión será de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Tribunal de Apelaciones aprobado por el Tribunal Supremo. (Énfasis nuestro).

En cumplimiento con esta norma, nuestro reglamento establece en su Parte VII —**sobre revisión de decisiones administrativas— regirá el trámite de las revisiones de todos los recursos presentados 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.** (Énfasis nuestro) Véase, Regla 56 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRÁ Ap. XXII-B.

En síntesis, una orden o resolución final es aquella emitida por la última autoridad decisoria o adjudicativa de la agencia. *Bird Construction Corp. v. AEE*, 152 DPR 928 (2000). Para que una orden o resolución sea final tiene que resolver todas las controversias y no puede dejar pendiente una para ser decidida en el futuro. *J. Exam. Tec. Med. v. Elías*, 144 DPR 483 (1997).

En otras palabras, para que una orden o resolución administrativa sea revisable judicialmente tiene que cumplir con los siguientes requisitos: (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. *Dpto. Educ. v. Sindicato Puertorriqueño*, 168 DPR 527 (2006); *J. Exam. Tec. Med. v. Elías, supra*. De esta forma, se evita una intromisión indebida y a destiempo en el trámite administrativo por parte de los tribunales. *Comisionado Seguros v. Universal*, 167 DPR 21 (2006).

De otra parte, la Sección 3.21 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9661, establece:

La agencia podrá imponer sanciones, en su función cuasijudicial, en los siguientes casos:

(a) Si el promovente de una acción, o el promovido por ella, dejare de cumplir con las reglas y reglamentos o con cualquier orden del jefe de la agencia, del juez administrativo o del oficial examinador, la agencia a iniciativa propia o a instancia de parte podrá ordenarle que muestre causa por la cual no deba imponérsele una sanción. La orden informará de las reglas, reglamentos u órdenes con las cuales no se haya cumplido, y se concederá un término de veinte (20) días, contados a partir de la fecha de notificación de la orden, para la mostración de causa. De no cumplirse con esa orden, o de determinarse que no hubo causa que justifique el incumplimiento, entonces se podrá imponer una sanción económica a favor de la agencia o de cualquier parte, que no excederá de doscientos (200) dólares por cada imposición separada, a la parte o a su abogado, si este último es el responsable del incumplimiento.

(b) Ordenar la desestimación de la acción en el caso del promovente, o eliminar las alegaciones en el caso del promovido, si después de haber impuesto sanciones económicas y de haberlas notificado a la parte correspondiente, dicha parte continúa en su incumplimiento de las órdenes de la agencia.

(c) Imponer costas y honorarios de abogados, en los mismos casos que dispone la Regla 44 de Procedimiento Civil, según enmendada. (Énfasis nuestro) 3 LPRA sec. 9661

De igual forma, la Regla 27.3 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de DACO, Reglamento Núm. 8034 del 14 de junio de 2011, faculta al funcionario que presida la vista para imponer honorarios de abogado. También, establece que la

imposición de éstos estará regida por la Regla 44.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. III, R. 44.1.

La referida Regla de Procedimiento Civil provee para la imposición de honorarios de abogado como sanción contra quien por su temeridad ha hecho necesario un pleito que pudo evitarse, que lo prolongue innecesariamente, o que produzca la necesidad de que otra parte incurra en gestiones evitables. *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR 695 (1999). **Al respecto, Nuestro Máximo Foro ha expresado, que la determinación de temeridad es de índole discrecional, por lo que sólo se debe intervenir con ella cuando nos enfrentemos a un caso de abuso de discreción.** *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 129 (2013). (Énfasis nuestro)

-B-

El DACO es una agencia administrativa creada por la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada, conocida como la Ley Orgánica del Departamento de Asuntos al Consumidor, 3 LPRA sec. 341 *et seq.* El propósito primordial del DACO es vindicar e implementar los derechos del consumidor. *Rodríguez v. Guacoso Auto*, 166 DPR 433, 438 (2005). Dicha agencia está facultada mediante ley para proteger los derechos del consumidor a través de una estructura de adjudicación administrativa con poderes para atender querellas y conceder los remedios pertinentes¹.

La revisión judicial de las decisiones administrativas tiene como fin primordial limitar la discreción de las agencias y

¹ Así el inciso (c) del Art. 6 de la Ley Núm. 5, 3 LPRA sec. 341e(c), le confiere al Secretario del DACO, entre otros, el poder y la facultad de: Atender, investigar y resolver las quejas y querellas presentadas por los consumidores de bienes y servicios adquiridos o recibidos del sector privado de la economía. Igualmente, el inciso (d) del Art. 6 de la Ley Núm. 5, 3 LPRA sec. 341e(d) indica que el Secretario del DACO tiene la facultad de: [p]oner en vigor, [implantar] y vindicar los derechos de los consumidores, tal como están contenidos en todas las leyes vigentes, a través de una estructura de adjudicación administrativa con plenos poderes para adjudicar las querellas que se lleven ante su consideración y conceder los remedios pertinentes conforme a derecho.

asegurarse que estas desempeñen sus funciones conforme a la ley y de forma razonable. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 873 (2008); *Empresas Ferrer Inc. v. A.R.Pe.*, 172 DPR 254, 264 (2007). **Es norma reiterada que las decisiones de un foro administrativo gozan de una presunción de legalidad y corrección; y como tal merecen gran consideración y respeto por parte de los tribunales.** *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, supra, pág.873. (Énfasis nuestro) De igual forma, “las conclusiones de estas agencias merecen gran deferencia por parte de los tribunales, por lo que debemos ser cuidadosos al intervenir con las determinaciones administrativas”. *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252, 276 (2013); *Empresas Loyola v. Com. Ciudadanos*, 186 DPR 103, 1041 (2012). **Esta deferencia tiene su fundamento en la vasta experiencia y el conocimiento especializado que ostentan las agencias acerca de los asuntos que les son encomendados.** (Énfasis nuestro) *González Segarra et al. v. CFSE*, supra, pág. 276; *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592, 614 (2006). **Al momento de revisar una decisión administrativa, el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en la actuación de la agencia.** *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005). Corresponde a los tribunales analizar las determinaciones de hechos de los organismos administrativos amparados en esa deferencia y razonabilidad. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra, pág. 276.

Cónsono con la normativa aplicable, la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), Ley Núm. 38 del 30 de junio de 2017², dispone el alcance de la revisión

² La Ley Núm. 38-2017, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), según enumerada derogó la Ley 170 del 12 de agosto de 1988.

judicial de las determinaciones de las agencias. En lo pertinente, establece que:

El tribunal podrá conceder el remedio apropiado si determina que el recurrente tiene derecho a un remedio. 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.

Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal. (Énfasis Nuestro) Sección 4.5 LPAU, 3 LPRA sec. 9675

A estos efectos, nuestro Máximo Foro ha expresado que las determinaciones de hechos formuladas por la agencia serán sostenidas siempre y cuando estén sustentadas por evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo. (Énfasis nuestro) *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, supra, pág. 893. Ello porque las decisiones de las agencias administrativas tienen a su favor una presunción de legalidad y corrección, la cual debe ser respetada por los tribunales mientras la parte que la impugna no produzca suficiente evidencia como para derrotarla. *Íd.* Se ha definido en diversas ocasiones evidencia sustancial como aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra, pág. 277.

El Tribunal Supremo ha resuelto que para que un tribunal pueda decidir que la evidencia en el expediente administrativo no es sustancial, es necesario que la parte afectada demuestre que existe otra prueba en el expediente que razonablemente reduzca o menoscabe el peso de tal evidencia. (Énfasis nuestro) *González Segarra et al. v. CFSE*, supra, pág. 277. Por lo tanto, la parte afectada que quiera controvertir las determinaciones de hechos de un

organismo administrativo deberá demostrar la existencia de otra prueba que sostenga que la actuación de la agencia no está basada en evidencia sustancial o que reduzca el valor de la evidencia impugnada. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra, pág. 277; *Otero v. Toyota*, supra, pág. 728.

El peso de la prueba descansa sobre la parte que impugna la determinación. *Comité de Vecinos Pro-Mej., v. Jta. de Planificación*, 147 DPR 750, 761 (1999). **Conforme a ello, las determinaciones administrativas deben ser sostenidas por los tribunales, a menos que su presunción sea derrotada por medio de prueba suficiente y no por meras alegaciones.**

(Énfasis nuestro) *A.R.Pe. v. Junta de Apelaciones*, 124 DPR 858, 130 (1989). Para ello la parte que impugna la determinación tiene que “demostrar que existe otra prueba en el expediente que reduzca o menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada, hasta el punto de que no se pueda concluir que la determinación de la agencia fue razonable de acuerdo con la totalidad de la prueba presentada que tuvo ante su consideración.” *Otero v. Toyota*, supra, pág. 728. **En ausencia de tal prueba, las determinaciones de la agencia deben ser sostenidas.** (Énfasis nuestro) *Domínguez v. Caguas Expressway Motors*, 148 DPR 387, 398 (1999).

Es por ello, que, cuando las determinaciones de hecho impugnadas se basen en la prueba testifical desfilada en el proceso administrativo y la credibilidad que la misma le mereció al juzgador, es imprescindible que se traiga a la consideración del foro revisor la transcripción de la vista celebrada o una exposición narrativa de la prueba. *Camacho Torres v. AAFET*, 168 DPR 66, 92 (2006). En ausencia de tal prueba difícilmente se podrá descartar la determinación impugnada. *Íd.*

Sabido es que meras alegaciones o teorías no constituyen prueba. *Asociación Auténtica Empl. v. Municipio de Bayamón*, 111 DPR 527, 531 (1981). Los tribunales estamos obligados a considerar y resolver los casos por el expediente elevado del foro recurrido. *Pueblo v. Pérez*, 61 DPR 470, 473 (1943). No estamos autorizados para basar nuestros fallos en hipótesis o conjeturas sobre lo que pasó ante el foro inferior. *Íd.* Así pues, las determinaciones administrativas deben ser sostenida por los tribunales a menos que su presunción sea derrotada por medio de prueba suficiente y no por meras alegaciones. *A.R.Pe. v. Junta de Apelaciones*, *supra*.

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. *González Segarra et al. v. CFSE*, *supra*; *Otero v. Toyota*, *supra*, pág. 728.

Conforme a esta normativa, el Tribunal Supremo ha sostenido que “[c]uando se trata, por último, de organismos administrativo, como DACO, a los que se ha facultado para adjudicar querellas, la revisión judicial debe ser especialmente rigurosa para servir de contrapeso a la amplitud de la discreción administrativa”. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, *supra*, pág. 895, citando a *Bermúdez Cintrón v. Registrador*, 111 DPR 708, 712-713 (1981).

En lo concerniente a las conclusiones de derecho, el tribunal las puede revisar en todos sus aspectos, sin sujeción a norma o criterio alguno. *González Segarra et al. v. CFSE*, *supra*, pág.277; *Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, 182 DPR 485, 513 (2011). (Énfasis nuestro) Esto no significa, sin embargo, que al ejercer su función revisora el tribunal pueda descartar libremente las

conclusiones e interpretaciones de la agencia, sustituyendo el criterio de ésta por el propio. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, supra, pág. 894

De ordinario, al revisar las decisiones de las agencias, los tribunales debemos brindar gran deferencia y respeto a las interpretaciones del estatuto que sean efectuadas por el organismo facultado por ley para velar por su administración y cumplimiento. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra, pág. 277; *Asoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, 144 DPR 425, 436 (1997). De esa forma, si la interpretación de la ley realizada por la agencia es razonable, aunque no sea la única razonable, los tribunales deben darle deferencia. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra, pág. 277; *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, supra, pág.615. Si de la totalidad del expediente administrativo se sostienen las determinaciones adoptadas por el foro administrativo, los tribunales no deben sustituirlas por su propio criterio. *García Reyes v. Cruz Auto Corp*, supra, pág. 893.

La revisión judicial de decisiones administrativas se debe limitar a determinar si la agencia actuó arbitraria o ilegalmente, o en forma tan irrazonable que su actuación constituye un abuso de discreción. *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 76 (2004); *Fuertes y otros v. A.R.Pe.*, 134 DPR 947, 953 (1993). **En síntesis, la deferencia cederá únicamente ante ciertas circunstancias, a saber: (1) la determinación administrativa no está basada en evidencia sustancial; (2) el organismo administrativo ha errado en la aplicación o interpretación de las leyes o reglamentos que se le ha encomendado administrar; (3) cuando actúa arbitraria, irrazonable o ilegalmente, realizando determinaciones carentes de una base racional; o (4) si la actuación administrativa lesiona**

derechos constitucionales fundamentales. *Empresas Ferrer Inc. v. A.R.Pe.*, supra, pág. 264. (Énfasis nuestro)

El proceso de revisión judicial comprende tres (3) áreas: (1) la concesión del remedio, (2) la revisión de las determinaciones de hecho conforme al criterio de evidencia sustancial; y (3) la revisión de las conclusiones de derecho. El récord administrativo constituirá la base exclusiva para la acción de la agencia en un procedimiento adjudicativo y para la revisión judicial ulterior. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, supra, pág. 895.

-C-

La facultad del DACO para adjudicar querellas relacionadas con acciones de impugnación presentadas por titulares de un condominio en el que haya al menos una unidad destinada a vivienda, emana de la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, según enmendada, 31 LPRC sec. 1921, conocida como *Ley de Condominios*.³ En virtud del Artículo 65 de la Ley Núm. 129-2020, 31 LPRC sec. 1923j, los titulares pueden impugnar ante el DACO acuerdos, omisiones, o actuaciones de la junta de directores, del administrador interino, del presidente y del secretario, concernientes a la administración del inmueble, **cuando estos le sean perjudiciales** al titular. (Énfasis suplido) En lo pertinente, el Artículo 48 establece la naturaleza y ámbito de autoridad del Consejo de Titulares; a saber:

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.

³ Ley Núm. 129-2020, conocida como la Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico; derogó la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la Ley de Condominios.

Artículo 48 de la Ley Núm. 129-2020, 31 LPRa sec.1922t.

En cuanto al mecanismo legal disponible para impugnar las determinaciones que el Consejo de Titulares toma por voto mayoritario, el Artículo 65 de la Nueva Ley de Condominio dispone lo siguiente:

Las acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador así como los acuerdos del Consejo de Titulares podrán ser impugnados por los titulares en los siguientes supuestos:

- (a) Cuando sean contrarios a este capítulo, la escritura matriz y reglamento del condominio;
- (b) cuando resulten gravemente perjudiciales a los intereses de la comunidad o a un titular;
- (c) cuando resulten gravemente perjudiciales para algún titular que no tenga obligación jurídica para soportarlo y no haya sido previsible al momento de la compra.

En el caso de los titulares sean dueños de apartamentos en condominios con al menos un apartamento de uso residencial, la jurisdicción será primaria y exclusiva del Departamento de Asuntos del Consumidor, así como cualquier reclamación presentada en contra del agente administrador.

Para todo tipo de impugnación se tendrán treinta (30) días contados a partir de la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación.

En el caso de que la acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador o del Consejo de Titulares, constituyan violaciones a las disposiciones de este capítulo, de la escritura matriz o del reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años. El término se computará a partir de la fecha en que se tomó la acción, omisión o acuerdo si fue en la presencia del titular o a partir de la notificación de este si no fue en su presencia. El acuerdo tiene que haberse notificado conforme a las disposiciones de este capítulo.

El foro con jurisdicción en el que se diluciden las querellas o acciones de impugnación, le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de costas y honorarios de abogados.

El titular que prevalezca en cualquier reclamación de su querrela no tendrá que contribuir a los honorarios o gastos legales en que incurra la Junta o el Consejo de Titulares, ni a la multa que, en su caso, pudiera imponérsele a la parte querellada.

Artículo 65 de la Ley Núm. 129-2020, 31 LPRA sec. 1923j. (Énfasis nuestro).

Con respecto a los elementos comunes del inmueble, la nueva Ley de Condominios en su Artículo 17 de la Ley Núm. 129-2020, 31 LPRA sec. 1921p señala que;

(a) Se consideran elementos comunes generales necesarios, no susceptibles de propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa, los siguientes:

(1) El vuelo, entendido éste como el derecho a sobre elevar. Excepto lo dispuesto en la sec. 1922p de este título, el cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas, requerirá, siempre que tales obras no estén contempladas en los planos sometidos con la escritura de constitución de régimen, el consentimiento dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, posean dos terceras partes (2/3) en las participaciones en las áreas comunes. Será requisito "sine qua non" el consentimiento del titular que pueda verse afectado por el uso y disfrute de su apartamento por dicha modificación; el titular que se oponga debe establecer de forma razonable la forma en que se afecta. La construcción de nuevos pisos sobre el techo y sobre o debajo del terreno requerirá el consentimiento unánime del Consejo de Titulares.

(2) Los cimientos, paredes de carga, techos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación.

(3) **Los locales para instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua, y demás similares que sean indispensables para el adecuado disfrute de los apartamentos, salvaguardando que estos elementos no sirvan únicamente a un apartamento privado.** (Énfasis nuestro)

-III-

Mediante este recurso de revisión judicial, la parte recurrente le solicitó a este Tribunal el revisar la Resolución Final emitida el 29 de noviembre de 2021 por el DACO. En ésta se declaró nula una decisión tomada por el Consejo de Titulares del Condominio Quantum Metrocenter en Asamblea ordinaria. En la Asamblea del Consejo de Titulares, la parte recurrente tomó la

decisión de denegar la propuesta de la parte recurrida para conectarse a la cisterna comunal del Condominio Quantum Metrocentro. Alegaron que la parte recurrida no está conectada a la cisterna comunal porque su local comercial no está localizado en el edificio multipisos residencial. Y por tener acceso a una conexión directa a los servicios que ofrece la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados. Además, señalan que no les corresponde conectarse a la cisterna comunal del Condominio Quantum Metrocenter por los acuerdos contractuales entre la parte recurrida y el desarrollador.

Asimismo, indicó que el Secretario del DACO, impuso de forma arbitraria su criterio por encima de la mayoría de los titulares del condominio Quantum Metrocenter.

En su segundo señalamiento de error la parte recurrente indicó que no fueron temerarios al litigar la controversia, por esta razón entienden que cometió error DACO al imponerles \$700.00 dólares por concepto de honorarios de abogado.

Por el contrario, la parte recurrida indicó que el DACO no cometió error al determinar que la cisterna es un elemento común general. En su recurso indicó que, tanto en el Reglamento del Condominio Quantum como en la Escritura Matriz, se establece el derecho de los Titulares Comerciales a estar conectados a la cisterna comunal o en la alternativa que se les provea un elemento común para que ellos puedan instalar una cisterna. Además, la parte recurrida indicó que la oficina de administración, áreas de cine y seguridad, están ubicados en la planta principal terrera y están conectados a la cisterna. Mientras que ellos están ubicados igualmente en la planta principal terrera y no tienen conexión a la cisterna comunal.

Asimismo, señaló que sin agua el apartamento comercial no puede trabajar, y que aún ellos no han podido aprovechar su apartamento comercial, que es una firma de abogados y no han podido alquilar el remanente del local. Atribuyen esto a que, la parte recurrente insiste en apoderarse del apartamento comercial.

Con relación al segundo señalamiento de error, indicaron que impedir que la parte recurrida se conecte a un elemento común por el mero hecho de ser estos titulares de un local comercial es una acción caprichosa y temeraria.

En respuesta a los argumentos de ambas partes y el derecho antes expuesta procedemos a resolver.

La Sección 4.2 de la LPAU, *supra*, que regula el procedimiento de revisión judicial dispone que 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. En el caso de autos la parte recurrente recurre de una Resolución final del DACO. Cónsono con lo anterior, nuestro reglamento establece en su Parte VII —sobre revisión de decisiones administrativas— que este tribunal intermedio tendrá jurisdicción para revisar los recursos presentados ante este Tribunal para la revisión de las decisiones, reglamentos, órdenes, resoluciones y providencias finales dictadas por organismos o agencias administrativas o por sus funcionarios.

La parte recurrida presentó su querrela ante el DACO que es una agencia administrativa creada por la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada, conocida como la Ley Orgánica del Departamento de Asuntos al Consumidor, 3 LPRA sec. 341 *et seq.* El propósito primordial del DACO es el vindicar e implementar los derechos del consumidor. En el caso de auto el DACO es la agencia con facultad para adjudicar la querrela presentada por la parte recurrida, ya que la Nueva Ley de Condominios en sus disposiciones, le da la facultad al DACO para adjudicar las querellas relacionadas con las acciones de impugnación presentadas por los titulares de un condominio en la que haya al menos una unidad destinada a vivienda. Posteriormente el DACO emitió una resolución final a favor de la parte recurrida, resolvió que estos tenían derecho a conectarse a la cisterna comunal del Condominio Quantum Metrocenter. Que la determinación que tomó el Consejo de Titulares en la Asamblea del Condominio Quantum Metrocenter es nula e ilegal. Oportunamente, la parte recurrente acude ante este Tribunal por no estar de acuerdo con la decisión de DACO.

Es importante señalar que al momento de evaluar una resolución emitida por una agencia administrativa este Tribunal intermedio debe dar gran deferencia a las determinaciones de hechos tomadas por la agencia administrativa. Es norma reiterada que las decisiones de un foro administrativo gozan de una presunción de legalidad y corrección; y como tal merecen gran consideración y respeto por parte de los tribunales. Esta deferencia tiene su fundamento en la vasta experiencia y el conocimiento especializado que ostentan las agencias acerca de los asuntos que les son encomendados. Al momento de revisar

una decisión administrativa, el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en la actuación de la agencia.

A estos efectos, nuestro Máximo Foro ha expresado que las determinaciones de hechos formuladas por la agencia serán sostenidas siempre y cuando estén sustentadas por evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo.

A raíz de lo antes expuesto al analizar el recurso presentado ante nuestra consideración, en torno a la *Resolución* emitida por DACO, concluimos que las determinaciones de hechos formuladas por la agencia estuvieron sostenidas por evidencia que obra en el expediente. Se desprende que el DACO utilizó como evidencia la escritura matriz del Condominio Quantum Metrocenter, en la que se establece que la cisterna comunal de este está descrita como un elemento común general (*Exhibit 17*). Adicionalmente se utilizó la escritura de compraventa de la unidad comercial, titulada *Individualización, Liberación y Compraventa de Unidad Comercial y Unidad de Estacionamiento sometido al Régimen de Propiedad Horizontal* (*Exhibit 4*). Además, el DACO tuvo ante su consideración el Acta de la Asamblea Ordinaria del Condominio Quantum Metrocenter realizada el 28 de marzo de 2021, la sentencia emitida por el TPI, Sala de San Juan (SJ2017CV00209) (*Exhibit 1*) y la Sentencia del Tribunal de Apelaciones (KLAN201801326).

Del recurso ante nuestra consideración surge que el DACO tuvo ante su consideración la evidencia documental sustancial que surgía del expediente administrativo, la que sustenta las determinaciones de hechos formuladas por el DACO.

A estos efectos, nuestro Máximo Foro ha expresado que las determinaciones de hechos formuladas por una agencia serán

sostenidas siempre y cuando estén sustentadas por evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo.

Sabido es que, la parte recurrente, es en quien recae el peso de controvertir las determinaciones de hechos del DACO. Debe demostrar la existencia de otra prueba que sostenga que la actuación del DACO no estuvo basada en evidencia sustancial o que reduzca el valor de la evidencia impugnada. Las determinaciones de la agencia no pueden ser impugnadas por meras alegaciones. En el caso ante nuestra atención, la parte recurrente no presentó evidencia sustancial para refutar las determinaciones de hechos realizadas por el DACO. Por esta razón, concluimos que las determinaciones de hechos que realizó el DACO deben ser sostenidas por este Tribunal.

No obstante, en relación con las conclusiones de derecho que realiza la agencia administrativa, los tribunales pueden revisarlas con mayor flexibilidad, pero esto no significa, que al ejercer su función revisora los tribunales puedan descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia, sustituyendo el criterio de ésta por el propio. Al revisar las decisiones de las agencias administrativas, los tribunales debemos brindar gran deferencia y respeto a las interpretaciones del estatuto que son efectuadas por el organismo facultado en ley para velar por su administración y cumplimiento.

Como se puede apreciar del derecho antes expuesto, y luego de evaluar la Nueva Ley de Condominios y la LPAU, coincidimos con el análisis del Derecho que expuso el DACO en la resolución recurrida.

De otra parte, con respecto a los elementos comunes del inmueble, el Artículo 17 de la Nueva Ley de Condominios, Ley Núm. 129-2020, indicó que los elementos comunes generales

necesarios, no son susceptibles de propiedad individual por los titulares. Estos están sujetos a un régimen de indivisión forzosa. Entre los elementos enumerados en el inciso tres de la Nueva Ley de Condominio, *supra*, se encuentran los locales para las instalaciones de los servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, **cisternas**, tanques y bombas de agua, y demás similares que sean indispensables para el adecuado disfrute de los apartamentos.

Según la Nueva Ley de Condominios, *supra*, la cisterna es un elemento común general necesario del inmueble el que no es susceptible de propiedad individual. Este elemento al ser uno común general necesario no puede ser propiedad de un titular o de un grupo de titulares, es para el uso común de todos los titulares del inmueble. Además, en la propia escritura matriz⁴ del Condominio Quantum Metrocenter se establece que la cisterna es un elemento común general, y no se hace distinción entre titulares comerciales y titulares residenciales.

De otra parte, con relación al segundo señalamiento de error, la Sección 3.21 de la LPAU, *supra*, establece que la agencia podrá imponer sanciones, en su función cuasi judicial. En el inciso (c) de la sección 3.21 de la LPAU, *supra*, señala que la agencia podrá imponer costas y honorarios de abogados, en los mismos casos que dispone la Regla 44 de Procedimiento Civil, *supra*. Al respecto, el Art. 65 de la Nueva Ley de Condominios, *supra* señala

⁴ En la escritura Número Nueve (9) titulada Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal para el Condominio Quantum Metrocenter, escritura autorizada por el notario Vicente J. Zayas Plaza, el 29 de septiembre de 2011, en su párrafo Octavo: -Elementos Comunes Generales, establece que: "Los Elementos Comunes Generales se mantendrán en indivisión forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad. Cualquier pacto en contrario será nulo". Así en su inciso (5) establece que son Elementos Comunes Generales: "Los locales e instalaciones de servicios centrales de energía eléctrica y la sub-estación eléctrica que da servicios a la Torre Norte, a la Torre Sur y al Edificio Conector, como también sus respectivas áreas comunales. La maquinaria de bombeo de agua potable y agua de sistema de riego contra incendio y demás instalaciones para el servicio común de todos los apartamentos, al igual que la **cisterna** y el generador de electricidad para casos de emergencia".

que el foro con jurisdicción en el que se diluciden las querellas o acciones de impugnación le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de costas y honorarios de abogados.

De igual forma, la Regla 27.3 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de DACO, Reglamento Núm. 8034-2011, faculta al funcionario que preside la vista para imponer honorarios de abogado. A su vez, establece que la imposición de éstos estará regida por la Regla 44.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*.

La referida Regla de Procedimiento Civil provee para la imposición de honorarios de abogado como sanción contra quien por su temeridad ha hecho necesario un pleito que pudo evitarse, que lo prolongue innecesariamente, o que produzca la necesidad de que otra parte incurra en gestiones evitables. Por ser la determinación de temeridad una de índole discrecional, sólo debemos intervenir con ella cuando nos enfrentemos a un caso de abuso de discreción.

Finalmente, entendemos que el DACO al emitir su *Resolución* Administrativa el 29 de noviembre de 2021, **no actuó arbitraria o ilegalmente, o en forma tan irrazonable que su actuación constituya un abuso de discreción.** El DACO realizó las determinaciones de hechos según la evidencia que surgía del expediente y su análisis de derecho fue uno correcto. A su vez, el DACO es la agencia que posee el conocimiento especializado y el peritaje en las áreas relacionadas con el derecho del consumidor, y tendrá jurisdicción exclusiva y primaria en el caso de querellas presentadas por titulares de condominios, con al menos un apartamento de uso residencial. Por lo antes expuesto confirmamos la *Resolución* emitida por DACO.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se **CONFIRMA** la Resolución emitida por DACO.

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