

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

JUAN ALVIRA CINTRÓN

Recurrente

v.

CONSEJO DE TITULARES
CONDOMINIO WILSON
1223

Recurrido

KLRA202200280

Revisión Judicial
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor (DACO)

Querrela núm.
C-SAN-2021-0009845

Sobre: Condominio
(Ley Núm. 104 de 25
de junio de 1958,
según enmendada)

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

Pagán Ocasio, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de octubre de 2022.

I.

El 27 de mayo de 2022, el señor Juan Alvira Cintrón (señor Alvira Cintrón o el recurrente), en representación de Samir Fahed El-Haj Díaz y Said Andre El-Haj Díaz (señores El-Haj Díaz), presentó un recurso de revisión judicial. Solicitó que revoquemos una *Resolución Final* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) el 31 de marzo de 2022.¹ Mediante ésta, el DACo desestimó la querrela núm. C-SAN-2021-0009845 presentada por el recurrente y ordenó su cierre y archivo.² En desacuerdo, el 25 de abril de 2022, el recurrente presentó una *Moción de Reconsideración*.³ El 4 de mayo de 2022, el DACo emitió una *Resolución en Reconsideración*, en la que declaró “No Ha Lugar” dicha solicitud.⁴

¹ Notificada a las partes el 4 de abril de 2022. Apéndice del recurso de revisión judicial, anejo 11, págs. 91-97.

² Íd., anejo 1, págs. 1-3.

³ Íd., anejo 12, pág. 98-104.

⁴ Notificada a las partes el 5 de mayo de 2022. Íd., anejo 13, págs. 105-106.

En atención al recurso de revisión judicial, el 1 de junio de 2022 emitimos una *Resolución*, en la que concedimos a la Junta de Directores del Consejo de Titulares del Condominio Wilson 1223 (Consejo de Titulares) y al DACo un término de treinta (30) días, contados a partir de la notificación de la *Resolución*, para presentar su alegato en oposición.

El 5 de julio de 2022, el Consejo de Titulares presentó su *Alegato en Oposición en Recurso de Revisión Judicial*, en el cual solicitó que declaremos no ha lugar la solicitud del señor Alvira Cintrón y confirmemos la *Resolución Final* recurrida. Además, solicitó que concedamos a los recurridos una suma razonable por concepto de costas y honorarios de abogados, no menor de \$2,000.00 o emitamos cualquier otro pronunciamiento que proceda en derecho.

Con el beneficio de la postura del recurrente y el Consejo de Titulares, pormenorizaremos los hechos atinentes al recurso de revisión judicial.

II.

El caso de marras tuvo su génesis el 27 de septiembre de 2021, fecha en que el señor Alvira Cintrón, en representación de los señores El-Haj Díaz, presentó una querrela contra la Junta de Directores ante el DACo.⁵ En ésta, alegó que la Junta de Directores le estaba cobrando a los señores El-Haj Díaz una deuda por cuotas de mantenimiento correspondientes al apartamento 301 en el Condominio Wilson 1223. Esgrimió que no reconocía dicha deuda, toda vez que no se había aprobado un presupuesto, ni había una cuota, ni existían áreas recreativas, ni contadores para el uso comunal. Además, adujo que los señores El-Haj Díaz nunca fueron

⁵ Íd., anejo 1, págs. 1-3.

citados, ni notificados por la Junta de Directores del Condominio Wilson 1223.

El 28 de enero de 2022, el DACo emitió una *Orden de Señalamiento de Vista Administrativa mediante Videoconferencia*, en la que señaló una vista para el 24 de febrero de 2022, a las 9:00 am.⁶

Posteriormente, la Lcda. Teresa Rosario Badillo, como presidenta del Condominio Wilson 1223, y el Consejo de Titulares del Condominio Wilson 1223 (parte recurrida), presentaron una *Moción Solicitando Desestimación por Falta de Jurisdicción y Solicitud para que se Deje Sin Efecto Vista Administrativa*.⁷ Alegaron que, contrario a lo expresado en la querrela, los mismos hechos fueron presentados ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), en el caso ***Junta de Condómines Condominio Wilson 1223 v. Carmen Díaz El Hay, Said Andre y Samir Fahed, ambos de apellidos Elhaj Díaz***, SJ2021CV00436.

La parte recurrida adujo que el señor Alvira Cintrón fue testigo de los demandados en dicho caso. Esgrimió que el TPI dictó sentencia, notificada el 19 de abril de 2021, y mediante ésta condenó a los demandados a pagar \$10,565.00 a la parte demandante por las cuotas adeudadas, correspondientes a los apartamentos 101 y 301 del Condominio Wilson 1223. Alegó que el Tribunal de Apelaciones confirmó la sentencia y que se encontraba pendiente un recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo (caso civil núm. CC-2021-632). Por lo cual, arguyó que el recurrente presentó la querrela de forma frívola y temeraria y el DACo carecía de jurisdicción para atenderla.

⁶ Íd., anejo 4, págs. 16-18.

⁷ Íd., anejo 5, págs. 19-37.

En atención a dicha solicitud, el 15 de marzo de 2022, el DACo emitió una *Orden* en la cual, entre otras cosas, ordenó al recurrente presentar su posición en cuanto a la *Moción Solicitando Desestimación por Falta de Jurisdicción y Solicitud para que se Deje Sin Efecto Vista Administrativa*, en un término de cinco (5) días.⁸

Oportunamente, el señor Alvira Cintrón presentó una *Réplica a Moción de Desestimación y de Reconsideración*.⁹ Alegó que el caso ante el TPI era contra la señora Carmen Díaz El Hay y fue incoado al amparo de la Regla 60 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 60 (Cobro de dinero). Adujo que los señores El-Haj Díaz no fueron incluidos como parte en ese pleito y que ambos eran codueños del apartamento 301. Arguyó que la controversia planteada era distinta a la del caso atendido en el TPI y que dicho tribunal carecía de jurisdicción para considerar la controversia señalada en la querella. Por lo que, solicitó al DACo que declarara no ha lugar la solicitud de desestimación.

Posteriormente, la parte recurrida presentó *Réplica a Oposición y Moción Solicitando Desestimación por Falta de Jurisdicción por Constituir Cosa Juzgada*.¹⁰ Alegó que las controversias presentadas en la querella fueron dilucidadas ante el TPI y la sentencia emitida por el Tribunal de Apelaciones, la cual fue confirmada, a su vez, por el Tribunal Supremo, toda vez que dicho foro denegó el recurso presentado por el recurrente. Por lo que, alegó que el DACo carecía de jurisdicción para ventilar la querella, por ser cosa juzgada, y procedía su desestimación.

Luego de evaluar los escritos de las partes, el DACo emitió la *Resolución Final* recurrida. En la misma, el DACo formuló siete (7) determinaciones de hechos. A base de estas, concluyó que procedía

⁸ Íd., anejo 8, págs. 42-43.

⁹ Íd., anejo 9, págs. 44-46.

¹⁰ Íd., anejo 10, págs. 47-90.

desestimar la querrela. Resolvió que los señores El-Haj Díaz no eran titulares en el Condominio Wilson 1223. Determinó que el apartamento 301 de dicho Condominio constaba inscrito a nombre de la señora Carmen María Díaz Rivera (madre de los señores El-Haj Díaz) y su difunto esposo Fahed El-Haj. Además, concluyó que los señores El-Haj Díaz fueron partes en el pleito civil núm. SJ2021CV00436, sobre cobro de dinero, en el cual el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, dictó sentencia. En la referida sentencia, el TPI resolvió que la señora Carmen María Díaz Rivera adeudaba al Condominio la cantidad de \$10,565.00, por concepto de cuotas de mantenimiento. Esa determinación fue confirmada por el Tribunal de Apelaciones¹¹ y el recurso presentado ante el Tribunal Supremo con relación a dicho caso fue denegado.¹²

En desacuerdo, el 25 de abril de 2022, el recurrente presentó una *Moción de Reconsideración*.¹³ Alegó que el apartamento 301 consta inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de la señora Díaz Rivera y de los señores El-Haj Díaz, según surgía de la Instancia registrada al folio 161 del Tomo 977 de Santurce Norte, finca número 41143. Señaló, además, que los señores El-Haj Díaz no fueron emplazados ni notificados del pleito, por lo cual, el TPI no adquirió jurisdicción sobre ellos. Asimismo, esgrimió que el Consejo de Titulares del Condominio, en una solicitud de enmienda presentada ante el TPI, indicó en la alegación número 3 que los señores El-Haj Díaz eran dueños del apartamento 301 junto a la señora Díaz Rivera. Sostuvo que dicha alegación constituía una aceptación de titularidad del Consejo en cuanto al apartamento.

¹¹ ***Junta de Condómines Condominio Wilson 1223 v. Carmen Díaz El-Haj, Said Andre y Samir Fahed, ambos de apellidos El-Haj Díaz***, KLAN202100329. (Panel constituido por los jueces Sánchez Ramos, Candelaria Rosa y Pagán Ocasio).

¹² Caso núm. CC-2021-632.

¹³ Apéndice del recurso de revisión judicial, anejo 12, págs. 98-104.

Además, el señor Alvira Cintrón alegó que compareció al caso ante el TPI como testigo y no en representación de los señores El-Haj Díaz. También, señaló que entendía que el fallecimiento del señor Fahed El-Haj era de conocimiento público y su participación en la propiedad pasaba a los herederos. Argumentó que, a pesar de ello, los señores El-Haj Díaz no fueron notificados de la existencia de un presupuesto de gastos ni les notificaron para la fijación de la cuota. Por lo que, solicitó al DACo que declarara con lugar la moción de reconsideración y atendiera en los méritos la querella.

El 4 de mayo de 2022, el DACo emitió una *Resolución en Reconsideración* en la que declaró “No Ha Lugar” la solicitud de reconsideración.¹⁴

Inconforme, el recurrente presentó el recurso ante nos e imputó al DACo los siguientes errores:

Primer error: Erró el Honorable Departamento de Asuntos del Consumidor al no celebrar una vista administrativa en violación del debido proceso de ley.

Segundo error: Erró el Honorable Departamento de Asuntos del Consumidor al aceptar la defensa de cosa juzgada, cuando se trataba de dos procedimientos distintos donde no hay identidad de partes, ni el asunto a tratar [es] el mismo del procedimiento ante el Tribunal.

Tercer error: Erró el Honorable Departamento de Asuntos del Consumidor al no conformar las determinaciones de hecho con la evidencia presentada ante su consideración; y al formular conclusiones de derecho no sostenidas por la evidencia.

Cuarto error: Erró el Honorable Departamento de Asuntos del Consumidor en la determinación del derecho aplicable a los hechos de esta querella.

III.

A.

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), Ley Núm. 38-2017, según enmendada,¹⁵ establece el alcance de la revisión judicial de las

¹⁴ Notificada a las partes el 5 de mayo de 2022. Íd., anejo 13, págs. 105-106.

¹⁵ 3 LPRA sec. 9601 *et seq.*

determinaciones de las agencias administrativas. A tenor con la citada Ley y la jurisprudencia aplicable, la revisión judicial consiste, esencialmente, en determinar si la actuación de la agencia fue dentro de las facultades que le fueron conferidas por ley y si la misma es legal y razonable. **Capó Cruz v. Junta de Planificación**, 204 DPR 581, 590-591 (2020); **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, 201 DPR 26, 35 (2018); **T-JAC v. Caguas Centrum Limited**, 148 DPR 70, 80-81 (1999). Sobre el particular, es norma de derecho reiterada que los foros revisores han de conceder gran deferencia y consideración a las decisiones de las agencias administrativas, dado a la vasta experiencia y conocimiento especializado sobre los asuntos que le fueron delegados.¹⁶ **Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde, LLC**, 202 DPR 117, 126 (2019); **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, supra; **Mun. de San Juan v. Plaza Las Américas**, 169 DPR 310, 323 (2006). Conforme a ello, los tribunales deben ser cautelosos al intervenir con las decisiones de los organismos administrativos. **Metropolitana, S.E. v. A.R.P.E.**, 138 DPR 200, 213 (1995); **Gallardo v. Clavell**, 131 DPR 275, 289-290 (1992).

Por las razones antes aludidas, las decisiones de las agencias administrativas están revestidas de una presunción de regularidad y corrección. **Capó Cruz v. Junta de Planificación**, supra; **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, supra; **García v. Cruz Auto Corp.**, 173 DPR 870, 892 (2008). La presunción de corrección que acarrea una decisión administrativa deberá sostenerse por los tribunales a menos que la misma logre ser derrotada mediante la identificación de evidencia en contrario que obre en el expediente administrativo. **Misión Ind. P.R. v. J.P.**, 146 DPR 64, 130 (1998).

¹⁶ Recordemos que los tribunales debemos “dar gran peso y deferencia a las aplicaciones e interpretaciones que hagan las agencias con respecto a las leyes y reglamentos que administran”. **DACo v. Toys “R” Us**, 191 DPR 760, 765 (2014) (Sentencia); **Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II**, 179 DPR 923, 940 (2010). Véase, además, **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, supra, pág. 37.

Al momento de revisar una decisión administrativa el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en la actuación de la agencia. **Rebollo v. Yiji Motors**, 161 DPR 69, 76 (2004). Hay que determinar si la agencia actuó de forma arbitraria, ilegal, o de manera tan irrazonable que su actuación constituyó un abuso de discreción. **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, supra, pág. 35. Al realizar tal análisis el tribunal debe considerar los siguientes criterios:

(1) si el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) si las determinaciones de hecho que realizó la agencia están sostenidas por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo visto en su totalidad, y (3) si, mediante una revisión completa y absoluta, las conclusiones de derecho del ente administrativo fueron correctas. **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, supra, págs. 35-36. Véase, además, **Pagán Santiago et al. v. ASR**, 185 DPR 341, 358 (2012).

La evidencia sustancial ha sido definida como “aquella evidencia pertinente que una mente razonable pueda aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. **Ramírez v. Depto. de Salud**, 147 DPR 901, 905 (1999). Nuestro Tribunal Supremo ha expresado que los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo “si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad”. **Otero Mercado v. Toyota de P.R. Corp.**, 163 DPR 716, 727-728 (2005); **Domingo v. Caguas Expressway Motors**, 148 DPR 387, 397 (1999). La parte que alegue ausencia de evidencia sustancial debe demostrar que existe:

“[O]tra prueba en el récord que razonablemente reduzca o menoscabe el peso de tal evidencia, hasta el punto de que un tribunal no pueda, concienzudamente, concluir que la evidencia sea sustancial [...] hasta el punto que se demuestre claramente que la decisión [del organismo administrativo] no está justificada por una evaluación justa del peso de la prueba” que tuvo ante su consideración. **Metropolitan S.E. v. A.R.P.E.**, 138 DPR 200, 213 (1995) citando a **Hilton Hotels v. Junta de Salario Mínimo**, 74 DPR 670, 686 (1983).

En otras palabras, la parte recurrente tiene la obligación de derrotar la presunción de corrección de los procesos y de las decisiones administrativas. **Fac. C. Soc. Aplicadas, Inc. v. C.E.S.**, 133 DPR 521, 532 (1993). Si no demuestra que existe esa otra prueba, las determinaciones de hechos del organismo administrativo deben ser sostenidas por el tribunal revisor. **Ramírez v. Dpto. de Salud**, supra, pág. 905.

Sin embargo, cuando se trate de conclusiones de derecho que no envuelvan interpretaciones dentro del área de especialización de la agencia, éstas se revisarán por los tribunales sin circunscribirse al razonamiento que haya hecho la agencia. **Capó Cruz v. Junta de Planificación**, supra; **Rivera v. A & C Development Corp.**, 144 DPR 450, 461 (1997). Cuando las determinaciones de las agencias estén entremezcladas con conclusiones de derecho, el tribunal tendrá amplia facultad para revisarlas, como si fuesen una cuestión de derecho propiamente. **Rivera v. A & C Development Corp.**, supra. En nuestro ordenamiento jurídico, es norma reiterada que en el proceso de revisión judicial los tribunales tienen la facultad de revocar al foro administrativo en materias jurídicas. Véase, además, la Sec. 4.5 de LPAU, 3 LPRA sec. 9675.

B.

Por otro lado, la Ley Núm. 129-2020, conocida como la *Ley de Condominios de Puerto Rico* (Ley de Condominios o Ley Núm. 129-2020), rige lo atinente a los condominios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.¹⁷ En cuanto a los gastos de administración y conservación del condominio, el Art. 59 de la citada ley impone a los titulares la obligación de contribuir proporcionalmente a dichos gastos.¹⁸ El citado artículo dispone que a principios de cada año calendario o fiscal se impondrá la cantidad proporcional que

¹⁷ 31 LPRA sec. 1921 *et seq.*

¹⁸ 31 LPRA sec. 1923d.

contribuirá cada titular a los gastos comunes. Íd. La deuda por concepto de falta de pago de cuotas de mantenimientos se podrá reclamar judicialmente, luego de haberse requerido el pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de que el titular incumpla con el pago en el plazo de vencimiento. Íd.

En otro extremo, el Art. 37 de la Ley de Condominios establece, en lo pertinente, que:

Tanto el adquirente como el transmitente del título serán responsables de notificar al Director o Junta de Directores, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la transacción de cambio de titular de su apartamento, el nombre, los apellidos, los teléfonos de contacto, la dirección física, la dirección postal, la dirección de correo electrónico y el método preferido de notificación de los asuntos relacionados a su apartamento. También notificarán la fecha de vigencia del cambio de titular, la información sobre el financiamiento del apartamento por parte del adquirente, si hubiere alguno, y demás particulares de la adquisición, presentando y entregando copia de los documentos fehacientes que acrediten dicha transacción, además de estampar su firma en el registro correspondiente. El adquirente deberá notificar de cualquier otra persona que resida en dicho apartamento. **El transmitente que incumpla con este requisito seguirá respondiendo de las cuotas de mantenimiento**, cuotas especiales, multas, derramas, seguro comunal o cualquier otra deuda que se acumule posterior a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, hasta tanto y en cuanto se cumpla con este requisito de notificación. (Énfasis nuestro).¹⁹

A su vez, el Art. 37 dispone que los titulares adquirentes podrán participar y votar en las asambleas del Consejo de Titulares a partir del registro del adquirente del apartamento en el Registro de Titulares. Íd. Específicamente, el artículo establece en su último párrafo que: “El incumplimiento con este Artículo tiene el efecto de que la persona o personas que residan en la unidad de vivienda, no sean reconocidas como personas autorizadas a recibir ningún servicio de parte de la Junta de Directores, personal contratado por el Consejo, administración u otro.” (Subrayado nuestro).

Por otra parte, el Art. 65 de la Ley Núm. 129-2020 establece las instancias en las que un titular podrá impugnar las acciones u

¹⁹ 31 LPRA sec. 1922i.

omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador o los acuerdos del Consejo de Titulares.²⁰ Dicho artículo establece que para ello el titular tendrá que demostrar que no tiene ningún tipo de deuda con el Consejo de Titulares y que entregó copia del documento mediante el cual adquirió su apartamento a la Junta de Directores. Íd.

C.

El Tribunal Supremo, citando al tratadista español Manresa, definió la doctrina de cosa juzgada como “lo ya resuelto por fallo firme de un Juez o Tribunal competente, y lleva en sí la firmeza de su irrevocabilidad”. **Presidential v. Transcaribe**, 186 DPR 263, 273 (2012). Esta doctrina tiene el propósito de “[...] ponerle fin a los litigios luego de haber sido adjudicados de forma definitiva por los tribunales y, de este modo, garantizar la certidumbre y la seguridad de los derechos declarados mediante una resolución judicial para evitar gastos adicionales al Estado y a los litigantes.” **Ortiz Matías et al. v. Mora Development**, 187 DPR 649, 655 (2013). Véase, entre otros, **Presidential v. Transcaribe**, supra, pág. 273-274; **Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón et al.**, 133 DPR 827, 833-834 (1993).

El Artículo 1204 del Código Civil de 1930 codificaba la doctrina de cosa juzgada en respuesta al interés del Estado de poner fin a los litigios luego de ser adjudicados de manera definitiva por los tribunales.²¹ **P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.**, 175 DPR 139, 151 (2008). Dicha doctrina impide que se litigue dos veces una misma causa de acción donde concurren la más perfecta identidad de cosas, causas, litigantes y la calidad con que lo fueron. Íd. Ahora bien, la cosa juzgada **en su modalidad de impedimento colateral por sentencia** no requiere la identidad de causas. Íd. Procede tal

²⁰ 31 LPRA sec. 1923j.h

²¹ 31 LPRA ant. sec. 3343.

modalidad cuando la parte contra la cual se interpone litigó y resultó perdedora en un pleito anterior. Íd. Mediante esta modalidad se impide que -un hecho esencial en la adjudicación de una sentencia final en un pleito anterior- sea litigado nuevamente. Íd. De forma que, la sentencia válida y final será concluyente en el segundo pleito entre las partes, aunque envuelvan causas distintas. Íd.

IV.

En el caso de marras, el señor Alvira Cintrón imputó al DACo cuatro errores. En síntesis, señaló que el DACo erró al desestimar la querrela sin celebrar una vista administrativa, al determinar que se trataba de cosa juzgada, a pesar de que no existía identidad de partes, al no conformar las determinaciones de hechos con la evidencia presentada y al formular conclusiones de derecho no sostenidas por la evidencia.

De umbral, es menester recordar que las decisiones administrativas están acompañadas de una presunción de legalidad y corrección y la parte recurrente es quien tiene la obligación de derrotarla.

En el presente caso, el DACo resolvió que los señores El-Haj Díaz no eran titulares del Condominio Wilson 1223. Según pormenorizamos, el Art. 37 de la Ley de Condominios, *supra*, dispone que tanto el transmitente como el adquirente serán responsables de notificar al Director o a la Junta de Directores el cambio de titular, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la transacción. El citado artículo establece que el transmitente que no lo informe seguirá siendo responsable de las cuotas de mantenimiento. Asimismo, el Art. 65 de la Ley de Condominios, *supra*, establece que quien pretenda impugnar una acción u omisión de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador o un acuerdo del Consejo de Titulares tendrá que

demostrar que entregó a la Junta de Directores copia del documento mediante el cual adquirió su apartamento.

El recurrente no demostró que a la fecha en que se impuso la cuota de mantenimiento hubiese entregado a la Junta de Directores el documento mediante el cual los señores El-Haj Díaz advinieron titulares del apartamento 301, a pesar de que el DACo le concedió la oportunidad de oponerse a la solicitud de desestimación. En vista de ello, los señores El-Haj Díaz no constaban en el Registro de Titulares como titulares de la propiedad en controversia y no poseían derecho a impugnar las acciones u omisiones de la Junta de Directores y de los acuerdos del Consejo de Titulares. El reclamo de la querrela del caso de marras parece, más bien, un intento de evadir la obligación de contribuir al pago de las cuotas de mantenimiento, lo cual ya fue adjudicado por el TPI y confirmado por este foro. Adviértase, que en el caso ***Junta de Condómines Condominio Wilson 1223 v. Carmen Díaz El-Haj, Said Andre y Samir Fahed, ambos de apellidos El-Haj-Díaz***, KLAN202100329, un Panel de este Tribunal resolvió que la señora Díaz El-Haj no presentó las escrituras de las propiedades, según requerido en el Art. 37 de la Ley de Condominios, *supra*, y representó ser la única propietaria del apartamento en cuestión. Por lo que, resolvió que era deudora junto a sus hijos de las cuotas de mantenimiento. Dicha controversia fue adjudicada.

Tras un análisis objetivo, sereno y cuidadoso del caso de marras, resolvemos que el DACo no cometió los errores imputados y actuó correctamente al desestimar la querrela. Resulta palmario, a la luz de lo antes expuesto, que los señores Díaz El-Haj no poseían derecho a impugnar la imposición de las cuotas de mantenimiento, toda vez que no constaban en el Registro de Titulares como titulares del apartamento 301, según resuelto por los foros judiciales. Por lo cual, el DACo actuó correctamente al desestimar la querrela.

V.

Por los fundamentos expuestos, en correcta práctica adjudicativa, se *confirma* la *Resolución Final* emitida por el 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