

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

CLARIBEL DE LA MATTA
RUIZ; LEO EDGARDO
LÓPEZ MONTIJO
Recurrentes

v.

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
URUGUAY 262
Recurrido

KLRA202200285

Revisión Administrativa

Querrela número:
C-San-2021-0009790
Departamento de Asuntos
del Consumidor

Sobre: Ley de
Condominios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, la Jueza Romero García y el Juez Rivera Torres

Ortiz Flores, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 6 de septiembre de 2022.

Comparece la parte recurrente, conformada por Claribel de la Matta Ruiz y Leo López Montijo, mediante un *Recurso de Revisión*. Los recurrentes solicitan la revocación de la *Resolución Sumaria* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante, DACo o Agencia) el 28 de febrero de 2022, notificada el 1 de marzo de 2022. En el referido dictamen, el DACo desestimó la *Querrela* presentada por los recurrentes, debido a que estos acudieron tardíamente ante la Agencia.

Adelantamos que desestimamos el presente recurso por falta de jurisdicción.

I

La presente causa se inició el 27 de agosto de 2021, ocasión en que los recurrentes instaron la *Querrela* C-SAN-2021-0009790 en contra del recurrido de epígrafe.¹ En particular, impugnaron los acuerdos del Consejo de Titulares, según allegados durante la Asamblea Ordinaria celebrada el 20 de mayo de 2021, a la cual los recurrentes no comparecieron. En dicha Asamblea, el Consejo de Titulares aprobó el

¹ Apéndice, págs. 1-20, con anejos a las págs. 21-34.

presupuesto anual 2021-2022 de forma unánime.² El acta del cónclave fue notificada el día 27 de mayo de 2021.³ Posteriormente, el 28 de julio de 2021, la Junta de Directores envió por correo electrónico a los titulares un *Memorando*, cuyo asunto se expone como *Actualización de Cuotas de Mantenimiento General y Otros*.⁴ El documento comprendía las cuantías totales de las cuotas de mantenimiento de los condóminos, efectivas el 1 de agosto de 2021. Inconforme, el 4 de agosto de 2021, la parte recurrente expresó por escrito su oposición y el deseo de impugnar el alza de las cuotas de mantenimiento.⁵ El 17 de agosto de 2021, la Junta de Directores consideró infundado el reclamo.⁶

De otro lado, notificada del proceso administrativo, la parte recurrida incoó su *Contestación a Querrela y Solicitud de Desestimación*,⁷ a la que los recurrentes replicaron.⁸

El 28 de febrero de 2022, remitida por correo el 1 de marzo de 2022, el DACo dictó la *Resolución Sumaria* aquí impugnada,⁹ en la que consignó como probados los siguientes hechos:¹⁰

1. Las partes querellantes Claribel de la Matta Ruiz y Leo Edgardo López Montijo son titulares de los apartamentos 9B y 6F respectivamente en el Condominio Altagracia, localizado en San Juan, Puerto Rico.
2. El condominio Altagracia se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal.
3. El pasado 7 de abril de 2021, la parte querellada circuló una convocatoria para una asamblea extraordinaria del Consejo de Titulares del Condominio Altagracia a celebrarse el 22 de abril de 2021 a las 7:30 de la noche. Entre los asuntos a ser atendidos según la convocatoria, se encontraba la aprobación del presupuesto del año 2021-2022.
4. Conforme el Acta de la asamblea celebrada el 22 de abril de 2021, la cual tiene fecha de emisión de 28 de mayo de 2021, asistieron un total de 10 titulares presentes y 4

² El 22 de abril de 2021, se celebró también una Asamblea Extraordinaria, cuya votación en torno al presupuesto anual fue de nueve (9) votos a favor, dos (2) en contra y dos (2) abstenciones; véase, Apéndice, págs. 22-23.

³ Apéndice, págs. 24-25.

⁴ Apéndice, págs. 26-27.

⁵ Apéndice, pág. 28.

⁶ Apéndice, pág. 30.

⁷ Apéndice, págs. 35-43.

⁸ Apéndice, págs. 44-57.

⁹ Apéndice, págs. 58-65.

¹⁰ El DACo aclaró que el Condominio Uruguay es inexistente, y que la parte recurrida corresponde al Consejo de Titulares del Condominio Altagracia.

representados por *proxy* para un total de 14 titulares. Las partes querellantes no comparecieron a la misma.

5. Durante la referida asamblea solamente se aprobó el nuevo presupuesto mediante 9 votos a favor, 2 votos en contra y 2 abstenidos. De otra parte, mediante convocatoria circulada con fecha de 4 de mayo de 2021 se citó a los titulares a una asamblea ordinaria a celebrarse el 20 de mayo de 2021 a las 7:00 de la noche en el lobby del condominio. Entre los asuntos a decidirse según la agenda, se encontraban los que se dispone en el reglamento del condominio, incluyendo la elección de la Junta de Directores, estado de ingresos y gastos y presupuesto 2021-2022.

7. La asamblea antes mencionada contó con la asistencia de 11 titulares presentes y 3 representados por *proxy*. Ninguno de los querellantes asistió a la misma ni se excusó. En dicha asamblea se aprobó por unanimidad el presupuesto 2021-2022.

8. El día 27 de agosto de 2021, la parte querellante presentó por internet la querrela de epígrafe a través de su representación legal. En la misma en síntesis impugnan las asambleas celebradas el 22 de abril y 22 de mayo de 2021, solicitando que se detenga de inmediato un alza en la cuota de mantenimiento que había sido aprobada y que se declaren nulas y ultra vires dichas asambleas.

Al tenor de los enunciados citados, el DACo desestimó sumariamente la *Querrela*, toda vez que los recurrentes no cumplieron con el requisito de impugnar la Asamblea dentro del término de treinta (30) días, según establece la *Ley de Condominios de Puerto Rico*, Ley Núm. 129 de 18 de agosto de 2021, 31 LPRA sec. 1921 *et seq.* En consecuencia, ordenó el cierre y archivo de la reclamación.

No conteste, la parte recurrente presentó una *Reconsideración*, suscrita el 25 de abril de 2022.¹¹ El 28 de abril de 2022, remitida por correo el 2 de mayo de 2022, el DACo declaró "No Ha Lugar" la petición mediante una *Resolución* a esos efectos.¹²

Aún insatisfechos, el 2 de junio de 2022, los recurrentes acudieron ante este Tribunal de Apelaciones con el recurso que nos ocupa y señalaron como errores los siguientes:

Erró el DACO al emitir Resolución Sumaria a favor de la Parte Querellada.

¹¹ Apéndice, págs. 66-75.

¹² Apéndice, págs. 76-77.

Erró el DACO al determinar que el término de los treinta (30) días desde la asamblea o la notificación era el aplicable.

El 29 de agosto de 2022, la parte recurrida presentó su *Alegato*.

Con el beneficio de sus comparecencias, resolvemos.

II

La revisión judicial de este foro intermedio sobre las determinaciones finales de las agencias se asienta en la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*, Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, 3 LPRA sec. 9601 *et seq.* (LPAUG). En su parte pertinente, la Sección 4.2 de la LPAUG establece 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 **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. [...] 3 LPRA sec. 9672. (Énfasis nuestro.)

La Sección 3.15 aludida en la precitada disposición estatuye un término de veinte (20) días, desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la resolución u orden, para presentar una solicitud de reconsideración ante la Agencia. 3 LPRA sec. 9655.

Como se sabe, la jurisdicción es el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos y controversias. *Allied Mgmt. Group. v. Oriental Bank*, 204 DPR 374, 385 (2020). La ausencia de jurisdicción de un tribunal incide directamente sobre el poder mismo para adjudicar una controversia. *Íd.*, a la pág. 386. Por ello, se ha reiterado “que los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, viniendo obligados, incluso, a considerar dicho asunto aún en ausencia de planteamiento a esos efectos por las partes, esto es, *motu proprio*.” *Juliá et al. v. Epifanio Vidal, S.E.*, 153 DPR 357, 362 (2001), que cita a *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 DPR 153 (1991); *Martínez v. Junta de Planificación*, 109 DPR 839 (1980); *Soc. de Gananciales v. A.F.F.*, 108

DPR 644 (1979). **El ineludible deber de auscultar nuestra propia jurisdicción implica, además, examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso.** 204 DPR, a la pág. 386. Ello así, porque la falta de jurisdicción no es susceptible de ser subsanada ni las partes pueden conferírsela voluntariamente a un tribunal, como tampoco este puede arrogársela. *Íd.* Es sabido que un dictamen emitido sin jurisdicción es nulo. *Íd.* Por lo dicho, las cuestiones de jurisdicción deben ser resueltas con preferencia. **De carecer un tribunal de autoridad, lo único que puede hacer es así declararlo y desestimar la causa sin entrar en los méritos.** *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 856 (2009); *González Santos v. Bourns P.R., Inc.*, 125 DPR 48, 63 (1989).

Cónsono con lo anterior, el inciso (C) de la Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-A, R. 83 (C), dispone que este foro intermedio podrá desestimar un recurso “por cualesquiera de los motivos consignados en el inciso (B) precedente”. A tales efectos, la norma establece en el inciso (a) como motivo de desestimación la falta de jurisdicción.

III

Por ser una cuestión de umbral, debemos pronunciarnos en cuanto a nuestra jurisdicción. En el presente caso, la parte recurrente presentó el *Recurso de Revisión* ante la Secretaría del Tribunal de Apelaciones el **2 de junio de 2022**. En esta, recurrió de la *Resolución Sumaria* dictada por el DACo el 28 de febrero de 2022 y notificada el **1 de marzo de 2022**. Si bien los recurrentes instaron una *Reconsideración*, la petición no interrumpió el término para acudir en revisión judicial, ya que se presentó en exceso del plazo de veinte (20) días provisto por la LPAUG; esto es, el 25 de abril de 2022, en lugar del 21 de marzo de 2022. Por lo tanto, la *Resolución* que el DACo notificó el 2 de mayo de 2022 fue inoficiosa. Así, pues, el plazo jurisdiccional para acudir en revisión judicial expiró el **31 de marzo de 2022**; sin embargo, los recurrentes incoaron el presente

recurso el día **2 de junio de 2022**.¹³ Procede, entonces, la desestimación del recurso de revisión judicial, sin entrar en los méritos de las cuestiones planteadas.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se desestima el *Recurso de Revisión* del título por falta de jurisdicción, al haber sido presentado de forma tardía.

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

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

¹³ Ciertas fechas que la parte recurrente establece en su relación de hechos no corresponden con las consignadas por la Agencia en los dictámenes que nos competen. Asimismo, el expediente ante nuestra consideración adolece de copias de los sobres de envío, de manera que se pueda constatar el depósito en el correo. Incluso, aun cuando los recurrentes hayan tomado en cuenta el dictamen que el DACo, sin jurisdicción, notificó el 2 de mayo de 2022 —lo cual está proscrito por imperativos legales— de todas formas, estos acudieron tardíamente ante esta curia, ya que presentaron el *Recurso de Revisión* el día 2 de junio de 2022, en lugar de 1 de junio de 2022.