

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

MARIMAR PÉREZ
RIVERA

Recurrente

v.

CONSEJO DE
TITULARES Y JUNTA
DIRECTORES COND.
MARYMAR, JUNTA DE
DIRCTORES COND.
MARYMAR Y SU PRES.
RAPHAEL RAMSEYER,
JACK BARLIA/
TESORERO, JAVIER
MENDEZ/MARIA
MARCOS, MOMENTUM
GROUP CORP. Y/O
MMG PUERTO RICO

Recurridos

KLRA202200500

REVISIÓN JUDICIAL
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor,
Oficina Regional de
San Juan

Querella núm.:
C-SAN-2021-
0009712

Panel integrado por su presidente el juez Sánchez Ramos, el juez Rivera Torres y el juez Salgado Schwarz.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 4 de octubre de 2022.

Comparece ante este tribunal apelativo la Sra. Marimar Pérez Rivera (en adelante la señora Pérez Rivera o la recurrente) mediante el *Recurso de Revisión Administrativa* de epígrafe solicitándonos que revoquemos la *Orden* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) el 30 de junio de 2022, notificada ese mismo día. Mediante esta, el DACo declaró *No Ha Lugar* a la *Solicitud de Orden para que se desglose los gastos de abogados que no le corresponde pagar a la querellante a tenor con el Artículo 65 de la Ley de Condominios* presentada por la recurrente.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, resolvemos desestimar el recurso por falta de jurisdicción.

I.

El 12 de agosto de 2021 la señora Pérez Rivera presentó la querrela de epígrafe impugnando la determinación de la Junta de Directores del Condominio Marymar (el Condominio) mediante la cual se le requirió una serie de documentos para poder evaluar su solicitud de plan de pago para satisfacer el aumento de cuota de mantenimiento; así como el desembolso de la derrama aprobados en Asamblea debidamente constituida.

El 27 de abril de 2022, notificada ese mismo día, el DACo dictó una Resolución declarando *No Ha Lugar* a la querrela. El Juez Administrativo concluyó que “[e]s la querellante quien se negó a someter información, según solicitado por la Junta de Directores ... es la propia querellante, con su renuencia a suplir la información solicitada quien impidió que la Junta de Directores pudiera evaluar un plan de pago más generoso que aquel que originalmente había concedido a la querellante”.¹

Oportunamente, la recurrente solicitó la reconsideración del dictamen. En esencia, reiteró que la documentación financiera solicitada es confidencial e impertinente para evaluar el plan de pago propuesto. Evaluada la misma, el 20 de mayo de 2022, notificada el 23 de mayo siguiente, el DACo emitió una *Resolución en Reconsideración* declarando *Ha Lugar* el petitorio y razonando lo siguiente:²

[...], lo cierto es que, por lo menos, resulta ser argumentable que **la información adicional**, solicitada por la Junta de Directores para evaluar un plan de pago más flexible, para la querellante, **es demasiado amplia para dicho propósito**. Cualificando, de esta manera, la pretensión de la querellante, este Departamento concluye que, en las circunstancias de la querrela de epígrafe, será suficiente, para que la Junta de Directores **esté en posición de evaluar un plan de pago más flexible**, para la querellante, que [e]sta le presente, para la revisión y análisis correspondiente, además de la declaración jurada ya sometida, copia de

¹ Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 053.

² *Íd.*, a la pág. 086.

sus planillas sobre ingresos para los años 2020 y 2021”. [Énfasis nuestro].

A su vez, y a los efectos de hacer cumplir lo determinado, el DACo emitió varias órdenes concediendo término a la señora Pérez Rivera para presentar copia de sus planillas para los años 2020 y 2021 y otorgó plazo a la Junta de Directores para evaluar la información. De igual manera, dispuso que si las partes no lograban ponerse de acuerdo en el término allí dispuesto “la Junta de Directores podrá tomar las medidas que correspondan bajo las disposiciones aplicables de la Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley núm. 129 del 16 de agosto de 2020, para el cobro de las deudas en cuestión”.³

Ahora bien, el 8 de junio de 2022 la señora Pérez Rivera presentó una moción intitulada *Solicitud de Orden para que se desglosen los gastos de abogados que no le corresponde pagar a la querellante a tenor con el artículo 65 de la Ley de Condominios*. El Consejo de Titulares del Condominio presentó su oposición alegando, en apretada síntesis, que la solicitud no procedía conforme a derecho. La recurrente presentó una réplica a la oposición.

El 30 de junio de 2022, notificada ese mismo día, el DACo emitió una *Orden* declarando *No Ha Lugar* al desglose solicitado por la señora Pérez Rivera. El 18 de julio siguiente, la recurrente solicitó reconsideración y alegó que el referido desglose es un mandato impuesto en el Artículo 65 de la Ley núm. 129-2020. Además, señaló que la *Orden* no contiene las advertencias ni los apercibimientos necesarios para recurrir ante esta *Curia*. El 5 de agosto de 2022, el Consejo de Titulares del Condominio presentó su oposición argumentando que la *Resolución* notificada el 23 de mayo de 2022 advino final, firme e inapelable desde el 22 de junio siguiente.

³ *Íd.*, a la pág. 87.

Asimismo, se expuso que “[l]a solicitud de la querellante de que se le reconozca el derecho de reconsideración y revisión administrativo respecto a una Resolución y Orden dictada con posterioridad a la Resolución Final no procede como cuestión de derecho”.⁴

El 11 de agosto de 2022, el DACo dictó una *Resolución en Reconsideración* declarando *No Ha Lugar* a dicho petitorio. En esta, dispuso que “No obstante, ha lugar a la solicitud de corrección de la notificación. Véase el apercibimiento, en torno a la opción de presentar recurso ante el Tribunal de Apelación, incluido en la presente Resolución en Reconsideración.”⁵ En la resolución se le apercibió a la recurrente que “[c]ontra la presente Resolución solo procederá un recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, en el término de treinta (30) días a partir de la fecha en que se archive en autos esta resolución.”⁶

Aún inconforme, el 12 de septiembre de 2022, la señora Pérez Rivera comparece ante este foro intermedio y señala la comisión del siguiente error:

ERRÓ EL DACO AL EMITIR UNA ORDEN QUE IMPLICA QUE LAS DISPOSICIONES DEL ARTÍCULO 65 DE LA LEY DE CONDOMINIOS Y DE LA SECCIÓN 35 DEL REGLAMENTO SOBRE CONDOMINIOS NÚM. 6728 DEL DACO, SON DE APLICACIÓN DISCRECIONAL, Y EN CONSECUENCIA, PRIVAR A LA TITULAR QUE PREVALECE EN UNA QUERRELLA DE QUE SEA EXIMIDA DE CONTRIBUIR CON EL PAGO DE GASTOS LEGALES Y HONORARIOS DE ABOGADO INCURRIDOS POR LA PARTE CONTRARIA, A PESAR DE EXISTIR UN MANDATO ESTATUTARIO A ESOS EFECTOS.

Examinado el recurso y al tenor de la determinación arribada, resolvemos atender el mismo sin la comparecencia de la parte recurrida, según nos faculta la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B. R. 7(B)(5).

⁴ *Íd.*, a la pág. 127.

⁵ *Íd.*, a la pág. 003.

⁶ *Íd.*

II.

Sabido es, que los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, estando obligados a considerarla aún en ausencia de algún señalamiento de las partes al respecto. La razón para ello es que la jurisdicción delimita la potestad o facultad que los tribunales poseemos para atender una controversia ante nuestra consideración. Tal asunto debe ser resuelto con preferencia porque de carecer de jurisdicción para atenderlo, lo único que corresponde hacer es así manifestarlo. *Constructora Estelar, S.E. v. Aut. Edificios Públicos*, 183 DPR 1, 22 (2011); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 883 (2007). El no tener la potestad para atender un asunto no puede ser corregido ni atribuido por el tribunal. *Constructora Estelar, S.E. v. Aut. Edificios Públicos*, supra.

Un tribunal carece de jurisdicción para adjudicar una controversia cuando se presenta un recurso de forma prematura o tardía. Un recurso prematuro, al igual que uno tardío, adolece del grave e insubsanable defecto de falta de jurisdicción y tiene que ser desestimado. *Padilla Falú v. A.V.P.*, 155 DPR 183, 192 (2001); *Rodríguez v. Zegarra*, 150 DPR 649, 654 (2000). Su presentación carece de falta de eficacia y no produce ningún efecto jurídico, pues en el momento de su presentación un foro apelativo no tiene autoridad judicial para acogerlo; menos para conservarlo con el propósito de luego reactivarlo en virtud de una moción informativa. *Julia Padró et al v. Epifanio Vidal, S. E.*, 153 DPR 357, 366 (2001).

Por su parte, la Regla 83(B) y (C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B, R. 83(B), le confiere autoridad al tribunal para desestimar un recurso por cualquiera de las siguientes circunstancias:

Regla 83 – Desistimiento y desestimación

(B) Una parte podrá solicitar en cualquier momento la desestimación de un recurso por los motivos siguientes:

- (1) **que el Tribunal de Apelaciones carece de jurisdicción;**
- (2) que el recurso fue presentado fuera del término de cumplimiento estricto dispuesto por ley sin que exista justa causa para ello.
- (3) que no se ha presentado o proseguido con diligencia o de buena fe;
- (4) que el recurso es frívolo y surge claramente que no se ha presentado una controversia sustancial o que ha sido interpuesto para demorar los procedimientos;
- (5) que el recurso se ha convertido en académico.

(C) **El Tribunal de Apelaciones, a iniciativa propia, podrá desestimar un recurso de apelación o denegar un auto discrecional por cualesquiera de los motivos consignados en el inciso (B) precedente.** (Énfasis nuestro).

De otra parte, el DACo se creó con el propósito primordial de proteger y salvaguardar los derechos del consumidor. Artículo 3 de la Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor, Ley núm. 5 de 23 de abril de 1973, 3 LPRA sec. 341b. Esta agencia tiene la facultad de establecer las reglas y normas necesarias para la conducción de los procedimientos administrativos, tanto de reglamentación como de adjudicación, que en esta se celebren. Artículo 6, *supra*, según enmendado, 3 LPRA sec. 341e inciso (g).

Cónsono con su ley orgánica, la agencia aprobó el Reglamento Núm. 8034, *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos*, del 13 junio de 2011. La Regla 26.1 dispone que “[l]a resolución de la querrela en sus méritos contendrá una relación de la determinación de hechos probados, la cual se ajustará y tendrá apoyo en el expediente del procedimiento, conclusiones de derecho, y dispondrá lo que en derecho proceda para su ejecución mediante una orden e incluirá los apercibimientos para solicitar revisión judicial.”

A su vez, la Regla 29.1 establece que “[l]a parte adversamente afectada por una resolución u orden parcial interlocutoria o final podrá solicitar Reconsideración. [...]” Ahora bien, “[u]na parte no conforme con la resolución de su solicitud de Reconsideración podrá

solicitar la revisión judicial de la orden cuya Reconsideración solicita mediante el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.” Regla 29.3 del Reglamento Núm. 8034.

De igual forma, y en lo aquí pertinente, el DACo aprobó el Reglamento Núm. 6728 intitulado *Reglamento sobre Condominios* del 26 de noviembre de 2003, aplicable al caso de autos, el cual dispone en su Sección 30 que “[l]as querellas serán dilucidadas conforme con el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del Departamento.”⁷

Por otro lado, y como es sabido, los dos requisitos para que una orden emitida por una agencia pueda ser revisada por este tribunal intermedio son: (1) que la resolución sea final y no interlocutoria y (2) que la parte adversamente afectada por la orden haya agotado los remedios provistos por la agencia. *Depto. Educ. v. Sindicato Puertorriqueño*, 168 DPR 527 (2006); *Procuradora Paciente v. MCS*, 163 DPR 21 (2004). Conforme dispone la Ley de Procedimientos Administrativos del Gobierno de Puerto Rico (LPAUG), Ley núm. 38-2017, según enmendada, “[u]na 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.” Sec. 4.2 de la LPAUG, 3 LPRA sec. 9672.

⁷ El referido reglamento fue derogado por el Reglamento Núm. 9386 del 6 de junio de 2022. Sin embargo, al presente caso le es aplicable el Reglamento Núm. 6728 debido a que los hechos ocurrieron cuando este estaba vigente.

De otra parte, las agencias administrativas están obligadas a dar estricto cumplimiento a sus propios reglamentos. Por ende, una vez una agencia ha promulgado unos reglamentos para facilitar su proceso decisonal y limitar el alcance de su discreción, viene obligada a observarlos estrictamente y no queda a su voluntad reconocer o no los derechos allí dispuestos. *García Cabán v. UPR*, 120 D PR 167, 175 (1987); *Comité de Vecinos Pro-Mejoramiento, Inc. v. Junta de Planificación de PR*, 147 DPR 750, 764-765 (1999).

Por último, destacamos que los requisitos de finalidad impuestos por la LPAUG junto a la doctrina de madurez procuran proteger a las agencias y evitan que los tribunales interfieran con sus dictámenes hasta que adquieran finalidad. *Crespo Claudio v. O.E.G.*, 173 DPR 804, 814 (2008). Es decir, “[...]- en consideración a nociones básicas de justiciabilidad- mediante la aprobación de la LPAU, la Asamblea Legislativa limitó la revisión judicial exclusivamente a las órdenes finales de las agencias.” *Íd.*

III.

En su único señalamiento de error, la recurrente indicó que erró el DACo al declarar *no ha lugar* **su solicitud de desglose de los gastos legales incurridos por el Condominio** para la defensa del caso de autos. Incluso, en la moción presentada ante la agencia el 8 de junio de 2022, esta solicitó la devolución de su alegada participación en dichos gastos realizados a través del supuesto pago de la cuota de mantenimiento.

Examinado detalladamente el recurso, y el trámite procesal ante el DACo surge con meridiana claridad que la resolución de la cual se recurren **es un asunto interlocutorio post-resolución final**. La querella instada ante el Departamento por la recurrente fue a los únicos efectos de impugnar el plan de pago ofrecido por la Junta de Directores, y los documentos financieros solicitados por estos para atender su solicitud de reconsideración del mismo.

También surge que la agencia, en primera instancia, declaró no haber lugar a la querrela mediante una Resolución Final dictada sumariamente. Posteriormente, el DACo declaró haber lugar a la solicitud de reconsideración que instara la recurrente y, en consecuencia, dictó *Resolución en Reconsideración* modificando la *Resolución Final*, solo en cuanto al hecho de que la querellante, aquí recurrente, solo debía presentar la planilla de contribuciones sobre ingresos de los años 2020–2021. Las determinaciones de hechos según consignadas en la *Resolución Final* quedaron inalteradas. Además, como vimos la agencia emitió varias órdenes para lograr alcanzar un plan de pago satisfactorio para ambas partes.

La *Resolución en Reconsideración* se notificó a todas las partes el 23 de mayo de 2022. Por ende, los trámites ante la agencia culminaron una vez la agencia atendió su solicitud de reconsideración y entonces, comenzó el término jurídico para la revisión ante nuestra consideración. Por ende, la solicitud de desglose presentada por la señora Pérez Rivera **no tuvo el efecto de paralizar los términos para recurrir ante este foro intermedio**. Incluso, precisa destacar que dicha moción no guarda relación alguna con la querrela presentada. Además, subrayamos que el Reglamento Núm. 8034 no provee para el trámite de resoluciones interlocutorias post determinación final. Por tanto, el DACo actuó sin jurisdicción al atender las mociones presentadas por la recurrente, una vez culminado el trámite procesal de la querrela ante la agencia. Por tanto, el dictamen resolutorio resulta ser uno inoficioso para computar el término de revisión ante este foro revisor.

En este sentido, no solo actuó sin jurisdicción la agencia, sino que, por lo antes dicho, el presente recurso se instó tardíamente. Como indicamos, la moción presentada por la señora Pérez Rivera el 8 de junio de 2022 y, en especial, el subsiguiente dictamen

emitido por el DACo atendiendo el pedimento el 11 de agosto de 2022, notificado el 15 de agosto posterior, no tuvo el alcance de interrumpir el término para acudir ante este tribunal apelativo. Por lo que, la recurrente tenía que presentar el recurso de autos en o antes del 22 de junio de 2022. No obstante, este fue instado el 12 de septiembre de 2022 de manera tardía.

Por último, puntualizamos que una vez una agencia ha promulgado unos reglamentos para facilitar su proceso decisional y limitar el alcance de su discreción, viene obligada a observarlos estrictamente. Reiteramos que los requisitos de finalidad impuestos por la LPAUG junto a la doctrina de madurez procuran proteger a las agencias y evitan que los tribunales interfieran con sus dictámenes hasta que adquieran finalidad y sus efectos se puedan sentir de forma concreta sobre las partes.

En conclusión, este foro intermedio carece de jurisdicción para atender el recurso presentado.

IV.

Por los fundamentos antes expresados, desestimamos el recurso por falta de jurisdicción.

Notifíquese.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. El juez Sánchez Ramos disiente con opinión escrita.

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
 TRIBUNAL DE APELACIONES
 PANEL I

MARIMAR PÉREZ
 RIVERA

Recurrente

v.

CONSEJO DE
 TITULARES Y JUNTA
 DIRECTORES COND.
 MARYMAR, JUNTA DE
 DIRCTORES COND.
 MARYMAR Y SU PRES.
 RAPHAEL RAMSEYER,
 JACK BARLIA/
 TESORERO, JAVIER
 MENDEZ/MARIA
 MARCOS, MOMENTUM
 GROUP CORP. Y/O MMG
 PUERTO RICO

Recurridos

KLRA202200500

REVISIÓN JUDICIAL
 procedente del
 Departamento de
 Asuntos del
 Consumidor,
 Oficina Regional de
 San Juan

Querella núm.:
 C-SAN-2021-
 0009712

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Rivera Torres y el Juez Salgado Schwarz.

VOTO DISIDENTE DEL JUEZ SÁNCHEZ RAMOS

Disiento, porque tenemos jurisdicción para revisar la decisión final del DACo, notificada el 23 de mayo de 2022, la reconsideración de la cual fue denegada mediante una orden notificada el 15 de agosto.

La realidad es que la Orden notificada el 15 de agosto no es una determinación interlocutoria post resolución final de DACo, sino una denegatoria de una moción de reconsideración de la querellante en cuanto a uno de los asuntos incluidos en la querella de referencia. Adviértase que, desde el inicio de este caso, la recurrente solicitó, a través de dicha querella, que el DACO determinase que ella “no tendr[i]a que contribuir a los honorarios o gastos legales en que incurra la Junta ... o el Consejo ... cuando la Querellante prevalece”. Apéndice a la pág. 15.

No es hasta que el DACo notifica su decisión en reconsideración, el 23 de mayo de 2022, que la recurrente, por primera vez, pudo considerar que había prevalecido y, por tanto, es ahí que, por primera vez, DACo implícitamente consideró y denegó su solicitud en cuanto a los gastos legales.

Por tanto, la moción del 8 de junio debe considerarse como una oportuna y válida moción de reconsideración en cuanto a dicho asunto. La decisión del DACo al respecto no se notificó correctamente hasta el 15 de agosto, por lo cual la decisión notificada el 23 de mayo, en lo relacionado con la controversia sobre los gastos legales, podía ser objeto de revisión judicial a través del recurso de referencia, el cual se presentó el 12 de septiembre.

En segundo lugar, e independientemente de lo anterior, aun de considerarse (erróneamente, a mi juicio) que la Orden notificada el 15 de agosto constituyese una determinación interlocutoria post resolución final, de todas maneras tendríamos jurisdicción para revisarla directamente. Ello porque la norma que nos impide revisar decisiones interlocutorias administrativas **no** se extiende a determinaciones tomadas **luego** de la decisión final de la agencia.

Como bien señala la mayoría de este panel, la razón de ser de esta norma es “evita[r] que los tribunales interfieran con [los] dictámenes [de la agencia] hasta que adquieran finalidad” (citando *Crespo Claudio v. O.E.G.*, 173 DPR 804, 814 (2008)). No obstante, cuando una orden se emite luego de notificada la decisión final, no habrá decisión ulterior que pueda estar sujeta a revisión judicial, como parte de lo cual podría revisarse indirectamente dicha orden.

Es decir, la norma que nos requiere abstenernos de intervenir, hasta que se produzca una decisión final, no obedece a la pretensión de que un asunto nunca sea objeto de revisión por este Tribunal, sino únicamente va dirigida a reglamentar cuándo podrá ser revisado el asunto. Por tanto, salvo una clara expresión legislativa

a esos efectos, no puedo concluir que una orden interlocutoria post resolución final nunca esté sujeta a revisión judicial.

En San Juan, Puerto Rico, a 4 de octubre de 2022.

ROBERTO SÁNCHEZ RAMOS
Juez de Apelaciones