

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

ROLANDO VÁZQUEZ  
y/o HÉCTOR TORRES

Recurridos

v.

JUNTA DE DIRECTORES  
COND. LOS CORALES,  
RAYMOND TORRES

Recurrentes

KLRA202200615

Revisión  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Querella núm.:  
C-SAN-2022-0011014

Sobre: Condominios

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

Sánchez Ramos, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de diciembre de 2022.

La parte adversamente afectada por una decisión final del Departamento de Asuntos del Consumidor (“DACO”) plantea que dicha agencia erró al no re-notificar el señalamiento de vista a su nueva representación legal. Según se explica en detalle a continuación, concluimos que no medió error alguno, pues DACO notificó adecuadamente, tanto a la parte como a la anterior abogada de récord, sobre el referido señalamiento, y le correspondía al nuevo abogado tomar conocimiento de ello.

I.

En marzo de este año, los señores Rolando Vázquez Cabrera y Héctor Torres Montañez (los “Querellantes”) presentaron la querella de referencia (la “Querella”) en contra de la Junta de Directores del Condominio Los Corales (el “Condominio”) y su administrador, el Sr. Raymond Torres (el “Administrador”).

Los Querellantes alegaron que son titulares de un apartamento en el Condominio y que el Administrador les negó

reiteradamente la venta de una llave comunal, razón por la cual no tenían acceso al Condominio.

Al cabo de algunos incidentes procesales, DACO señaló una vista administrativa para el 1 de junio. **A dicha vista compareció el Condominio representado por una abogada** (la Lcda. Rosa Linda Vázquez López, o la “Primera Abogada”). En esa fecha, el DACO ordenó al Condominio proveerle a los Querellantes una llave de acceso en un término de diez (10) días. Además, se dispuso que la vista administrativa se celebraría el **15 de julio**, lo cual quedó plasmado en una orden emitida ese día.<sup>1</sup>

El 6 de junio, el Condominio solicitó la reconsideración de la orden de entrega de llave. Planteó que se había determinado cambiar todas las cerraduras y llaves comunes y que, en ese momento, no contaba con copias de la llave de acceso disponibles para la venta. Solicitó que se le ordenara a los Querellantes el pago de \$600.00 para el cambio de cerraduras y la compra de 12 nuevas llaves de acceso al Condominio. Luego, el Condominio añadió que los Querellantes no residían en el Condominio y que la inquilina del apartamento de estos tenía una llave de acceso al Condominio, por lo que el asunto no tenía urgencia.

Los Querellantes se opusieron a la referida solicitud de reconsideración; alegaron que nunca se les informó que no habían llaves disponibles para la venta y que, cuando se comunicaron con el Administrador el 2 de marzo de 2022, se les dijo que pasaran al día siguiente a comprarlas por la suma de \$85.00 cada una. Arguyeron que no era justo que, por una primera pérdida de una llave, se les impusiera el costo del cambio de las cerraduras, lo cual no había ocurrido con otros condómines en circunstancias similares.

---

<sup>1</sup> Véase, *Notificación y Orden*, Anejo 5 del recurso, pág. 22.

Al cabo de algunos incidentes procesales, el 14 de julio (día antes del señalamiento de la vista administrativa), el Condominio, a través de la Primera Abogada, presentó una *Contestación a Querrela*. Al día siguiente, la Primera Abogada presentó una *Renuncia de Representación Legal*; ello porque habían “surgido serias diferencias en materia del manejo y defensa del caso” con el Condominio.

El 21 de julio, el DACO le ordenó nuevamente al Condominio proveerle a los Querellantes una llave de acceso, ello en un término improrrogable de tres (3) días. Además, el DACO le impuso una multa de \$1,500.00 al Condominio por su incumplimiento con la orden previa.

Por otra parte, mediante una *Notificación y Orden* de ese día (21 de julio), DACO señaló la celebración de la vista administrativa mediante videoconferencia para el **1 de septiembre**. La referida orden (el “Señalamiento”) **fue notificada a la Primera Abogada y directamente al Condominio a través de su correo electrónico**. Apéndice a las págs. 52-53. DACO relevó a la Primera Abogada de la representación asumida y dispuso que, en adelante, se notificaría directamente al Condominio.

El 17 de agosto, el Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz (el “Segundo Abogado”) asumió la representación del Condominio. Mientras tanto, el 19 de agosto, DACO, ante la falta de cumplimiento del Condominio con las órdenes anteriores, le impuso una multa diaria de \$300.00 por 26 días (\$7,800.00) y reiteró que el Condominio debía entregar inmediatamente una llave de acceso a los Querellantes.

El 1 de septiembre, DACO celebró la vista administrativa (mediante videoconferencia). Los Querellantes comparecieron por derecho propio. Por su parte, **ni el Condominio ni el Segundo Abogado comparecieron**.

El 23 de septiembre, el DACO notificó una *Resolución* mediante la cual declaró con lugar la Querella. Por tanto, se ordenó la venta de dos (2) llaves de acceso al Condominio a los Querellantes en un término de quince (15) días y el pago inmediato de la multa previamente impuesta. En cuanto a la incomparecencia del Condominio, DACO resaltó que el Señalamiento se le había notificado al Condominio directamente y que dicha parte “venía obligad[a] a notificarle” el mismo al Segundo Abogado.

Inconforme, el 30 de septiembre, el Condominio presentó una *Moción Solicitando Relevo de Resolución y/o (sic) Reconsideración*, la cual no fue considerada por DACO, por lo que se entendió rechazada de plano el 15 de octubre.

El 14 de noviembre, el Condominio presentó el recurso que nos ocupa; señala que DACO cometió el siguiente error:

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al no dejar sin efecto la resolución del 21 de septiembre de 2022 y re-señalar vista en el presente caso, y determinar en la resolución que no tenía que notificar el enlace a la nueva representación legal de la parte querellada recurrente.

El Condominio alegó que el Segundo Abogado no había recibido el expediente del caso ni el enlace de la vista. Por su parte, los Querellantes presentaron un escrito en oposición al recurso. Resolvemos.

## II.

Al evaluar una solicitud de revisión judicial, los tribunales tienen que otorgar mayor deferencia a las decisiones que toman las agencias administrativas, pues son éstas las que, de ordinario, poseen el conocimiento especializado para atender los asuntos que les han sido encomendados por ley. *Camacho Torres v. AAFET*, 168 DPR 66, 91 (2006). Se presumen correctas las determinaciones de hecho emitidas por las agencias administrativas y éstas deben ser respetadas a menos que quien las impugne presente evidencia

suficiente para concluir que la decisión de la agencia fue irrazonable de acuerdo a la totalidad de la prueba examinada. *Íd.* Por lo tanto, “la revisión judicial ha de limitarse a determinar si la agencia actuó arbitrariamente, ilegalmente o de manera tan irrazonable que su actuación constituyó un abuso de discreción”. *Íd.*

Por su parte, la Sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (“LPAU”), Ley 38-2017, 3 LPRA sec. 9675, dispone que el tribunal deberá sostener las determinaciones de hecho de la agencia cuando estén basadas en evidencia sustancial que surja del expediente administrativo. Sin embargo, el tribunal podrá revisar en todos sus aspectos las conclusiones de derecho de las decisiones de la agencia. *Íd.*

En resumen, al ejercer su facultad revisora, el tribunal debe considerar los siguientes aspectos: (1) si el remedio concedido fue apropiado; (2) si las determinaciones de hecho están basadas en evidencia sustancial que surge del expediente, y (3) si las conclusiones de derecho fueron correctas. *Pagán Santiago et al. v. ASR*, 185 DPR 341, 358 (2012).

### III.

El procedimiento adjudicativo administrativo debe ceñirse a las garantías mínimas del debido proceso de ley, conforme al interés involucrado y a la naturaleza del procedimiento que se trate. *Álamo Romero v. Adm. de Corrección*, 175 DPR 314, 329, 330 (2009); *López Vives v. Policía de P.R.*, 118 DPR 219, 231 (1987).

Todo procedimiento adversativo debe cumplir con unos requisitos básicos para satisfacer las exigencias del debido proceso, a saber: (1) una notificación adecuada; (2) que el proceso se celebre ante un juez imparcial; (3) la oportunidad de ser oído y defenderse; (4) el derecho a conainterrogar a los testigos y a examinar evidencia presentada en su contra; (5) contar con la asistencia de un abogado; y (6) que la decisión se base en el récord. Véase,

*Vázquez González v. Mun. San Juan*, 178 DPR 636, 643 (2010); *Hernández v. Secretario*, 164 DPR 390, 395-396 (2005); *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, 133 DPR 881, 889 (1993). Cónsono con lo anterior, la Sección 3.1 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9641, reconoce las garantías antes indicadas.

En cuanto al requisito de notificación en el ámbito del derecho administrativo, las agencias administrativas están obligadas a notificar **adecuadamente** los dictámenes emitidos en los procedimientos administrativos. *Román Ortiz v. OGPe*, 203 DPR 947, 954 (2020). En particular, la Sección 3.14 de la LPAU establece lo siguiente:

**La agencia deberá especificar en la certificación de sus órdenes o resoluciones los nombres y direcciones de las personas naturales o jurídicas a quienes, en calidad de partes, les fue notificado el dictamen**, a los fines de que estas puedan ejercer efectivamente el derecho a la revisión judicial conferido por ley.

**La agencia deberá notificar con copia simple por correo ordinario o electrónico a las partes, y a sus abogados de tenerlos**, la orden o resolución a la brevedad posible, y deberá archivar en autos copia de la orden o resolución final y de la constancia de la notificación. Una parte no podrá ser requerida a cumplir con una orden final a menos que dicha parte haya sido notificada de la misma. 3 LPRA sec. 9654. (Énfasis nuestro).

Como vemos, la notificación de las órdenes y resoluciones emitidas por los organismos administrativos serán notificadas a la parte y a su abogado, en el caso de haber comparecido mediante representación legal.

Por su parte, la Regla 7(b) del Reglamento Núm. 8034 del 14 de junio de 2011, conocido como Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACO (el “Reglamento 8034”), dispone que la dirección “que obre en el expediente será la dirección para recibir notificaciones, entendiéndose que cumple con la notificación establecida en el ordenamiento jurídico”. En cuanto a la notificación de escritos, la Regla 28 del Reglamento 8034 establece lo siguiente:

Regla 28 - Notificación de Escritos.

28.1. Toda parte que radique un escrito ante el Departamento vendrá obligada a notificarlo de inmediato a las demás partes que hayan comparecido en el procedimiento administrativo.

**Toda notificación se llevará a cabo mediante el envío de una copia del escrito por correo a las partes o sus representantes**, a las direcciones postales que hayan informado. **La notificación por correo puede ser sustituida por notificación personal o por transmisión electrónica, digital mediante correo electrónico** y tele-copiador (fax) cuando así las partes lo soliciten por escrito y el Departamento tenga los recursos disponibles. **El Departamento vendrá obligado a notificar toda orden, resolución u otra actuación oficial a todas las partes que hayan comparecido en el procedimiento administrativo.** (Énfasis suplido).

#### IV.

Concluimos que DACO notificó correctamente el Señalamiento y, contrario a lo planteado por el Condominio, dicha agencia no tenía obligación alguna de re-notificar el mismo al Segundo Abogado una vez este asumió la representación del Condominio. Veamos.

El Señalamiento fue notificado directamente al Condominio, a su correo electrónico, así como a su entonces representante (la Primera Abogada). Por tanto, DACO cumplió con su obligación de notificar el Señalamiento a la parte y a la única abogada que, hasta dicho momento, había tenido el Condominio.

Una vez el Segundo Abogado asume la representación del Condominio, DACO no tenía que re-notificarle ni el Señalamiento ni ninguna de sus órdenes o dictámenes anteriores. El Segundo Abogado no cita autoridad alguna para su novedoso planteamiento.

Al contrario, era la obligación del Segundo Abogado, al asumir la representación del Condominio (o antes), obtener y estudiar el expediente, ya fuese por vía de su cliente, por vía del acceso al mismo en la agencia (fuese de manera presencial o electrónica) o por

vía de la Primera Abogada<sup>2</sup>. Si el Segundo Abogado entendía que, por la razón que fuese, que no estaba en posición de conocer oportunamente el expediente, no debió asumir la representación del Condominio o, habiéndolo hecho, debió alertar a DACO al respecto o renunciar a la representación asumida. Por supuesto, y como bien advirtió DACO, el Condominio conocía sobre el Señalamiento, por lo que nada impedía que dicha parte le notificara el mismo al Segundo Abogado.

Por tanto, al resolver la Querrela, DACO respetó el debido proceso de ley del Condominio y válidamente rechazó la solicitud del Condominio de dejar sin efecto la decisión y celebrar una nueva vista administrativa. En fin, el Condominio no demostró que DACO hubiese cometido algún error de derecho ni rebatió la presunción de corrección y razonabilidad de la decisión administrativa impugnada.

V.

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la *Resolución* recurrida.

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

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

---

<sup>2</sup> De hecho, a raíz de la presentación de la moción de reconsideración, la Primera Abogada presentó ante DACO una *Comparecencia Especial* mediante la cual aseveró que era “total y absolutamente falso” que ella no le hubiese entregado el expediente del caso al Condominio. Consignó que ella le había enviado al Condominio, el 18 de julio, “un resumen de todos los casos que tenía pendientes” con el Condominio, y que le había entregado al Condominio “copia de todos los documentos del presente caso ... por correo electrónico y de forma física”. También expuso haberle indicado al Condominio que el expediente del caso “se encontraba disponible en la página de internet de DACO”. Apéndice a las págs. 61-63.