

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

YADIS CAMACHO CONTY Querellante-Recurrida Vs. JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO VISTAS DEL PINAR Querellada-Recurrente	KLRA202300033	REVISIÓN ADMINISTRATIVA procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor Querella Núm. C-SAN-2022- 0011513 SOBRE: CONDOMINIOS
---	---------------	--

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de marzo de 2023.

El 23 de enero de 2023, la Sra. Mariely Sid Fuentes compareció ante nos en representación de la Junta de Directores del Condominio de Vistas del Pinar (la Junta o recurrente) solicitando la revisión de una *Resolución Sumaria* emitida el 29 de noviembre de 2022 y notificada el 7 de diciembre de 2022 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). Mediante el aludido dictamen, el DACo declaró Ha Lugar la querella que presentó la Sra. Yadis Camacho Conty (señora Camacho o recurrida) y, en consecuencia, le ordenó a la parte recurrente a eliminar el estado de cuenta de la recurrida y que se abstuviera de cobrar la cantidad de cuarenta y cuatro mil novecientos (\$44,900.00) dólares por concepto de sanciones, así como cualquier otra suma por el mismo concepto.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, **confirmamos** el dictamen recurrido.

I.

El 30 de junio de 2022, la señora Camacho presentó una querella ante el DACo al amparo de la Ley Núm. 129-2020, mejor

conocida como *Ley de Condominios de Puerto Rico*, 31 LPRA sec. 1921 *et seq.* (Ley Núm. 129-2020) en contra de la Junta.¹ En síntesis, alegó que fue secretaria de la Junta desde el 2015 hasta el año 2020. Sin embargo, indicó que el 4 de noviembre de 2020, un grupo de titulares convocó una Asamblea Extraordinaria en la cual se eligió una nueva Junta de Directores. Sostuvo que, la Junta entrante estableció como fecha límite el 30 de noviembre de 2021 para completar el proceso de transición. Sin embargo, añadió que no fue hasta el 19 de mayo de 2022 que se completó la transición.

De otra parte, adujo que a pesar de que se completó la transición, el 1 de marzo de 2022, recibió una comunicación de la parte recurrente indicándole que se le había impuesto una sanción por la cantidad de \$38,219.81 por presunta violación al Art. 49 de la Ley Núm.129-2020, *infra*, sobre el proceso de transición de la Junta.² Además, indicó que posteriormente recibió una misiva por parte de la Junta cobrándole \$44,900.00 y amenazándola con el corte de servicios esenciales. En cuanto a esto, la señora Camacho argumentó que la Junta no tenía la potestad y se extralimitó en el ejercicio de sus funciones al imponerle dicha sanción. Además, señaló que ningún foro con jurisdicción había ordenado la imposición de la sanción conforme al Art. 49 de la Ley Núm.129-2020, *infra*. A tales efectos, le solicitó al DACo a que emitiera un interdicto como remedio provisional de cese y desista en contra de la Junta por sus actuaciones.

En respuesta, el 6 de septiembre de 2022, la Junta presentó una *Contestación a la Querrela*.³ En esencia, afirmaron que, en una Asamblea Extraordinaria del 15 de noviembre de 2021, se determinó que los ex miembros de la Junta, entre ellos la señora Camacho,

¹ Véase, págs. 52-61 del apéndice del recurso.

² La Junta impuso la sanción a razón de cien (\$100.00) dólares por día desde el 22 de febrero de 2022 al 10 de marzo de 2022.

³ *Id.*, págs. 22-31.

incumplieron con el proceso de transición y, por ende, el Consejo votó a favor de que se les impusiera una multa de cien (\$100.00) dólares por día hasta que completaran dicho proceso. Indicaron que dicha actuación se realizó conforme al Art. 49 de la Ley Núm.129-2020, *infra*. De igual forma, señalaron que ninguno de los titulares impugnó dicha actuación conforme al Art. 65 de la Ley Núm. 129-2020, *infra*, y por ello, la querrela estaba prescrita. Sin embargo, sostuvieron que, aún si se entendiera que la querrela estaba prescrita y que se debía desestimar, el DACo, por ostentar la jurisdicción sobre el asunto, podía determinar la cantidad que debía pagar la señora Camacho por incumplir con el proceso de transición.

Evalutados los escritos de ambas partes, el 29 de noviembre de 2022, el DACo emitió una *Resolución Sumaria* que fue notificada el 7 de diciembre de 2022.⁴ En esta, en lo pertinente, evaluó el Art. 49 de la Ley Núm. 129-2020, *infra*, y resolvió que, conforme a lo allí dispuesto, para que se imponga la multa diaria de cien (\$100.00) dólares por incumplimiento con el proceso de transición, era necesario que la Junta de Directores entablara una reclamación en el Tribunal de Primera Instancia (TPI). Puntualizó que dicho foro era el que ostentaba la jurisdicción para determinar si procedía o no la imposición de la multa. Así pues, sostuvo que aun cuando el Consejo de Titulares era la autoridad máxima del régimen, no estaba facultada para imponer la multa a la que se refiere el Art. 49 de la Ley Núm. 129-2020, *infra*. De este modo, afirmó que la parte recurrente se extralimitó de sus funciones.

En virtud de lo antes expuesto, declaró Ha Lugar la querrela que presentó la señora Camacho y, en consecuencia, le ordenó a la parte recurrente a eliminar el estado de cuenta de la recurrida y que se abstuviera de cobrar la cantidad de cuarenta y cuatro mil

⁴ Íd., págs. 1-6.

novecientos (\$44,900.00) dólares por concepto de sanciones, así como cualquier otra suma por el mismo concepto.

En desacuerdo con esta determinación, el 21 de diciembre de 2022, la parte recurrente presentó una *Solicitud de Reconsideración*.⁵ En síntesis, argumentó que conforme al Art. 65 de la Ley Núm. 129-2020, *infra*, y la Regla 23 del Reglamento Núm. 9386 aprobado el 6 de junio de 2022, es el DACo el foro con jurisdicción para determinar la cuantía por la cual debe responder la señora Camacho, ya que el presente caso trata de una impugnación de un titular contra las acciones de la Junta de Directores. Mediante una *Resolución en Reconsideración* que se emitió y notificó el 22 de diciembre de 2022, el DACo denegó la solicitud de reconsideración.⁶

Aún inconforme, el 23 de enero de 2023, la Junta presentó el recurso de epígrafe y formuló los siguientes señalamientos de error:

Erró el DACO al determinar que la sanción impuesta por el incumplimiento de la querellante por no llevar a cabo el proceso de transición conforme al Artículo 49 de la Nueva Ley de Condominio, 129-2020, no está contemplado en Ley.

Erró la Hon. Juez Auger Pinzón en concluir, conforme a los hechos de este caso en particular, que es el Tribunal de Primera Instancia y no el DACO, el foro que debe determinar si procede o no la imposición de una sanción en una querrela que presentó un titular, en contra de la Junta.

Erró el DACO al no resolver sumariamente o celebrar una vista para determinar la cantidad por la que debió responder la querellante en concepto de sanciones por incumplir con la obligación de llevar a cabo el proceso de transición conforme lo dispone el Art. 49 de la Ley 129, supra.

Atendido el recurso, emitimos una *Resolución* concediéndole a la señora Camacho y al DACo hasta el 13 de febrero de 2023 para que presentaran su alegato en oposición. Oportunamente, la

⁵ Íd., págs. 10-19.

⁶ Íd., pág. 20.

recurrida compareció mediante un *Alegato en Oposición* [...] y negó que el DACo hubiese cometido el error que la Junta le imputó.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver el asunto ante nuestra consideración. Veamos.

II.

-A-

La doctrina de revisión judicial nos encomienda “examinar si las decisiones de las agencias administrativas fueron hechas dentro de los poderes delegados y son compatibles con la política pública que las origina”. *Rolón Martínez v. Caldero López*, 201 DPR 26, 35 (2018). Al efectuar tal encomienda, debemos “otorgar amplia deferencia a las decisiones de las agencias administrativas”. *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde*, 202 DPR 117, 126 (2019).

La normativa jurisprudencial ha reiterado que existe en el derecho puertorriqueño una presunción de legalidad y corrección a favor de los procedimientos y decisiones realizadas por las agencias administrativas. *Rolón Martínez v. Caldero López*, supra, pág. 35. Lo anterior responde a la experiencia y pericia que se presume tienen dichos organismos para atender y resolver los asuntos que le han sido delegados. *Íd.*

Así, el estado de derecho vigente nos impone otorgarle deferencia a la agencia administrativa, siempre que la parte que la impugne no demuestre evidencia suficiente que rebata la presunción de legalidad y corrección. *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde*, supra, pág.128. Por lo tanto, al realizar nuestra función revisora debemos enfocarnos en determinar si la agencia administrativa: (1) erró en aplicar la ley; (2) actuó arbitraria, irrazonable o ilegalmente; y (3) si lesionó derechos constitucionales

fundamentales. *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 627-628 (2016).

De este modo, si al realizar nuestra función revisora no nos encontramos ante alguna de las situaciones previamente mencionadas, tenemos el deber de validar la determinación realizada por la agencia administrativa. Íd. Ello, aun cuando exista más de una interpretación posible en cuanto a los hechos. Íd., pág. 627. Ahora bien, es preciso recordar que las conclusiones de derecho, por el contrario, serán revisables en todos sus aspectos. Sección 4.5 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9675.

-B-

La Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, mejor conocida como *Ley de Condominios* preceptuaba todo lo relativo al régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, esta fue derogada por la Ley Núm. 129-2020, según enmendada, denominada como *Ley de Condominios de Puerto Rico*, 31 LPRA sec. 1921 *et seq.*, aplicable al presente caso. Dicha Ley se creó con el fin de establecer un régimen jurídico atemperado a los cambios sociológicos que ha experimentado nuestro país y para facilitar la vida en convivencia. Exposición de Motivos, Ley Núm. 129-2020, *supra*.

En lo pertinente al caso de autos, por virtud del Art. 65 de la referida ley, 31 LPRA sec. 1923j, se le faculta al DACo para adjudicar querellas relacionadas con acciones de impugnación que se presenten por los titulares de un condominio con al menos un apartamento de uso residencial en contra de la Junta de Directores. Particularmente, el artículo antes descrito 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 esta Ley, 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.

Los titulares que sean dueños de apartamentos en condominios que sean dedicados exclusivamente a uso comercial, tendrán que presentar la impugnación ante el Tribunal de Primera Instancia, el cual tendrá jurisdicción primaria y exclusiva. **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. (Énfasis suplido).

[...]

De igual forma, la Regla 23 del Reglamento de Condominios Núm. 9386 del DACo, que se aprobó el 6 de junio de 2022, discute la jurisdicción de dicha agencia en cuanto a la adjudicación de querellas que presentan los titulares de un condominio impugnando las acciones de la Junta de Directores. En lo pertinente, lee como sigue:

[...]

El Departamento no tendrá jurisdicción para adjudicar querellas que surjan en condominios de uso exclusivamente comercial o profesional. En estos casos la jurisdicción corresponderá al Tribunal de Primera Instancia. Igualmente **quedarán excluidas de la jurisdicción del DACo, las querellas entre titulares o cuando el Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores presente una reclamación contra uno o varios titulares o residentes del condominio**. La jurisdicción para ventilar estas acciones corresponderá al Tribunal de Primera Instancia. (Énfasis suplido).

Por último, el Art. 49 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, desglosa los deberes y poderes del Consejo de Titulares y en lo concerniente a la controversia que nos ocupa, dispone que los directores salientes tienen la obligación de llevar a cabo un proceso de transición entre la Junta de Directores saliente y la entrante. Sin

embargo, expone que, de incumplir con dicho deber, dará lugar a una responsabilidad pecuniaria en su capacidad personal y/o la imposición de sanciones de hasta cien (\$100) dólares por cada día que se encuentra en incumplimiento con el proceso de transición. Íd. Cabe preciar que la referida disposición claramente establece que lo antes señalado **se hará conforme disponga el foro con jurisdicción.** Íd.

III.

Discutiremos los errores aquí señalados en conjunto por estar íntimamente relacionados entre sí. En el recurso de epígrafe, la parte recurrente argumentó que el DACo había errado al determinar que la sanción que se le impuso a la señora Camacho por presuntamente no llevar a cabo el proceso de transición no estaba contemplada en Ley. Además, impugnó la determinación del DACo de concluir que el TPI era el foro con jurisdicción para determinar si procedía o no la imposición de la sanción al amparo del Art. 49 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*. Planteó que el DACo debió celebrar una vista o resolver sumariamente el asunto antes indicado.

En primer lugar, debemos recordar que las decisiones de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial, pues son estos los que cuentan con el conocimiento experto de los asuntos que les son encomendados. En vista de lo anterior, la revisión judicial ha de limitarse a determinar si la agencia actuó de manera arbitraria, ilegal, irrazonable, o fuera del marco de los poderes que se le delegaron.

En la *Resolución Sumaria*, el DACo, en primer lugar, realizó determinaciones de hecho y luego discutió el derecho aplicable al presente caso y, conforme a ello, efectuó sus conclusiones de derecho. Particularmente, en sus conclusiones de derecho, explicó que para que se pudiese imponer una multa al amparo del Art. 49 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, la Junta de Directores entrante

tenía la obligación de entablar una reclamación ante el TPI y dicho foro sería el que tendría la jurisdicción para determinar si procedía o no la imposición de la multa. Puntualizó que a pesar de que el Consejo de Titulares era la autoridad máxima del régimen, no estaba facultada mediante ley o reglamento para imponer la multa a la que se refiere el precitado artículo. Ello, puesto que según expresamente establece dicha disposición, la imposición de sanciones procede **“conforme disponga el foro con jurisdicción”**. En consecuencia, les ordenó a los recurrentes a eliminar la sanción de \$44,900.00 que se le impuso a la recurrida. Fundamentó que, las actuaciones de la Junta de Directores en el presente caso eran ilegales y ciertamente se extralimitaron de sus funciones.

Según dispone tanto la Regla 65 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, y la Regla 23 del Reglamento de Condominio Núm. 9386, *supra*, el DACo tiene jurisdicción para atender las impugnaciones y/o querellas que presenten los **titulares** en contra de la **Junta de Directores por sus actuaciones**. En el presente caso, la señora Camacho compareció ante el DACo mediante una querella como **titular del Condominio Vistas del Pinar**. Dicha querella se radicó **en contra de la Junta de Directores** de dicho condominio. Por ende, el DACo tenía jurisdicción para atender el reclamo de la recurrida.

Cabe precisar que, en esta querella, la señora Camacho presentó dos argumentos principales: (1) que la Junta no tenía la potestad y se extralimitó en el ejercicio de sus funciones al imponerle la sanción objeto de esta controversia y (2) que ningún foro con jurisdicción había ordenado la imposición de la sanción conforme al Art. 49 de la Ley Núm.129-2020, *supra*. En virtud de ello, le solicitó al DACo a que emitiera un interdicto como remedio provisional de cese y desista en contra de la Junta por sus actuaciones.

En vista de lo anterior, resolvemos que el DACo en el presente caso correctamente ejerció su jurisdicción para determinar que en efecto la Junta se extralimitó de sus funciones al imponerle la sanción a la señora Camacho. Sin embargo, según le correspondía, aclaró que no era el foro con jurisdicción para ordenar la imposición de la sanción toda vez que le correspondía al Consejo de Titulares instar una causa de acción ante el TPI para determinar qué cantidad, si alguna, le correspondía imponerle a la señora Camacho en concepto de sanciones por el presunto incumplimiento con el proceso de transición que dispone el Art. 49 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*.

Recordemos el precitado artículo establece que se le podrá imponer a un director saliente una sanción de hasta cien (\$100) dólares por cada día que incumpla con el proceso de transición, sin embargo, expresamente dispone que esto se tiene que hacer **conforme al foro con jurisdicción**. Al ser esto parte de los deberes que le concede la referida ley al Consejo de Titulares, **son estos los que tienen que presentar una causa acción en contra del titular que ellos entiendan que incumplió con el proceso de transición**.

Siendo ello así, conforme al derecho que antecede, la Regla 23 del Reglamento del Condominio, *supra*, dispone que el foro con jurisdicción para atender reclamos de la **Junta de Directores en contra de un titular** es el TPI. Consecuentemente, **el TPI es el que tiene la jurisdicción primaria y exclusiva para determinar si procede o no la imposición de la multa objeto del presente pleito al amparo del Art. 49 de la Ley Núm.129-2020, *supra***. Dicho esto, **aclaremos que el DACo en su Resolución Sumaria no tomó una determinación en cuanto a la procedencia de la sanción, ya que, como mencionamos anteriormente, dicha decisión le corresponde al TPI**.

En virtud de lo anterior, entendemos que el DACo basó su decisión en el derecho aplicable vigente. Dicho esto, no encontramos que el foro administrativo haya actuado de manera irrazonable, ilegal o contraria a derecho de forma tal que se justifique nuestra intervención con la determinación alcanzada. Consecuentemente, nos corresponde confirmar la *Resolución Sumaria* recurrida.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, **confirmamos** la *Resolución Sumaria* recurrida.

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