

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel XI

TOMÁS A. PAGÁN VEGA
Recurrido

v.

ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DEL
CONDOMINIO ECO IN THE LOOP
DALLAS, INC.
Recurrente

KLRA202300056

Revisión Judicial
procedente del
Departamento
de Asuntos del
Consumidor,
Oficina Regional
de San Juan

Querella Núm.
C-MAY-2022-
0002939

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

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, el Juez Adames Soto y la Jueza Martínez Cordero

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de mayo de 2023.

Comparece la Asociación de Residentes del Condominio Eco Resort (Asociación o recurrente), mediante recurso de *Revisión Judicial*, solicitando que revoquemos una *Resolución* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), el 30 de noviembre de 2022.¹ Mediante dicho dictamen, el DACo declaró Con Lugar la *Querella* instada por el señor Tomás Alberto Pagán Vega (señor Pagán Vega), y la señora Julia Motta Malavé (señora Motta Malavé), (en conjunto, los recurridos), ordenando a la Asociación a remover del portal *Manage My Nest*, y de cualquier otro programa digital, cierta información personal de los recurridos.

¹ Notificada el 5 de diciembre de 2022.

Por los fundamentos que pasamos a exponer, decidimos confirmar la *Resolución* recurrida.

I. Resumen del tracto procesal

Los recurridos son dueños del apartamento #203 en el Condominio Eco Resort (el Condominio), sito en Aguada. El 18 de abril de 2022, estos presentaron una *Querrela* ante el DACo contra los siguientes: la Asociación; In The Loop Dallas, Inc (ITLD) —compañía contratada por la Asociación para administrar el condominio—, y su dueña o presidente, la señora Katrina Kaye. En resumen, alegaron que desde que adquirieron el apartamento habían pagado la cuota de mantenimiento correspondiente, a través de un cheque girado a la orden de la Asociación. No obstante, el 11 de septiembre de 2021, fueron notificados por la señora Katrina Kaye de que se les había creado una cuenta en un portal cibernético que instaló ITLD, para que pagaran por ese medio la cuota de mantenimiento. Sin embargo, los recurridos adujeron que no habían autorizado la creación de una cuenta en dicho portal cibernético, por lo que le solicitaron a ITLD que removiera toda la información personal sobre estos que de allí surgiera. Añadieron, que ITLD se negó a cumplir con lo solicitado.

Continuaron alegando los recurridos que la Junta de Directores de la Asociación (la Junta), les informó que se había decidido que el portal cibernético era la manera más eficiente de comunicación para todos los dueños de apartamentos. A tenor, la Junta también advirtió a los recurridos que no aceptaría el pago de la cuota de mantenimiento por cheque y les impondría un sobre cargo por pago tardío.

A raíz de lo anterior, los recurridos plantearon que la recurrente violó su derecho a la intimidad al abrirles una cuenta en un portal cibernético sin su autorización, poniendo en dicho medio información privada y confidencial a la vista de todo el mundo, que cualquier

“hacker” podía tener acceso y robar la identidad. Además, manifestaron que la Asociación estaba violando la *Ley de Propiedad Horizontal*² al obligarlos a pagar la cuota de mantenimiento únicamente a través del portal cibernético, sin proveer otra alternativa.

En respuesta, el 10 de mayo de 2022, la Asociación presentó *Contestación a Querella*, admitiendo algunas de las alegaciones y negando otras. Entre las defensas afirmativas alzadas aseveró haber actuado conforme a la buena fe y al derecho aplicable. De igual forma, sostuvo que los recurridos habían podido y podían continuar haciendo los pagos de las cuotas de la forma en la que siempre lo habían hecho. Añadieron que se estaba proveyendo información a los titulares a través de correo electrónico, y no por el portal.

Trabada la controversia, las partes fueron citadas para una vista administrativa ante el DACo. Llegada la fecha de la celebración de la referida vista, esta fue conducida y las partes tuvieron la oportunidad de presentar la prueba que creyeron pertinente para prevalecer. En efecto, tanto el señor Pagán Vega, recurrido, como la señora Rosa Martínez Flores, presidenta de la Asociación, prestaron sus testimonios en la referida vista. Luego de sopesar la prueba presentada, el foro recurrido emitió la *Resolución* cuya revocación los recurrentes procuran, en la que formuló veintiséis determinaciones de hechos, de las cuales solo reproducimos a continuación las pertinentes a la controversia que dilucidamos:

(8) La Junta de Directores aprobó utilizar un portal cibernético que ofrecería su entonces administrador, In the Loop Dallas, para el registro de titulares y la administración del régimen de propiedad horizontal.

(9) Las razones para utilizar un portal cibernético era mejorar la administración del condominio a través de la centralización del manejo de información y documentación.

² Se sabe que la ley vigente es la Ley Núm. 129 de 2020, conocida como la Ley de Condominios de Puerto Rico, no obstante, nos hemos limitado a citar la alegación de los recurridos, según consta en la Querella que presentaron.

En vez de tener la información archivada en forma física en varios sitios, la información y documentación se centralizaría en un portal cibernético. Dicha centralización mejoraría el acceso comunicación entre la Junta Directores y los titulares con relación a los asuntos del condominio.

(11) La Asociación de Residentes del Condominio Eco Resort decidió utilizar el portal Manage My Nest para llevar los récords del condominio a través de un portal cibernético que requiere la utilización del internet.

(12) Para la contratación del portal Manage My Nest, la presidenta de la junta de Directores cotejó el historial de Manage My Nest, con otros condominios, para verificar sus referencias, seguridad y facilidad de utilización. Además, verificó, mediante búsqueda en el Internet, que Manage My Nest no hubiera tenido incidentes en los cuales se hubiera comprometido la privacidad de la información.

(13) En ese portal cibernético se estará guardando, además de la información personal de los titulares como nombre, dirección postal y física, número de teléfono y dirección de correo electrónico, copia de las escrituras de los titulares, minutas de las reuniones, póliza de seguros, permisos para trabajo, estados financieros, presupuestos y otros documentos del condominio, así como el estado financiero de cada titular con el condominio.

(14) En el archivo no se incluye el seguro social de los titulares.

(15) La presidenta, el tesorero y la secretaria de la Junta de Directores tienen acceso a toda la información que contiene Manage My Nest.

(16) Cada dueño tiene acceso a su información en el portal cibernético.

(17) En el portal Manage My Nest, el acceso a la información está controlado por contraseñas o “passwords”, teniendo los titulares acceso exclusivo a su información, pero no a la de otros titulares. Solamente la presidenta, la secretaria y el tesorero de la Junta de Directores tiene acceso a la información individual de cada titular.

(18) En el portal de Manage My Nest, hay otro archivo o “folder” donde todos los titulares tienen acceso a la información del Consejo de Titulares o de la Junta de Directores, como, por ejemplo, notificaciones de la Junta, minutas de las reuniones y los estados financieros del Consejo de Titulares.

(19) La información de los titulares no se comparte con terceras personas.

(20) El portal de Manage My Nest provee para que el/la titular pueda pagar las cuotas de mantenimiento con

cheque, tarjeta de crédito, o débito directo a una cuenta bancaria.

(21) Hasta ahora, se ha permitido que la parte querellante haga sus pagos, incluyendo pagos de mantenimiento, mediante cheque depositado a la cuenta de banco del condominio. No obstante, esto cambiaría en el futuro puesto que el condominio requerirá a la parte querellante que haga sus pagos a través del portal de Manage My Nest.

(22) El condominio continúa enviando a la parte querellante como titular, todas las comunicaciones que correspondan mediante correo electrónico.

(24) La parte querellante se opone a la utilización de toda su información en el portal cibernético Manage My Nest amparándose en derecho a la privacidad e intimidad por entender que la información en ese portal es vulnerable, es decir, que puede ser objeto de piratería cibernética (hacker) y se podrían apropiarse de su información sin su consentimiento. La parte querellante hizo saber, por escrito, a la Junta de Directores del Condominio, su oposición, a que se incluyera su información en el portal In The Loop Dallas o en el portal Manage My Nest.

(25) La parte querellante entiende que la seguridad del portal Manage My Nest es pobre. No obstante, no ofreció prueba de que la aplicación tuviese problemas específicos de seguridad.

(26) La presidenta de la Junta de Directores no pudo asegurar que el portal cibernético de Manage My Nest es seguro a tal grado que la información de los titulares no pueda ser obtenida indebidamente por terceras personas.³

A renglón seguido, en la *Resolución* bajo discusión se procedió a exponer el derecho que resultaba aplicable, llegándose a la conclusión de que tenía razón la parte recurrida en su causa de acción, por lo cual, se declaró con lugar la *Querrela*, ordenando que la Junta removiera del portal *Manage My Nest* la información de los recurridos. Precedió a tal conclusión, la explicación por el DACo de que, a través del testimonio de la señora Rosa Martínez Flores —presidenta de la Junta—, no se logró demostrar que el programa *Manage My Nest* contara con los protocolos de seguridad para impedir que terceros o piratas cibernéticos tuvieran acceso a la información de los recurridos. Fue añadido, que la Junta tiene la obligación de proteger la información personal de los titulares, si

³ Apéndice III del recurso de revisión judicial, págs. 12-14.

decide llevar el registro de titulares en programas digitales. En consonancia, esta debía notificar a los titulares que la utilización de un programa digital en internet para esos propósitos, los riesgos que conlleva a la intimidad y privacidad el poner su información personal en ese portal y obtener el consentimiento de cada titular para que su información esté en el portal.

En consecuencia, el 22 de diciembre de 2022, la Asociación presentó *Moción Solicitando Reconsideración*. Arguyó, en síntesis, que: 1) la ley no requiere el consentimiento expreso del titular para mantener el registro cibernético; 2) imponerle a la Junta de Directores la obligación de probar la imposibilidad de un acceso ilegal al registro cibernético no es razonable; e 3) imponer dicha obligación no es consistente con la Ley de Condominios ni con el propósito legislativo detrás de esta.

Sin embargo, el 9 de enero de 2023, el DACo emitió *Resolución* declarando No Ha Lugar la solicitud de reconsideración.

Inconforme, la recurrente acudió ante nosotros mediante escrito de revisión judicial, planteando los siguientes errores:

Erró DACo al determinar que la ley requiere el consentimiento expreso de titular para mantener su información en el registro cibernético cuando la Junta de Directores tiene la facultad en ley para registrar dicha información y los titulares al comprar su apartamento se obligan a cumplir estrictamente con las disposiciones de administración que se consignan en la Ley de Condominios, en la escritura y en el reglamento.

Erró el DACo al imponerle a la Junta de Directores la obligación irrazonable de probar la imposibilidad de un acceso ilegal al registro cibernético por un tercero no autorizado.

Erró el DACO al ordenar a la Junta de Directores a remover de cualquier programa digital o de formato electrónico mediante el cual se registre, archive o conserve información en el internet, la información personal de la parte querellante, irrespectivo de las medidas de seguridad que pudiese tener dicho portal cibernético.

Por su parte, el 9 de marzo de 2023, los recurridos presentaron escrito en oposición a revisión judicial. Contando con el beneficio de la comparecencia de las partes, estamos en posición de resolver.

II. Exposición de Derecho

A. Revisión Judicial

El Art. 4.002 de la Ley Núm. 201-2003, Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003, según enmendada, dispone que el Tribunal de Apelaciones revisará, como cuestión de derecho, las decisiones finales de los organismos y agencias administrativas que hayan sido tramitadas conforme con las disposiciones de la Ley Núm. 37-2017, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), 4 LPRA sec. 24 (u). En consonancia, la Regla 56 de nuestro Reglamento, provee para que este foro intermedio revise las decisiones, los reglamentos, las órdenes y las resoluciones finales dictadas por organismos o agencias administrativas. Regla 56 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R.56.

Es un principio reiterado que las decisiones de las agencias administrativas están investidas de una presunción de legalidad y corrección. *Capó Cruz v. Jta. Planificación et al.*, 204 DPR 581, 591 (2020); *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 893 (2008); *Matos v. Junta Examinadora*, 165 DPR 741, 754 (2005). Lo anterior se fundamenta en el conocimiento especializado y la experiencia (*expertise*) sobre la materia que su ley habilitadora le confiere. *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. de Seguros*, 144 DPR 425, 436 (1997); *Misión Ind. PR v. J.P. y A.A.A.*, 142 DPR 656, 672-673 (1997). En virtud de lo cual, el ejercicio de revisión judicial debe deferencia a las decisiones emitidas por los foros administrativos. *Pérez López v. Dpto. de Corrección y*

Rehabilitación, 208 DPR 656, 674 (2022); *Super Asphalt v. AFI y otros*, 206 DPR 803, 819 (2021).

En este contexto, la revisión judicial se limita a determinar si la agencia actuó de forma arbitraria, ilegal, o tan irrazonable que implique abuso de discreción. *OCS v. Point Guard Ins.*, 205 DPR 1005, 1026-1027 (2020); *Rivera Concepción v. A. R. Pe.*, 152 DPR 116, 122 (2000). Esto significa que el tribunal respetará el dictamen de la agencia, salvo que no exista una base racional que fundamente la actuación administrativa. *ECP Incorporated v. OCS*, 205 DPR 268, 282 (2020); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 DPR 64, 134-135 (1998). Así, la revisión judicial suele limitarse a determinar si: (1) el remedio concedido por la agencia fue el apropiado; (2) las determinaciones de hechos realizadas por la agencia están sostenidas por evidencia sustancial en el expediente administrativo; y (3) si las conclusiones de derecho fueron correctas. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003).

En lo concerniente al alcance de la revisión judicial, la sección 4.5 de la de LPAU, 3 LPRA § 9675, según enmendada, limita la discreción del tribunal revisor sobre las determinaciones de hecho que realiza la agencia administrativa. Como consecuencia, la revisión judicial de los tribunales para determinar si un hecho se considera probado o no queda limitada conforme a la siguiente norma:

El tribunal podrá conceder el remedio apropiado si determina que el recurrente tiene derecho a un remedio. Las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo. Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal. *Íd.*

El Tribunal Supremo de Puerto Rico define el concepto de evidencia sustancial como “aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión”.

Otero v. Toyota, 163 DPR 716, 728 (2005); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, supra, pág. 131. Además, ese alto foro ha reiterado que:

Para que un tribunal pueda decidir que la evidencia en el expediente administrativo no es sustancial es necesario que la parte afectada demuestre que existe otra 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, en vista de la prueba presentada y 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. *Domínguez v. Caguas Expressway Motors, Inc.*, 148 DPR 387, 397-398 (1999); *Metropolitana S.E. v. A.R.P.e.*, 138 DPR 200, 213 (1995); *Hilton Hotels v. Junta Salario Mínimo*, 74 DPR 670, 686 (1953).

Por tal razón, es la parte que impugna la decisión administrativa la que tiene que producir evidencia de tal magnitud que conmueva la conciencia y tranquilidad del juzgador de forma que este no pueda concluir que la decisión de la agencia fue justa porque simple y sencillamente la prueba que consta en el expediente no la justifica. Ello implica que “[s]i en la solicitud de revisión la parte afectada no demuestra la existencia de esa otra prueba, las determinaciones de hecho de la agencia deben ser sostenidas por el tribunal revisor”. *Domínguez v. Caguas Expressway Motors, Inc.*, supra, pág. 398; *Ramírez v. Depto. de Salud*, 147 DPR 901, 905 (1999).

B. Ley de Condominios de Puerto Rico

La Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como la *Ley de Condominios de Puerto Rico* (Ley de Condominios), 31 LPR sec. 1921 *et seq.*, se aprobó con el propósito de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Art. 2, 31 LPR 1921a. La mencionada ley entró en vigor de manera inmediata y estableció que sus disposiciones regirían a todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, irrespectivo de la fecha en

que fuera sometido a dicho régimen. *Consejo de Titulares del Condominio Centro Internacional de Mercadeo Torre II v. PRCI LOAN CR, LLC*, 2022 TSPR 106.

En lo concerniente a la controversia que nos ocupa, el Art. 53 de la Ley de Condominios establece que la Junta de Directores debe mantener un Registro de Titulares.⁴ 31 LPRA 1222y. Dicho registro podrá llevarse y conservarse en cualquier forma y manera que permita acceder los datos que allí se consignan, conforme lo establezca la Junta de Directores, ya sea en papel; o en formatos electrónicos, digitales o conforme lo requiera algún programa o aplicación que se utilice para el almacenaje de dicho datos. *Íd.* Cabe resaltar que la información recopilada en el Registro de Titulares **se mantendrá protegida para usos estrictamente administrativos**. Art. 37 de la Ley de Condominios, 31 LPRA 1922i. (Énfasis nuestro).

Por último, con relación a la información que se le debe notificar a la Junta de Directores, la Ley de Condominios establece que tanto el adquirente como el transmitente del título serán responsables de notificarle 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. *Íd.*

III. Aplicación del Derecho a los hechos

Los señalamientos de error están íntimamente relacionados, de modo que resultan susceptibles de discusión en conjunto, y así obraremos.

⁴ Según surge de la propia Ley de Condominios, el Registro de Titulares debe tener: el nombre, la firma, el número de teléfono, las direcciones de correo electrónico, postal y residencial de los titulares. Art. 32, 31 LPRA 1922d.

Según adelantamos, la recurrente asevera que el DACo incidió al determinar que: (1) la Junta necesita autorización expresa de los titulares para mantener su información en un portal cibernético; (2) imponerle a la Junta la obligación de probar la imposibilidad de un acceso ilegal al portal cibernético por un tercero no autorizado; y (3) ordenar a remover la información personal de los recurridos de dicho portal.

Cabe iniciar reconociendo que la Ley de Condominios le impone el deber a la Junta de Directores de tener un Registro de Titulares. En consonancia, el mismo estatuto requiere que los adquirientes cumplan con proveer la información que sirve para nutrir dicho Registro. Además, según mencionamos en la exposición de derecho, el registro de titulares puede estar en cualquier formato que permita acceder los datos que allí se consignan, conforme los establezca el Director o la Junta de Directores. Sin embargo, la información allí recopilada debe mantenerse **protegida** para usos estrictamente administrativos, por disposición expresa de la Ley de Condominios. Art. 37 de la Ley de Condominios, 31 LPRA 1922i.

Aunque a través de su recurso de revisión judicial, la Asociación insiste en poner el énfasis en los requerimientos que la Ley de Condominios establece para contar con un Registro de Titulares, —según reconocimos en las primeras oraciones del párrafo que precede—, lo cierto es que la Resolución recurrida predominantemente atendió el reclamo de los recurridos sobre la seguridad sobre los datos de los titulares, según tal obligación dimana de la Ley de Condominios. En este sentido, el DACo sopesó la prueba presentada y concluyó que el método de registro elegido por la Asociación para recopilar la información de los titulares no cumplía con el requisito estatutario de que tales datos

estuvieran protegidos. Nada hay en el expediente ante nosotros que nos mueva a variar tal conclusión.

Es decir, el DACo adjudicó la controversia esencial esgrimida por los recurridos, que versaba sobre la carencia de garantías del programa utilizado por la recurrente para asegurar la información personal de los titulares del Condominio. Sobre tal asunto, en la Resolución recurrida se plasmó, sin ambages, la ausencia de prueba por parte de la Asociación para establecer que el programa utilizado para recopilar la información de los titulares —*Manage My Nest*— contara con los protocolos de seguridad necesarios para impedir que terceros no autorizados pudieran lograr acceso a la información personal de los recurridos.

Sobre lo anterior, resulta de la mayor importancia resaltar la expresión del foro administrativo en la Resolución recurrida, sobre el testimonio de la señora Martínez Flores, presidenta de la Asociación, en la vista celebrada. Según se recogió en la Resolución aludida, la señora Martínez Flores manifestó *no tener preparación en torno al tema* de la seguridad del programa que se estaba utilizando para recopilar la información de los titulares, llegando a la conclusión de que era seguro *por conversaciones con otros usuarios del programa y por una búsqueda que hizo en Internet*, no pudiendo asegurar que el portal elegido sirviera para evitar que la información allí contenida fuera obtenida por terceras personas.⁵ A todas luces, tal prueba testifical resultó detrimental para la parte recurrente, al considerarse el grado de seguridad que ofrecía el sistema utilizado para guardar la información personal de los recurrentes. Carecemos de elemento alguno que siquiera nos incline a considerar intervenir con tal evaluación de la prueba testifical por el foro administrativo.

⁵ Apéndice III del recurso de revisión judicial, pág. 17.

Dicho lo anterior, ciertamente, no tenemos la pretensión de que se *garantice* que el sistema elegido para el Registro esté completamente inmune a ataques de piratas cibernéticos o *hackers*, pues estamos conscientes que, aún sistemas de compilación de datos muy *seguros*, han sido penetrados por terceras personas no autorizadas o *hackers*. No obstante, sí resultaba necesario que la Asociación estableciera que el programa elegido para conservar la información de los titulares contara con unas garantías de que la información allí contenida estuviera protegida. Contrario a ello, en este caso la Asociación falló en establecer que el sistema electrónico para registrar la información de los titulares contara con el mínimo de protección necesaria para satisfacer la obligación estatutaria impuesta.

En definitiva, no estamos en posición de revertir la determinación administrativa en términos de que el programa elegido por la Asociación para guardar la información de los recurridos es uno inseguro, *ergo*, procedía ordenar la exclusión de los datos allí contenidos. Visto que nuestra función de revisión judicial ante determinaciones provenientes de las agencias administrativa está delimitada, concluimos que la recurrente no aportó evidencia suficiente para derrotar la presunción de corrección que caracteriza la decisión del foro administrativo. No apreciamos la arbitrariedad, ilegalidad o irracionalidad en la actuación de la agencia recurrida que nos habilita para modificar un dictamen administrativo, por lo que corresponde confirmar.

IV. Parte dispositiva

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Resolución* recurrida.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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