

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

WILFORD BENTON
HERNÁNDEZ

Recurrente

V.

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
CARIBBEAN SEA VIEW

Recurrido

KLRA202300057

Revisión
Judicial
procedente del
Departamento
de Asuntos del
Consumidor

Caso Núm.:
C-SAN-2022-
0011111

Sobre: Ley de
Condominios

Panel integrado por su presidente, el juez Figueroa Cabán, la juez Grana Martínez, el juez Rodríguez Flores y el juez Monge Gómez

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de mayo de 2023.

Comparece Wilford Benton Hernández, en adelante el Sr. Benton o el recurrente, y solicita que revoquemos una *Resolución Sumaria* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, en adelante DACo. Mediante la misma, se desestimó y dispuso el cierre y archivo de una querrela presentada por el recurrente.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la Resolución recurrida.

-I-

Surge de la copia certificada del expediente administrativo, que el señor Benton presentó una querrela contra el Consejo de Titulares del Condominio Caribbean Sea View, en adelante, Consejo de Titulares o el recurrido. Solicitó que se anulara una decisión del Consejo de Titulares de dejar sin efecto una

determinación de la asamblea extraordinaria que había aprobado una oferta transaccional sobre una deuda por concepto de cuotas de mantenimiento, derramas y seguros propuesta por el recurrente. Específicamente, alegó que originalmente el Consejo de Titulares había aceptado la oferta transaccional en una asamblea extraordinaria y que, posteriormente, al notificar el acuerdo y requerir el voto de los titulares ausentes, la oferta transaccional fue rechazada. El recurrente solicitó que se honrase la decisión tomada en la asamblea extraordinaria y, por tanto, se anulara el rechazo posterior por parte de los titulares ausentes.

Por su parte, el recurrido presentó una moción para que se desestimara la *Querella* por falta de jurisdicción. Adujo, en síntesis, que como el Tribunal de Primera Instancia tiene jurisdicción sobre la controversia de la deuda, surgía el riesgo de que se emitieran decisiones incompatibles o doble exposición en alguna de sus modalidades.

El recurrente se opuso a la moción de desestimación por falta de jurisdicción y solicitó, a su vez, una resolución sumaria de la controversia. Alegó, en síntesis, que el pleito por cobro de dinero y la *Querella* configuran asuntos distintos. Así pues, en la *Querella* se solicitó la impugnación de una determinación de la Junta de Directores, sobre la cual DACo tiene jurisdicción primaria y exclusiva, bajo la *Ley de Condominios*, Ley Núm. 129-2020, 31 LPRA § 1921. En cambio, en el foro judicial se reclamó el cobro de una deuda por concepto de cuotas de mantenimiento, seguros y derramas. Adujo también que, dado que no

existen hechos en controversia, el foro administrativo debería dictar resolución sumaria al amparo de la Regla 11.1 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del Departamento de Asuntos del Consumidor, Reglamento Núm. 8034 de 14 de junio de 2011.

En el contexto de una vista administrativa, DACo acogió la posición de las partes en cuanto a la inexistencia de controversias sustanciales de hechos y en consecuencia determinó que procedía resolver la controversia sumariamente. Específicamente resolvió:

En la querrela de epígrafe, la parte querellante pretende impugnar las determinaciones logradas en una asamblea del Consejo de Titulares del Condominio Caribbean Sea View realizadas el pasado 17 de febrero de 2022. No obstante, conforme ha sido admitido por la parte querellante, ésta tiene una deuda sustancial por concepto de cuotas de mantenimiento, seguros y derramas, que al momento de la presentación de la demanda ante el Tribunal de Primera Instancia, totalizaba \$58,900.12. Examinando la querrela de epígrafe, dichas cuotas no están siendo cuestionadas o impugnadas de manera alguna en la misma. Lo que la parte querellante pretende impugnar son las acciones u omisiones de la Junta de Directores respecto a unos acuerdos logrados en la asamblea del pasado 17 de febrero de 2022 y que entiende fueron válidos por haberse logrado la mayoría requerida. No obstante, para realizar dicha impugnación y presentar la querrela de epígrafe es necesario que la parte querellante se encuentre al día con sus obligaciones de pago para con el Consejo de Titulares.

El incumplimiento de la parte querellante con el pago de sus obligaciones con el Consejo de Titulares va en contra de lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley de Condominio y la Regla 25 del Reglamento antes citado, y lamentablemente nos impide dilucidar cualquier controversia que la parte querellante pretenda presentar ante este foro. (Subrayado en el original).

En consecuencia, DACo desestimó la querrela y ordenó su cierre y archivo.

En desacuerdo, el señor Benton presentó una moción de reconsideración que fue denegada de plano.

Inconforme, el recurrente presentó, por derecho propio, un *Recurso de Revisión*. En el mismo no formuló señalamientos de error. Solamente cuestionó el fundamento de DACo para desestimar la querrela porque, a su entender, tener deuda "es la excepción en la misma Ley".

Luego de revisar los escritos de las partes y la copia certificada del expediente administrativo, estamos en posición de resolver.

-II-

A.

La revisión judicial de las decisiones administrativas tiene como fin primordial delimitar la discreción de las agencias, para asegurar que ejerzan sus funciones conforme a la ley y de forma razonable.¹ A esos efectos, la revisión judicial comprende tres aspectos, a saber: 1) la concesión del remedio apropiado; 2) la revisión de las determinaciones de hecho conforme al criterio de evidencia sustancial, y 3) la revisión completa y absoluta de las conclusiones de derecho del organismo administrativo.² Además, el tribunal debe determinar si la agencia, en el caso particular, actuó arbitraria o ilegalmente, o de manera tan irrazonable que su actuación constituyó un abuso de discreción.³

Por otro lado, la intervención judicial debe determinar si las conclusiones de derecho del

¹ *Fuentes Bonilla v. ELA*, 200 DPR 364 (2018); *Unlimited v. Mun. de Guaynabo*, 183 DPR 947, 965 (2011); *Empresas Ferrer v. ARPe*, 172 DPR 254, 264 (2007).

² *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 217 (2012); *Padín Medina v. Adm. Sist. Retiro*, 171 DPR 950, 960 (2007).

³ *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, *supra*, pág. 216; *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 187 (2009); *Rivera Concepción v. ARPe*, 152 DPR 116, 122 (2000).

organismo administrativo son correctas.⁴ Ahora bien, ello no significa que el tribunal revisor tiene una facultad irrestricta para revisar las conclusiones de derecho del ente administrativo. Al contrario,⁵ los tribunales deben concederle gran peso y deferencia a las interpretaciones que los organismos administrativos realizan de las leyes y reglamentos que administran, por lo que no pueden descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia, sustituyendo el criterio de estas por el propio. De este modo, si la interpretación de la ley o reglamento que realiza determinada agencia administrativa es razonable, aunque no sea la única razonable, los tribunales debemos concederle deferencia. Más aún, los tribunales podrán sustituir el criterio de la agencia por el suyo únicamente cuando no encuentren una base racional para explicar la determinación administrativa.⁶

B.

Los Arts. 65 y 66 de la *Ley de Condominios*, Ley Núm. 129-2020, 31 LPRA sec. 1921, así como la Regla 23 del Reglamento de Condominios, Reglamento Núm. 9386 de 6 de junio de 2022, conceden jurisdicción primaria y exclusiva al DACo para conocer y adjudicar acciones de impugnación que radiquen los titulares de un condominio en que haya al menos una unidad destinada a vivienda contra los acuerdos, omisiones, o actuaciones de la Junta de Directores, del administrador interino,

⁴ *Rivera v. A & C Development Corp.*, 144 DPR 450, 460-461 (1997).

⁵ *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, *supra*, pág. 216; *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, *supra*, pág. 187; *Rivera Concepción v. ARPe*, *supra*, pág. 122 (2000).

⁶ *Empresas Ferrer v. ARPe*, *supra*, pág. 266.

del presidente y el secretario, concernientes a la administración del inmueble y su escritura matriz y reglamento.⁷

Así pues, el Art. 65 de la *Ley de Condominios* establece que estos acuerdos, omisiones, o actuaciones 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.⁸

En lo aquí pertinente, la *Ley de Condominios* establece unos requisitos para que los titulares de unidades residenciales puedan instar su acción de impugnación en el foro administrativo. Al respecto, su Art. 65 dispone que el titular deberá **"demostrar que no tiene ningún tipo de deuda con el Consejo de Titulares [...]"**.⁹ Establece, además, que será una **excepción** al requisito de no deuda **"cuando la impugnación sea para cuestionar la deuda que alegadamente tiene"**.¹⁰ De modo, que no se tiene que cumplir con el requisito de no ser un titular deudor cuando lo que se impugna es la deuda misma.

-III-

En síntesis, el recurrente alega que el DACo erró al desestimar sumariamente su *Querrela* porque no le

⁷ Ley Núm. 129-2020, 31 LPRA secs. 1923j-1923k; Reglamento de Condominios, Reglamento Núm. 9386 de 6 de junio de 2022, Regla 23.

⁸ Art. 65 de la Ley Núm. 129-2020, *supra*.

⁹ *Id.* (Énfasis suplido)

¹⁰ *Id.* (Énfasis suplido)

aplica el requisito de no deuda del Art. 65 de la *Ley de Condominios*. Esto, porque precisamente, está impugnando la deuda reclamada por el recurrido. No tiene razón. Veamos.

En primer lugar, la determinación recurrida se basa en evidencia sustancial que obra en el expediente.

Así pues, surge del análisis de la copia certificada del expediente administrativo que el Consejo de Titulares reclama judicialmente una deuda contra el recurrente de \$58,900.12 por concepto de mantenimiento, seguros y derramas.

A esto debemos añadir, que no obra en el expediente una certificación negativa de deuda u otra prueba de pago de las deudas comunitarias imputadas al recurrente.

Además, una lectura atenta de la querella revela que el recurrente no impugna el monto de la deuda, sino la conducta de la Junta de Directores al dejar sin efecto un alegado acuerdo alcanzado en una asamblea de titulares. Por el contrario, el recurrente admite al presentar la Querella, que "debido a la controversia no tengo evidencia del pago de cuota de mantenimiento al día."

No obstante lo anterior, el recurrente no ha presentado otra prueba, que obre en el expediente, que menoscabe el valor de aquella en que se basó DACo para emitir su determinación.

En segundo lugar, la resolución recurrida es correcta en derecho. Como no hay controversia de hechos, el DACo resolvió que, por cuanto el Sr. Benton

tiene una deuda sustancial por concepto de cuotas de mantenimiento, derramas, seguros y recargos acumulados y no está impugnando la misma, este no cumple con el requisito que establece el Art. 65 de la *Ley de Condominios* para poder presentar una querrela, a saber, "demostrar que no tiene ningún tipo de deuda con el Consejo de Titulares".

En fin, la determinación administrativa impugnada es razonable y el recurrente no derrotó la presunción de corrección que la cobija.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Resolución Sumaria Recurrída*.

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