

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

HÉCTOR FERRER SANTIAGO

Recurrido

v.

CONSEJO DE TITULARES Y
JUNTA DE DIRECTORES
COND. TENNIS VILLAGE 1;
ANTONIO GÓMEZ,
PRESIDENTE DE LA JUNTA
DE DIRECTORES; NATALIE
ORTIZ, ADMINISTRADORA

Recurrentes

KLRA202300126

Revisión Judicial
procedente de
Departamento
Asuntos del
Consumidor (DACO)

Querrela Núm:
C-SAN-2022-
0013096

Sobre:
Condominios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Bonilla Ortiz y el Juez Pagán Ocasio

Pagán Ocasio, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de abril de 2023.

I.

El 16 de marzo de 2023, el Consejo de Titulares, Junta de Directores del Condominio Tennis Village 1, Antonio Gómez, como presidente de la Junta de Directores y Natalie Ortiz, como Administradora (recurrentes o parte recurrente) presentaron una Solicitud de Revisión Judicial. Solicitaron que revoquemos una Resolución emitida, el 31 de enero de 2023, por el Departamento de Asuntos al Consumidor (DACO) en la querrela C-SAN-2022-0013096.¹ Mediante la misma se ordenó a la parte recurrente, de forma sumaria, poner a disposición del del Sr. Héctor Ferrer Santiago (recurrido) los documentos allí enumerados. Argumentan los recurrentes que la decisión sumaria emitida por el DACO es improcedente bajo los postulados del debido proceso de ley, de la

¹ Apéndice de Solicitud de Revisión Judicial, Anejo 4, págs. 14-17

Constitución, la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 38-2017 (LPAU), 3 LPRA sec. 9601 *et seq.*, el Reglamento 9386 del 6 de junio de 2022, mejor conocido como el Reglamento de Condominios y el Reglamento 8034 de 14 de junio de 2011, mejor conocido como el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del Departamento de Asuntos del Consumidor. Por lo tanto, solicitaron que se revoque la determinación recurrida.

En atención al recurso de revisión judicial, el 20 de marzo de 2023, emitimos una Resolución en la que concedimos al recurrido y al DACO hasta el 17 de abril de 2023 para presentar su alegato en oposición.

El 17 de abril de 2023, la agencia administrativa DACO, presentó su *Alegato del Departamento de Asuntos del Consumidor*, en el cual solicitó que declaremos no ha lugar la solicitud de la parte recurrente y confirmemos la *Resolución Recurrida*.

Por su parte, el 17 de abril de 2023, el recurrido presentó su Alegato. En el mismo, arguyó que los errores señalados por la parte recurrente eran sólo un intento de continuar en incumplimiento. Además, añadió que la parte recurrente no tiene legitimación activa para acudir ante este foro y presentar los señalamientos de error debido a que la Resolución sumaria recurrida no constituye un daño para los recurrentes. Por lo tanto, solicitó que se otorgue deferencia a DACO y se confirme la Resolución sumaria recurrida.

Con el beneficio de la postura de las partes, pormenorizaremos los hechos atinentes al recurso de revisión judicial.

II.

El caso de marras tuvo su génesis el 23 de enero de 2023, cuando el recurrido instó ante el DACO la querella núm. C-SAN-

2022-0013096.² En síntesis, expresó que el 8 de diciembre de 2022 realizó nuevamente un requerimiento de información sobre documentos que, por disposición de ley, se suponen que estén en poder de la Junta de Directores y/o Compañía Administradora.

Específicamente, el recurrido solicitó los siguientes documentos:

1. Minutas con relación a las enmiendas realizadas a la Sección 9 (a) (carritos de golf) y Artículo VIII de los By-laws.
2. Escritura Matriz de Tennis Village 1.
3. Sección o artículo del Reglamento de Tennis Village 1, estatuto u otra normativa en la que se establece el requisito de pago de cincuenta dólares (\$50) para registrar la titularidad de la propiedad.
4. Métodos utilizados para la adquisición de servicios en el régimen de propiedad horizontal, Tennis Village I, desde el año 2019 al presente.
 - a. Desglosar el proceso utilizado en los métodos de adquisición de servicios.
5. El personal designado por Tennis Village I para la evaluación, selección y adjudicación de los proveedores de servicios del régimen de propiedad horizontal, desde el año 2019 al presente.
6. Todas las propuestas presentadas para prestar servicios en el régimen de propiedad horizontal, Tennis Village I, desde el año 2019 al presente. Sobre ello:
 - a. Presentar los criterios utilizados para la evaluación de cada una de estas propuestas;
 - b. La persona y/o comité encargado de evaluar cada propuesta;
 - c. Listados de las propuestas que no fueron agraciadas y el fundamento de esta determinación;
 - d. Listados de los proveedores seleccionados.
7. Listado de las personas naturales y/o jurídicas que presten servicios en el régimen de propiedad horizontal, Tennis Village I, desde el año 2019 hasta el presente, y, que no fueron sometidos a un proceso de competencia, sino que fueron contratos directamente.
8. Fecha de otorgación de cada uno de los contratos vigentes sobre prestación de servicios en el régimen de propiedad horizontal, Tennis Village I. Sobre ello, indicar lo siguiente:
 - a. Método de adquisición utilizado para la otorgación de cada uno de los contratos.
 - b. Proveer copia de los referidos contratos.
9. Listado de los contratos de prestación de servicios cancelados durante el periodo del 2019 hasta la actualidad, y el motivo para tales cancelaciones. Proveer copia de tales contratos.
10. Sobre la piscina del condominio:
 - a. Reclamaciones al seguro por daños de huracanes o cualquier otro daño causado a las instalaciones;
 - b. Desembolso de las reclamaciones por parte del seguro.
11. Reclamaciones pendientes en el seguro.
12. Estados financieros de los últimos 3 años.
13. Balance en cuenta

² Apéndice de Alegato del DACO, Anejo 1, págs. 1-13

14. Gastos de arreglos y estudios realizados este año.

Por lo tanto, solicitó al DACO que acogiera la querrela y que ordenara a los recurrentes a entregar la información solicitada.

Así las cosas, el 31 de enero de 2023, DACO emitió Resolución Sumaria en la que declaró con lugar lo solicitado por el recurrido.

Específicamente resolvió:

Según establece el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de DACO, cuando de la querrela y del expediente administrativo surge que no hay controversia real de hechos, este Departamento puede ordenar sumariamente el cumplimiento de lo que proceda conforme a derecho. La prueba que obra en el expediente administrativo es suficiente para concluir que no hay controversia esencial sobre ningún hecho material, por lo que procede como cuestión de derecho que se emita resolución resolviendo la reclamación de forma sumaria.

Inconforme, el 10 de febrero de 2023, el recurrente presentó una Reconsideración.³ En la misma, argumentó que no podía llegarse a la conclusión de que no habían hechos en controversia sin que se esperara por la reacción de la parte querellada (recurrente) y que esta acción quebranta el debido proceso de ley, la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, supra, el Reglamento de Condominios, supra, y el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de 2011, supra. Además, añadió que lo que correspondía aplicar era el Reglamento de Condominios de 2022 que específicamente atiende este tipo de reclamos sobre acceso a documentos.

El 27 de febrero de 2023, el recurrido presentó su Oposición a Solicitud de Reconsideración.⁴ En la misma, arguyó que el incumplimiento con proveer la información solicitada y ordenada por la agencia pone en un estado de indefensión a la parte querellante ante cualquier reclamación que pueda surgir, como una Notificación de multa.

³ Apéndice de Solicitud de Revisión Judicial, Anejo 3, págs. 9-13.

⁴ Íd., Anejo, 2, págs. 4-8.

Así las cosas, el 23 de febrero de 2023, DACO emitió Resolución en la cual denegó la Solicitud de Reconsideración de la parte recurrente.⁵

Posteriormente, el 6 de marzo de 2023, la parte recurrente, en particular la compañía administradora PMI Central PR le remitió a la parte recurrida una Notificación de violación de uso de Vehículos de Motor.⁶ En la misma, se le impuso a la parte recurrida una multa ascendente a los \$3,000 por concepto de Golf Cart/Motorcycle Penalty. Actualmente, se encuentra activa una Querrela ante el DACO con el número C-SAN-2023-0013740 impugnando dicha multa.⁷

Inconforme, el 16 de marzo de 2023, la parte recurrente presentó el recurso ante nos e imputó al DACO los siguientes errores:

Primer error: Es improcedente la Resolución administrativa por contrariar el Reglamento de Condominios de 2022, Reglamento 9386 de 6 de junio de 2022, que exige que antes de una resolución administrativa se emita una Orden de Mostrar Causa.

Segundo error: Es improcedente la Resolución administrativa emitida por contrariar el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del Departamento de Asuntos del Consumidor en el que alegadamente se fundamentó.

Tercer error: Es improcedente la Resolución administrativa emitida tanto bajo el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del Departamento de Asuntos del Consumidor, Reglamento Núm. 8034 como bajo el Reglamento de Condominios, Reglamento Núm. 9386 pues quebranta el postulado constitucional del debido proceso de ley, la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, el Reglamento de Condominios y el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del Departamento de Asuntos del Consumidor.

Cuarto error: No era posible emitir una Resolución sumaria pues en [sic] el querellante carece de legitimación activa para instar este procedimiento.

Quinto error: En este caso no es posible una Resolución Sumaria a favor del recurrido pues no se permitió la participación de la parte recurrente y por el hecho de que hay hechos sustanciales en controversias.

⁵ Íd., Anejo 1, pág. 1

⁶ Apéndice de Alegato de la parte recurrida, Anejo 1, págs. 1-5 (existe error en la numeración de las páginas).

⁷ Íd., Anejo 3, págs. 7-27

En su alegato de oposición, el DACO argumentó que: (1) sobre los planteamientos de que no se utilizó el reglamento correcto, o que no se le brindó derecho a una vista administrativa para dilucidar si debían entregar los documentos de la piscina en manos de un tercero a un titular no es un hecho sustancial que vaya a variar el deber y obligación de la Junta de Directores bajo la Ley de Condominios, supra, de entregar los documentos que están bajo su control; (2) que el cuarto planteamiento de error se debe atender bajo las disposiciones de LPAU en términos de la doctrina de agotar remedios administrativos y; (3) que el planteamiento sobre falta de legitimación activa del recurrido es incorrecto porque el titular presentó certificación de no deuda al momento de radicar la querrela. Además, añadió que la certificación de deuda sometida por la parte recurrente no fue presentada ante la agencia y no fue objeto o asunto de la moción de reconsideración presentada por el recurrente. Por lo tanto, arguyó que el documento incluido como Anejo 3 en el recurso del recurrente es contrario a la Regla 59 (E)(1)(f) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, Regla 59 (E)(1)(f), que sólo permite que se incluyan como apéndices documentos que formen parte del expediente administrativo.

Además, argumentó que la única controversia de hechos para requerir una vista administrativa es que a la parte recurrente no se le puede obligar a entregar documentos referentes a reclamaciones del seguro por huracán de las instalaciones de la piscina y desembolsos por parte del seguro, porque pertenecen a un tercero.

Por su parte, el 17 de abril de 2023, el recurrido presentó su alegato. En síntesis, argumentó que los recurrentes no cuentan con legitimación activa para solicitar revisión judicial de una decisión de una agencia administrativa debido a que no cumplen con el requisito de verse adversamente afectados por la determinación de DACO. Añadió, que la parte recurrente estaría cumpliendo con sus

deberes y obligaciones, según establece la Ley de Condominios de Puerto Rico, supra. Continuó argumentando, sobre el señalamiento de que el querellante/recurrido carece de legitimación activa para instar el procedimiento, que presentó un balance negativo de deuda al momento de presentar la querrela. Sin embargo, arguyó que la multa se otorgó con posterioridad a la fecha de la querrela, la resolución del DACO y días antes de que la parte recurrente presentara el recurso que aquí nos ocupa. Por lo tanto, argumentó que el recurrente utilizó la multa para inducir a error a este Tribunal al alegar que el recurrido carecía de jurisdicción para instar la querrela C-SAN-2022-0013096 ante el DACO. Por último, concluyó que la parte recurrida tuvo la oportunidad de ser oída, mediante la presentación de su moción de reconsideración.

En vista de los errores imputados y de los argumentos de las partes, pormenorizaremos las normas jurídicas, máximas y doctrinas aplicables a las controversias.

III.

A.

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), Ley Núm. 38-2017, supra, establece el alcance de la revisión judicial de las determinaciones de las agencias administrativas. A tenor con la citada Ley y la jurisprudencia aplicable, la revisión judicial consiste, esencialmente, en determinar si la actuación de la agencia fue dentro de las facultades que le fueron conferidas por ley y si la misma es legal y razonable. **Capó Cruz v. Junta de Planificación**, 204 DPR 581, 590-591 (2020); **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, 201 DPR 26, 35 (2018); **T-JAC v. Caguas Centrum Limited**, 148 DPR 70, 80-81 (1999). Sobre el particular, es norma de derecho reiterada que los foros revisores han de conceder gran deferencia y

consideración a las decisiones de las agencias administrativas, dado a la vasta experiencia y conocimiento especializado sobre los asuntos que le fueron delegados.⁸ **Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde, LLC**, 202 DPR 117, 126 (2019); **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, supra; **Mun. de San Juan v. Plaza Las Américas**, 169 DPR 310, 323 (2006). Conforme a ello, los tribunales deben ser cautelosos al intervenir con las decisiones de los organismos administrativos. **Metropolitana, S.E. v. A.R.P.E.**, 138 DPR 200, 213 (1995); **Gallardo v. Clavell**, 131 DPR 275, 289–290 (1992).

Por las razones antes aludidas, las decisiones de las agencias administrativas están revestidas de una presunción de regularidad y corrección. **Capó Cruz v. Junta de Planificación**, supra; **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, supra; **García v. Cruz Auto Corp.**, 173 DPR 870, 892 (2008). La presunción de corrección que acarrea una decisión administrativa deberá sostenerse por los tribunales a menos que la misma logre ser derrotada mediante la identificación de evidencia en contrario que obre en el expediente administrativo. **Misión Ind. P.R. v. J.P.**, 146 DPR 64, 130 (1998).

Al momento de revisar una decisión administrativa el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en la actuación de la agencia. **Rebollo v. Yiyi Motors**, 161 DPR 69, 76 (2004). Hay que determinar si la agencia actuó de forma arbitraria, ilegal, o de manera tan irrazonable que su actuación constituyó un abuso de discreción. **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, supra, pág. 35. Al realizar tal análisis el tribunal debe considerar los siguientes criterios:

- (1) si el remedio concedido por la agencia fue apropiado;
- (2) si las determinaciones de hecho que realizó la agencia están sostenidas por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo

⁸ Recordemos que los tribunales debemos “dar gran peso y deferencia a las aplicaciones e interpretaciones que hagan las agencias con respecto a las leyes y reglamentos que administran”. **DACo v. Toys “R” Us**, 191 DPR 760, 765 (2014) (Sentencia); **Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II**, 179 DPR 923, 940 (2010). Véase, además, **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, supra, pág. 37.

visto en su totalidad, y (3) si, mediante una revisión completa y absoluta, las conclusiones de derecho del ente administrativo fueron correctas. **Rolón Martínez v. Supte. Policía**, supra, págs. 35-36. Véase, además, **Pagán Santiago et al. v. ASR**, 185 DPR 341, 358 (2012).

La evidencia sustancial ha sido definida como “aquella evidencia pertinente que una mente razonable pueda aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. **Ramírez v. Depto. de Salud**, 147 DPR 901, 905 (1999). Nuestro Tribunal Supremo ha expresado que los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo “si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad”. **Otero Mercado v. Toyota de P.R. Corp.**, 163 DPR 716, 727-728 (2005); **Domingo v. Caguas Expressway Motors**, 148 DPR 387, 397 (1999). La parte que alegue ausencia de evidencia sustancial debe demostrar que existe:

“[O]tra 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 [...] 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. **Metropolitan S.E. v. A.R.P.E.**, 138 DPR 200, 213 (1995) citando a **Hilton Hotels v. Junta de Salario Mínimo**, 74 DPR 670, 686 (1983).

En otras palabras, la parte recurrente tiene la obligación de derrotar la presunción de corrección de los procesos y de las decisiones administrativas. **Fac. C. Soc. Aplicadas, Inc. v. C.E.S.**, 133 DPR 521, 532 (1993). Si no demuestra que existe esa otra prueba, las determinaciones de hechos del organismo administrativo deben ser sostenidas por el tribunal revisor. **Ramírez v. Dpto. de Salud**, supra, pág. 905.

Sin embargo, cuando se trate de conclusiones de derecho que no envuelvan interpretaciones dentro del área de especialización de la agencia, éstas se revisarán por los tribunales sin circunscribirse

al razonamiento que haya hecho la agencia. **Capó Cruz v. Junta de Planificación**, supra; **Rivera v. A & C Development Corp.**, 144 DPR 450, 461 (1997). Cuando las determinaciones de las agencias estén entremezcladas con conclusiones de derecho, el tribunal tendrá amplia facultad para revisarlas, como si fuesen una cuestión de derecho propiamente. **Rivera v. A & C Development Corp.**, supra. En nuestro ordenamiento jurídico, es norma reiterada que en el proceso de revisión judicial los tribunales tienen la facultad de revocar al foro administrativo en materias jurídicas. Véase, además, la Sec. 4.5 de 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, el Artículo 55 (f) de la Ley de Condominios, supra, establece que el secretario de la Junta de Directores:

Custodiara y hará disponible para la revisión de los titulares que así lo soliciten, todo documento perteneciente al consejo que obre en los archivos del condominio, tales como, pero sin limitarse a, documentos relacionados a la actividad fiscal del condominio, las actas de las asambleas del Consejo de Titulares, las actas de las reuniones de la Junta de Directores, y los contratos adjudicados. No se hará disponible para la revisión de un titular, la información personal de los demás titulares, a menos que otro artículo de esta Ley así lo permita, o que el titular haya

previamente autorizado la divulgación de dicha información.

De igual forma, la Regla 29 sobre Procedimientos Expeditos, del Reglamento de Condominios 9386, supra, expresa sobre las solicitudes de información lo siguiente:

I. La División de Condominios del DACO, deberá atender con prioridad y premura las querellas presentadas bajo esta regla. Para ello, el titular deberá cumplir con las exigencias de la Regla 25 de este Reglamento. La persona que se acoja a cualquiera de estos procedimientos no podrá acumular ninguna otra causa de acción.

(1) Solicitud de documentos.- Cuando un titular solicite a la Junta de Directores la inspección de documentos relacionados con la administración del condominio tales como: estados de cuenta; estados financieros; presupuestos; contrato de suplidores; actas; minutas de determinaciones de la Junta; planes de desastre y emergencia, y racionamiento; reglamento del condominio; escritura matriz; convocatorias; notificaciones de acuerdos o determinaciones; certificaciones de no deuda, entre otros, y no se le provean los mismos en un término de catorce (14) días, tendrá derecho a presentar una querella bajo esta regla ante el Departamento. El titular deberá evidenciar su solicitud presentando copia de la carta o del correo electrónico cursado a la Junta de Directores. El Departamento acogerá la querella y en un término de diez (10) días expedirá a la parte querellada una orden de mostrar causa que deberá ser contestada en un periodo no mayor de diez (10) días. Una vez esta se exprese, o transcurrido el término concedido para ello, el Departamento tendrá diez (10) días para emitir la orden o resolución al respecto.

El Artículo 25 del Reglamento de Condominios 9386, supra, establece que los requisitos para presentar la querella son:

II. El titular o grupo de titulares que interese impugnar cualquier determinación, acción u omisión por parte de la Junta de Directores, Administrador Interino, Agente Administrador, Sindico o un acuerdo del Consejo de Titulares como parte de su querella deberá incluir la siguiente información:

(1) Nombre, dirección física y postal, correo electrónico y números de teléfono del titular o titulares reclamantes.

(2) Nombre, dirección física y postal, correo electrónico y números de teléfono del querellado.

(3) Una relación clara, breve y concisa de todos los hechos y las alegaciones que dan base a la querella.

(4) Si el condominio cuenta con un director o una Junta de Directores, el nombre de dicho Director o del presidente de la Junta de Directores.

(5) Si la querrela se presenta en contra del Director o de algún miembro de la Junta de Directores, expresará el nombre, dirección física y postal, números de teléfonos y su designación en la querrela será como co-querellado, siendo el Consejo de Titulares el otro co-querellado.

(6) Certificación de que no tiene ningún tipo de deuda con el Consejo de Titulares. Sera excepción al requisito de no deuda, cuando la impugnación sea para cuestionar la alegada deuda.

(7) Escritura pública o copia del documento fehaciente que acredite su titularidad.

(8) Cuando en la querrela se impugne la inacción del Director o de la Junta de Directores de proteger la fachada del condominio, el titular o grupo de titulares deberá proveer el nombre y dirección física y postal de los titulares afectados que han alterado los rasgos estéticos y arquitectónicos del inmueble, según consta en el Registro de Titulares.

(9) Copia de la correspondencia cursada entre las partes sobre la controversia reclamada, si alguna.

(10) Si el titular es un ente jurídico, deberá incluir resolución corporativa autorizando y designando a un representante. Énfasis suplido.

C.

La legitimación activa de la parte que acude al foro judicial es una de las doctrinas de autolimitación derivadas del principio de caso o controversia. **Fund. Surfrider y Otros v. ARPe**, 178 DPR 563 (2010), pág. 574. La derogada Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 LPRA sec. 2101 et seq., estableció los criterios que tiene que demostrar quien interesa acudir al foro judicial para solicitar revisión de una determinación administrativa. No obstante, estos criterios fueron incorporados a la LPAU, Ley Núm. 38-2017, supra. El Artículo 4.006 de la Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de PR, Ley Núm. 201 de 22 de agosto de 2003, 4 LPRA sec. 24(y), confiere al Tribunal de Apelaciones la competencia para revisar las decisiones, órdenes y resoluciones finales de los organismos o agencias administrativas. Por su parte, la Sec. 4.6 de la LPAU, 3 LPRA sec. 2176, confería al Tribunal de Apelaciones la función de revisar las decisiones, órdenes y resoluciones finales de las agencias. La Sección 4. 1 de la Ley Núm. 38, supra, igualmente

establece que las órdenes, resoluciones y providencias adjudicativas finales serán revisadas por el Tribunal de Apelaciones.

Toda persona natural o jurídica que cuestione la actuación de una agencia mediante el recurso de revisión judicial tiene que demostrar que goza de legitimación activa. Es imperativo que el recurrente satisfaga el requisito de legitimación activa al presentar el recurso de revisión judicial. La legitimación necesaria para presentar el recurso de revisión debe distinguirse de la legitimación requerida para participar en la agencia administrativa. El hecho de haber participado en el proceso administrativo no le asegura que posea la legitimación necesaria y requerida para la intervención judicial. **Fund. Surfrider y Otros v. ARPe**, supra, pág. 574.

Según la LPAU aquel que recurre ante el foro judicial mediante el mecanismo de revisión tenía que cumplir con los criterios de legitimación activa establecidos en la Sección 4.2 de la LPAU, supra. Los mismos criterios fueron incorporados en la Sección 4.2 de la Ley Núm. 38, supra. Esta sección establece que para que un litigante pueda presentar el recurso de revisión judicial tiene que satisfacer dos requisitos: 1) ser parte y 2) estar adversamente afectado por la decisión administrativa. Además, de agotar los remedios administrativos disponibles. **Fund. Surfrider y Otros v. ARPe**, supra, págs. 575-576.

La Sección 1.3 (k) de la LPAU, supra sec. 9603, define parte como “toda persona o agencia autorizada por ley a quien se dirija específicamente la acción de una agencia o que sea parte en dicha acción, o que se le permita intervenir o participar en la misma, o que haya radicado una petición para la revisión o cumplimiento de una orden, o que sea designada como parte en dicho procedimiento.” Conforme a esa definición, para efectos de la revisión judicial, es parte: 1) el promovido o el promovente, (la persona objeto de la acción administrativa), 2) las personas naturales o jurídicas a

quienes la agencia hizo parte, por haber participado o intervenido en el procedimiento administrativo, previa solicitud formal al efecto y debidamente fundamentada mediante el mecanismo de intervención. **Fund. Surfrider y Otros v. ARPe**, supra, pág. 576.

D.

El Reglamento 8034 de Procedimientos Adjudicativos del Departamento de asuntos al Consumidor, supra, establece lo siguiente:

Regla 11 – Ordenes y Resoluciones sumarias

11.1 El Departamento ordenará el cumplimiento de lo que proceda conforme a Derecho sin la celebración de vista administrativa, cuando luego de las partes haber hecho sus planteamientos y de haber evaluado la evidencia, no surja una controversia real de hechos. En tal caso, si una de las partes solicita reconsideración, se citará a vista en reconsideración siempre que se establezca la existencia de una controversia real sobre hechos pertinentes.

IV.

Conforme al derecho aplicable resolvemos que el planteamiento de la parte recurrida sobre la ausencia de legitimación activa de la parte recurrente para instar su solicitud de revisión judicial es improcedente y debe ser descartado. Adviértase que precisamente la parte recurrente alega que se violó el debido proceso de ley al dictar la Resolución de forma sumaria, por lo que ha sido adversamente afectada. Por lo tanto, procedemos a atender los errores planteados.

Por estar relacionados entre sí, discutiremos en conjunto el primer, segundo, tercer y quinto error. En el caso de marras, la parte recurrente argumenta que es improcedente la resolución emitida por DACO por incumplir con el Reglamento de Condominios 9386,

supra, Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACO, supra, y el debido proceso de ley. Sobre el particular, DACO resolvió sumariamente al entender que no habían hechos en controversia y que al momento de presentarse la querella la parte recurrente no había puesto a la disposición del recurrido los documentos solicitados, por lo que tenía que cumplir con dicho requerimiento en un término de 10 días. Además, expresó que **“la parte querellante tiene derecho a examinar la documentación solicitada, la cual a juicio de este foro no es irrazonable”**.

El Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la agencia, supra, la faculta a dictar Resolución ordenando sumariamente el cumplimiento con lo que proceda conforme a derecho, cuando del expediente administrativo surge que no hay controversia real de hechos, que es lo que ocurre en este caso.

Según surge del Artículo 55 (f) de la Ley de Condominios, supra, el Secretario de la Junta de directores tiene el deber y obligación de custodiar y hacer disponible para la revisión de los titulares que así lo soliciten, todo documento perteneciente al Consejo que obre en los archivos del condominio. Incluso, la Regla 29 sobre Procedimientos Expeditos, del Reglamento de Condominios 9386, supra, establece el proceso ante DACO para cuando la Junta no cumpla con su deber un titular pueda solicitar a la Junta de Directores la inspección de documentos relacionados con la administración del condominio. Este proceso fue el utilizado por la parte recurrida para presentar su querella ante el DACO.

Si bien es cierto que en la Regla 29 del Reglamento de Condominios 9386, supra, establece que la agencia deberá expedir a la parte querellada una orden de mostrar causa que deberá ser contestada en un periodo no mayor de diez (10) días, ante esta situación de hechos en particular, la omisión de cumplir con este término no constituye un error que afecte la decisión a la que llegó

DACO de hacer cumplir la clara obligación de la parte recurrente de entregar los documentos e información solicitada.

Adviértase que la alegada controversia de hechos que presenta la parte recurrente para requerir una vista administrativa es que no se le puede obligar a entregar documentos referentes a reclamaciones del seguro por huracán de las instalaciones de la piscina y desembolsos por parte del seguro, porque pertenecen a un tercero. El DACO claramente dispuso que de no tener disponible algún documento o información solicitada, así deberá certificarlo.

Ante la ausencia de evidencia de que DACO actúe de forma arbitraria, ilegal o de manera que se pueda considerar abuso de discreción, la decisión de DACO está revestida de una presunción de corrección y merece nuestra deferencia. Por lo tanto, entendemos que no se cometió el primer, segundo, tercer y quinto error.

Por último, en el cuarto error el recurrente plantea que el recurrido carecía de legitimación activa para instar su querella ante el DACO debido a la existencia de una deuda por una multa administrativa que privaba al DACO de jurisdicción como establece el Artículo 25 del Reglamento de Condominios 9386, supra.

Adviértase que la querella ante DACO se presentó el **23 de enero de 2023**. La Resolución Sumaria fue emitida el 31 de enero de 2023. No fue hasta el **6 de marzo de 2023** que se emitió dicha multa a la que la parte recurrente hace referencia. Surge palmariamente del expediente que al momento de presentar la querella la parte recurrida no tenía deuda alguna y no fue hasta 10 días antes de que presentaran el Recurso de Revisión Judicial que se emitió la multa. Incluso, contaba con una certificación de no deuda emitida por la misma parte recurrente al momento de radicar la querella. Sobre esto la agencia aclaró que la certificación de deuda sometida ante este foro por la parte recurrente no fue presentada ante la agencia y no fue objeto o asunto de la moción de

reconsideración presentada por el recurrente. Por lo tanto, arguyó que el documento incluido como Anejo 3 en el recurso del recurrente es contrario a la Regla 59 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, supra, que sólo permite que se incluyan como apéndices documentos que formen parte del expediente administrativo. Por lo tanto, el cuarto error no se cometió.

V.

Ante la razonabilidad de la determinación administrativa procede confirmar la misma. Por los fundamentos expuestos, se *confirma* la *Resolución* 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