

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

YVETTE GONZÁLEZ CUASCUT  Querellante-Recurrente  v.  JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO ESTANCIAS DE ARAGÓN (LUIS R. SÁNCHEZ PERAZA, PRES.); CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO ESTANCIAS DE ARAGÓN  Querellados-Recurridos	KLRA202300131	<i>RECURSO DE REVISIÓN</i> procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor  Querella núm.: C-PON-2022- 0003373  Sobre: Ley de Condominios
--	---------------	--

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

**Rivera Torres, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de abril de 2023.

Comparece ante este tribunal apelativo, por derecho propio, la Sra. Yvette González Cuascut (la señora González Cuascut o la recurrente), mediante el recurso de revisión de epígrafe solicitándonos que revoquemos la *Resolución* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), el 11 de enero de 2023, notificada el 13 de enero siguiente. Mediante este dictamen, el DACo desestimó y ordenó el archivo de la querella instada por la recurrente.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se revoca el dictamen recurrido.

**I.**

El 23 de agosto de 2022 la señora Hernández Cuascut radicó una querella en contra de la Junta de Directores y el Consejo de Titulares del Condominio Estancias de Aragón para impugnar la

cuota de mantenimiento. Alegó que, en enero de 2020, luego de los terremotos ocurridos en Puerto Rico, fue desalojada de la propiedad por la Junta de Directores basado en unos informes preparados por ingenieros estructurales. Añadió que, al tenor de dichos informes, el condominio fue declarado como uno inhabilitado por lo que se vio obligada a desalojar su apartamento desde el 6 de marzo de 2020. Arguyó que, siguió pagando la cuota de mantenimiento hasta agosto de 2021, para poder participar en las asambleas de la Junta de Directores. Alegó que, debido a que la Junta de Directores, ha ignorado sus peticiones relativas a reevaluar el presupuesto y ajustar el pago de la cuota de mantenimiento en base al por ciento de ocupación, retuvo los pagos desde septiembre de 2021 “ya que estoy privada involuntariamente de poder servirme y disfrutar de mi apartamento y de todas las facilidades comunales que forman parte de la misma.”<sup>1</sup> Asimismo, señaló que solicitó un plan de pago, pero su petitorio ha sido ignorado.

Indicó que la agencia debe evaluar algún mecanismo que atienda este asunto inusual y novel no contemplado en la Ley de Condominios, *infra*, el cual ha tenido como consecuencias que los titulares “perdamos derechos” por no pagar una cuota de mantenimiento sobre una propiedad de la que se ha desalojado y de haberes comunes “... de los cuales no nos servimos, ni disfrutamos.”

Al tenor de lo anterior, la recurrente solicitó, entre otros remedios, que la Junta proceda a ajustar la cuota de mantenimiento conforme al por ciento de participación, y que se le conceda un plan de pago, si es que debe realizar los mismos.

La Junta de Directores del Consejo de Titulares (la Junta o la parte recurrida) presentó una *Solicitud de Resolución Sumaria y Contestación a la Querella* en la que adujo, entre otros asuntos, lo

---

<sup>1</sup> Véase el Apéndice del Recurso, **QUERELLA URGENTE URGENTÍSIMA.** [Énfasis en el original]

siguiente: (1) la recurrente ha intentado de impugnar la cuota de mantenimiento desde el 2020 por lo que su acción está prescrita; (2) esta ha incumplido con el Artículo 65 de la Ley núm. 129-2020 pues adeuda cuotas de mantenimiento y seguro comunal; (3) en la Asamblea Ordinaria del 3 de octubre de 2020 se determinó que el pago de las cuotas se mantenga igual (ello fue propuesto por un titular del Edificio B quien también fue desalojado y se mantiene pagando las cuotas); (4) la aprobación de continuar pagando las cuotas fue aprobada por la mayoría y la recurrente no impugnó la misma en ningún foro ni en DACo; (5) en el edificio se utilizaron más de \$100,000 de la reserva a la que contribuyen todos los que pagan; (6) la recurrida instó dos querellas en el 2020 las cuales fueron desestimadas sumariamente; (7) esta es la tercera ocasión que la señora González Cuascut hace la misma solicitud; (8) la recurrente se encuentra impedida de participar en asambleas por sus propios actos al negarse a pagar las cuotas y los seguros; (9) esta nunca, a partir del 2020, solicitó un plan de pago según lo dispuesto en el Artículo 59 de la Ley; y (10) tan pronto se desestimaron los cargos se puso al día y luego volvió a dejar de pagar por su propia voluntad.

Como anejos se incluyó, entre otros, los siguientes documentos:

- Estado de deuda del Apartamento B-114 por \$1,907.82 al 9 de septiembre de 2022;
- Comunicación de Triple SSS Insurance Agency del 24 de marzo de 2022 por la prima de seguro comunal por \$865.07;
- Correo electrónico emitido por la recurrente el 25 de mayo de 2020 notificando que objeta el pago de la cuota para el apartamento B-114 a partir de mayo de 2020;
- Comunicado Explicativo de la Junta de 30 de junio de 2020 sobre la obligación del pago de la cuota de mantenimiento;
- el Acta Asamblea Ordinaria de 3 de octubre de 2020 y demandas.

Así, solicitó se desestimara la querella presentada por falta de jurisdicción y se le impusiera a la recurrente una suma razonable en honorarios de abogado.

La señora González Cuascut presentó su oposición al petitorio de la Junta. En el escrito solicitó la descalificación del representante legal de la recurrida por serios conflictos de interés. Asimismo, señaló que el DACo tenía jurisdicción para atender la querella según lo dispuesto en el Artículo 65 de la Ley núm. 129-2020. Esto debido que, al tenor de dicha disposición y al ser la cuota de mantenimiento el objeto en controversia, aplica la excepción allí establecida.

El 11 de enero de 2023, notificada el 13 del mismo mes y año, el foro administrativo emitió la *Resolución* recurrida en la que esbozó cinco (5) determinaciones de hechos incontrovertidos. A base de estos, y acorde con la legislación regente, razonó que la recurrente, al tener deudas de cuotas de mantenimiento y de seguro comunal, ello constituía una violación al Artículo 65 de la Ley de Condominios y a su reglamento, específicamente la Regla 25, que impiden dilucidar la controversia. Por tanto, desestimó la demanda y decretó el cierre y archivo de la misma.

Inconforme, la señora Hernández Cuascut presentó oportuna reconsideración. En esta, reafirmó que el DACo, al tenor de la excepción dispuesta en el Artículo 65 de la Ley de Condominios y en la Regla 25 del Reglamento, tiene jurisdicción para atender la querella debido a que **“si estoy impugnando la cuota de mantenimiento, no tengo que demostrar que estoy al día con mi cuota de mantenimiento.”**<sup>2</sup> Añadió que “... entiendo que estoy exenta del requisito de presentar una certificación de deuda **porque mi querella es impugnando y cuestionando una alegada deuda.**”<sup>3</sup>

La solicitud no fue atendida por el DACo.

Todavía en desacuerdo, la recurrente acude, en tiempo, ante este foro apelativo imputándole al foro administrativo haber errado

---

<sup>2</sup> Véase el Apéndice del Recurso, **SOLICITUD DE RECONSIDERACI[ÓN] A LA RESOLUCI[ÓN] DE LA QUERELLA DE EPÍ[Í]GRAFE.** [Énfasis en el original]. Destacamos, además, que la referida solicitud tiene el ponche de radicado en la Oficina Regional de Ponce el 2 de febrero de 2023.

<sup>3</sup> *Íd.*

al emitir la determinación impugnada sin otorgarle la oportunidad de exponer sus alegaciones y al atender la querrela mediante el descubrimiento y evaluación de la prueba. Al respecto, argumenta que el DACo le ha negado un debido proceso de ley máxime cuando enfrenta una situación extraordinaria que ha conllevado la pérdida de su propiedad por tres años por causa de los terremotos. Asimismo, entiende que la Junta de Directores no ha actuado conforme con los principios de la buena fe y mantiene un patrón de abuso del derecho.

El 23 de marzo de 2023 emitimos una *Resolución* concediendo a la parte recurrida el término de treinta (30) días para expresarse. A su vez, le ordenamos al Departamento de Asuntos del Consumidor proveer una copia certificada del expediente administrativo en un término de diez (10) días. El 3 de abril, el DACo cumplió con lo ordenado y el 24 de abril la parte recurrida presentó su oposición al recurso. Así, nos damos por cumplidos y a su vez, decretamos perfeccionado el recurso.

Analizados las comparecencias de las partes y el expediente apelativo; así como estudiado el derecho aplicable, procedemos a resolver.

## II.

### **Revisión Judicial**

Es norma reiterada en nuestro ordenamiento que los tribunales apelativos han de conceder gran deferencia a las decisiones de los organismos administrativos, por razón de la experiencia y pericia de las agencias respecto a las facultades que les han sido delegadas. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206 (2012). Nuestro más alto foro ha establecido que las decisiones de las agencias administrativas gozan de una presunción de regularidad y corrección. *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252 (2013). Por esto, es necesario que aquel que desee impugnar

dichas decisiones presente evidencia suficiente que derrote la presunción de validez de la que gozan las mismas y no descansa en meras alegaciones. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409 (2003).

Conforme lo ha interpretado nuestro Tribunal Supremo, la revisión judicial de este tipo de decisiones se debe limitar a determinar si la actuación de la agencia fue arbitraria, ilegal, caprichosa o tan irrazonable que constituyó un abuso de discreción. *Mun. de San Juan v. CRIM*, 178 DPR 163 (2010). De modo que la parte afectada deberá reducir el valor de la evidencia impugnada o demostrar la existencia de otra prueba que sostenga que la actuación del ente administrativo no estuvo basada en evidencia sustancial. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 728 (2005). En consecuencia, nuestra función se circunscribe a considerar si la determinación de la agencia es razonable, ya que se persigue evitar que el tribunal revisor sustituya el criterio de la agencia por el suyo. *Íd.* En conclusión, el tribunal solo podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio cuando no pueda encontrar una base racional para explicar la determinación administrativa. *Hernández Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592 (2006).

### **La Ley núm. 129-2020**

El Régimen de Propiedad Horizontal se ha concebido en nuestro ordenamiento jurídico como una figura jurídica que transforma una estructura física en múltiples estructuras jurídicas, para que donde antes cabía un sólo dominio, ahora puedan coexistir varios. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 757 (2007). “Desde sus inicios, “[l]a aprobación de la Ley de la Propiedad Horizontal adelantó el propósito de armonizar el disfrute de cada apartamento por su titular y las limitaciones a ese disfrute en interés de la colectividad”. *D.A.Co. v. Junta Cond. Sandy Hills*, 169 DPR 586, 597 (2006). En otras palabras, subyace en estos preceptos la necesidad imperiosa de crear “unas reglas mínimas para el uso y

disfrute de cada apartamento” que “facilit[en] la convivencia entre los titulares de un inmueble, sin que se intervenga indebidamente con los derechos individuales de los demás”. *Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres*, 138 DPR 150, 154 (1995).” *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 218 (2012).

El 16 de agosto de 2020, la Asamblea Legislativa aprobó la Ley núm. 129 del 16 de agosto de 2020, denominada como la *Ley de Condominios de Puerto Rico*, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*<sup>4</sup> La misma se aprobó con el fin de actualizar las normas que rigen la convivencia en los condominios y atemperar la norma estatutaria a cambios sociológicos experimentados en el país. *Exposición de Motivos* de la Ley núm. 129-2020. En lo concerniente a la controversia que nos ocupa, el Artículo 65 de dicha ley, 31 LPRA sec. 1923j, intitulado *Impugnaciones de Acciones u Omisiones de la Junta de Directores, Administrador Interino y Acuerdos y Determinaciones del Consejo* establece que el titular que ejerza esta facultad tendrá que demostrar que no tiene ningún tipo de deuda con el Consejo de Titulares. Asimismo, preceptúa que: “**Será excepción al requisito de no deuda, cuando la impugnación sea para cuestionar la deuda que alegadamente tiene.**” *Íd.* Además, dispone que el foro con jurisdicción en el que se diluciden las querellas o acciones de impugnación le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de costas y honorarios de abogado.

**El Reglamento Núm. 9386 del 16 de agosto de 2020 intitulado Reglamento de Condominios**

En el caso de autos la querella fue presentada vigente el Reglamento Núm. 9386. Sin embargo, destacamos que el Reglamento Núm. 6728 del 26 de noviembre de 2003, conocido

---

<sup>4</sup> Este estatuto derogó la Ley núm. 104 de 23 de junio de 1958 conocida como la “Ley de Condominios”.

como *Reglamento sobre Condominios del DACo*, mantuvo su vigencia hasta el 6 de junio de 2022. El referido reglamento fue revocado con el Reglamento Núm. 9386, el cual comenzó a regir el 6 de julio de 2022.

En su propósito el Reglamento Núm. 9386 dispone en su Regla 3 que:

El propósito medular de este Reglamento es proteger a los titulares de apartamentos sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal y **reconocer el derecho de estos al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes**, siempre que con ello no se menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades. [Énfasis nuestro]

Además, este reglamento establece que el mismo **debe ser interpretado liberalmente a favor de los titulares** y en ánimo de cumplir con los mandatos de la Ley núm. 129-2020. Regla 4 del Reglamento Núm. 9386. A su vez, la Regla 25 establece los requisitos para presentar una querrela y, en lo aquí pertinente, el inciso II sub inciso (6) dispone que:

- I. ...
- 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 querrela deberá incluir la siguiente información:
  - (1) ...
  - (2) ...
  - (3) ...
  - (4) ...
  - (5) ...
  - (6) Certificación de que no tiene ningún tipo de deuda con el Consejo de Titulares. **Será excepción al requisito de no deuda, cuando la impugnación sea para cuestionar la alegada deuda.**
  - (7) ...
  - (8) ...
  - (9) ...
  - (10) ...

Puntualizamos que, en cuanto a los requisitos para instar una querrela, la Parte V, Sección 27 del derogado Reglamento Núm. 6728, contenía igual precepto, a saber:

- A. ...
- B. ...



C. El titular o grupo de titulares como parte de su querrela deberá bajo juramento certificar por escrito lo siguiente:

1. ...
2. ...
3. Para presentar una querrela ante el Departamento, el titular o grupo de titulares también deberá acreditar que está al día en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con el Consejo de Titulares, inclusive las derramas aprobadas. **Este requisito no será de aplicación cuando la acción vaya dirigida a impugnar acuerdos relacionados con el establecimiento o la alteración de cuotas o derramas aprobadas por el Consejo de Titulares.**
4. ...
5. ...
6. ...

### III.

En esencia, la recurrente señaló que el DACo erró al emitir la *Resolución* sin haberle concedido la oportunidad de exponer sus alegaciones y a atender la querrela mediante el descubrimiento y evaluación de la prueba. Argumentó, además, que el foro administrativo le negó el debido proceso de ley al enfrentar una situación extraordinaria que ha conllevado la pérdida de su propiedad por tres años por causa de los terremotos. Por lo que, planteó que la Junta de Directores ha actuado en contra de los principios de la buena fe.

Como es conocido, el 7 de enero de 2020 un terremoto de magnitud 6.4 ocurrió en Puerto Rico siendo mayormente afectada la zona suroeste del país. El 2 de mayo siguiente vuelve a ocurrir otro movimiento de magnitud 5.0, el cual acrecentó los daños estructurales ya sufridos en el Municipio de Ponce.<sup>5</sup> En el caso ante nuestra consideración, la recurrente acudió al DACo para que este foro con jurisdicción primaria y exclusiva,<sup>6</sup> atendiese su reclamación en cuanto al ajuste en el pago de la cuota de mantenimiento a pesar de haber sido desalojada de su propiedad en el 2020 como

<sup>5</sup> Véase, periódico *Primera Hora*, de 2 de mayo de 2020, 9:01 am por France Rosario. [www.primerahora.com](http://www.primerahora.com) (última visita 20 de abril de 2023)

<sup>6</sup> Véase el Artículo 65 de la Ley núm. 129-2020, *supra*.

consecuencia de los alegados daños que produjeron los terremotos en el edificio donde se encuentra su apartamento. Aduce que la Junta de Directores ha ignorado sus reclamos y que desconoce que trámites, si alguno, se han realizado para poder volver a residir en su hogar. De igual manera, impugna el pago del seguro.

Por otro lado, la Junta de Directores expuso en su alegato en oposición que la reclamación de la recurrente está prescrita y que, conforme al Artículo 59 de la Ley núm. 129-2020, todo titular tiene que contribuir a los gastos comunes independientemente que el mismo sea “abandonado.” Señaló que la decisión de la agencia está basada en el expediente y en la prueba presentada, a saber, la certificación de deuda de la recurrente.

Como expusimos en el trámite procesal, la querella instada por la señora González Cuascut fue desestimada porque esta “no acompañó una certificación de encontrarse al día en sus obligaciones con el Consejo de Titulares, tanto sobre cuotas de mantenimiento, derramas y seguro comunal.” Razonó el Juez Administrativo que “[e]sta situación violenta lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley de Condominios y la Regla 25 del Reglamento antes citado y nos impide dilucidar la controversia.”<sup>7</sup> Sin duda, en dicho raciocinio, el DACo ignoró totalmente la excepción dispuesta en ambas disposiciones citadas en el dictamen recurrido. De una mera lectura de la querella, surge diáfananamente que la recurrente impugnó ante el foro administrativo el pago de la cuota de mantenimiento y, por ende, cuestiona la deuda certificada.

Como claramente dispone el Artículo 65, *supra*, “[s]erá excepción al requisito de no deuda, cuando la impugnación sea para cuestionar la deuda que alegadamente tiene” así como la Regla 25, *supra*, “[s]era excepción al requisito de no deuda, cuando la

---

<sup>7</sup> Véase el Apéndice del Recurso, *Resolución Sumaria* a la pág. 4.

impugnación sea para cuestionar la alegada deuda.” Referente a esta normativa, no podemos ignorar que en escritos presentados ante la agencia, la recurrente puntualizó que acorde con estos preceptos, el DACo tenía la facultad para ejercer jurisdicción sobre la querrela instada por ella. Argumentó que a todas luces resulta ser uno correcto en derecho.

Así, la decisión de la agencia al desestimar la demanda por el fundamento de que la señora Hernández Cuascut, al presentar la querrela adeudaba cuotas de mantenimiento y de seguro comunal, no solo es contraria a la ley y a su reglamento, sino que la misma fue arbitraria e irrazonable al ignorar la situación particular y extraordinaria del efecto que produjo los terremotos del 2020.<sup>8</sup> Recordemos que la querellante **no abandonó su apartamento como aduce la Junta**. Más bien, esta fue desalojada por notificación del propio Consejo de Titulares el 6 de marzo de 2020. Se alegó en el comunicado que “el edificio fue declarado “UNSAFE” por la firma de ingenieros estructurales Miyamoto. Estamos en el proceso de obtener la propuesta para el diseño para apuntalar las vigas del sótano del edificio. Tan pronto tengamos el diseño, buscaremos el contratista que realice dichos trabajos.”<sup>9</sup>

En este sentido, es menester advertir que han transcurrido tres (3) años y aún la recurrente no ha podido ejercer el uso y disfrute de su apartamento razón, por la cual ha estado solicitando a la Junta de Directores realice el ejercicio de ajustar el presupuesto, la cuota de mantenimiento y el seguro comunal. Por otro lado, entendemos meritorio consignar que la Regla 27 del Reglamento Núm. 9386 dispone que cuando la Junta de Directores no logre un

---

<sup>8</sup> Incluso la Sección 27 del derogado Reglamento núm. 6728, vigente al momento de los hechos, eximía de los requisitos para radicar la querrela “si de las alegaciones de la querrela y de la prueba documental sometida como parte de la misma, se puede concluir que la naturaleza del caso amerita una intervención inmediata.”

<sup>9</sup> Véase el Apéndice del Recurso, *Carta de Desalojo*.

acuerdo con el titular para el pago de la deuda, deberá poner por escrito y de manera fundamentada las razones para denegar un plan de pago.

En consecuencia, el DACo erró al desestimar la querrela y a su vez, no cabe duda de que dicha actuación constituyó un abuso de discreción al ignorar las particularidades que rodean la reclamación. Enfatizamos que la situación por la cual atraviesa el Condominio Estancias de Aragón plantea cuestiones noveles de hechos y de derecho que requieren un análisis profundo acorde con la legislación regente.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la *Resolución* recurrida y devolvemos el caso al Departamento de Asuntos de Consumidor, Región de Ponce, para la continuación de los procedimientos.

Notifíquese.

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