

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

NILDA J. DÁVILA
MARCANO

QUERELLANTE-
PETICIONARIA

v.

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO BELÉN,
EDNA ALTUZ MORALES,
PRESIDENTA

RECURRIDA

SHADIA MEDINA
EDNA ALTUZ MORALES

PARTES CON INTERÉS

KLRA202300185

REVISIÓN
JUDICIAL
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor
(DACO)

Querella Número:
SJ0015034

SOBRE:
Ley de
Condominios

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

Salgado Schwarz, Carlos G., Juez Ponente

SENTENCIA

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

Comparece ante esta Curia la Sra. Nilda J. Dávila Marcano (Sra. Dávila Marcano o recurrente) mediante un recurso de *Revisión de decisión administrativa* en el que impugnó una *Resolución* emitida el 15 de febrero de 2023, notificada ese mismo día, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO). En el dictamen, el DACO ordenó al Consejo de Titulares del Condominio Belén (Condominio Belén) a eliminar de los patios de dos apartamentos unos muros divisorios construidos ilegalmente por sus titulares y a conformar físicamente el estacionamiento de la instalación con los planos y la escritura matriz constitutiva del condominio.

-I-

El 24 de junio de 2015, la Sra. Dávila Marcano presentó una *Querella* ante el DACO contra el Condominio

Número Identificador

SEN2023_____

Belén en la que alegó, entre varias cosas, que: (1) no había una Junta de Directores formalmente constituida; (2) no se le brindaba mantenimiento alguno a las áreas comunes; (3) no se cobraba la cuota de mantenimiento, la cual era exigida por ley; (4) la planta física del condominio estaba en deterioro, consistente en filtraciones de agua en el techo y en las paredes del apartamento de la recurrente; (5) las filtraciones causaron problemas eléctricos; (6) varias plagas proliferaban en las áreas de zafacones por falta de mantenimiento; y (7) se incumplió con la escritura matriz y el Reglamento de Condominios en la creación y distribución de espacios de estacionamiento.¹

Cabe destacar que el Condominio Belén fue sometido el 2 de febrero de 1965 al régimen de propiedad horizontal, pero al momento en que la Sra. Dávila Marcano adquirió su apartamento no se había constituido una Junta de directores y, por lo tanto, no se cobraba cuota de mantenimiento ni había un presupuesto. Esta situación se mantuvo por más de cinco años hasta el 15 de diciembre del 2015 cuando, como resultado de la presentación de la *Querrela*, se eligió una Junta tras la celebración de una asamblea extraordinaria ordenada por el DACO ante la petición de la recurrente.

¹ El caso ante nos tuvo su génesis jurídica en el 2015 con la presentación de una *Querrela* ante el DACO por parte de la Sra. Dávila Marcano en contra el Condominio Belén. Como resultado, las partes han litigado por años y el asunto visitó las salas de esta Curia en el pasado, específicamente en el KLRA201900056. En esta sección, realizamos un repaso del trasfondo procesal del pleito, prestándole particular atención a los hechos relevantes a la presente controversia y a los aspectos pertinentes de la decisión del panel hermano.

Asimismo, advertimos que el recuento de estos hechos, así como el contenido de la *Resolución* del 28 de noviembre de 2018, se desprenden de la decisión del panel hermano en el KLRA201900056, puesto que esta determinación no se incluyó en el Apéndice del recurso.

Ahora bien, en la *Querella* y a lo largo del proceso, se alegó que la Sra. Dávila Marcano y otra dueña comenzaron en marzo de 2013 a limpiar y sellar el techo de sus respectivos apartamentos por iniciativa propia. El 12 de diciembre de 2013, los titulares del Condominio Belén acordaron unánimemente sufragar los costos de la pintura del edificio y el sellado del techo, los cuales ascendían a \$4,350, a razón de \$1,087.50 por unidad. Cabe destacar que la reunión se llevó a cabo antes de la constitución de la Junta y se celebró a petición de la recurrente ante la continuación de las filtraciones y otros incumplimientos legales. En marzo de 2014, se comenzaron a realizar los trabajos de sellado del techo.

El 13 de marzo de 2016, la Sra. Dávila Marcano remitió la cotización del trabajo a realizarse en el techo.

En respuesta a la *Querella*, los titulares argumentaron que el DACO no tenía jurisdicción sobre el asunto y que la Sra. Dávila Marcano actuó en contra de sus propios actos, puesto que tenía el deber de tomar medidas correctivas al adquirir el apartamento.

Luego de varios trámites, el 28 de noviembre de 2018, el DACO emitió una *Resolución* en la que desestimó la *Querella* por entender que la Sra. Dávila Marcano obró contra sus propios actos al consentir y aprobar el sellado del techo que luego resultó ser defectuoso y por no llevar primero la queja al Consejo de Titulares. Asimismo, la agencia administrativa ordenó a la recurrente a pagar honorarios de abogado por temeridad. En su dictamen, a la luz de múltiples vistas, realizó las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte querellante es titular del apartamento 3 del Condominio Belén localizado en San Juan, Puerto Rico. Adquirió dicha propiedad mediante la escritura número 1, sobre compraventa otorgada el 21 de mayo de 2008 ante el notario Rafael A. Ruiz Ayala.

2. El Condominio Belén está sometido al régimen de Propiedad Horizontal mediante la escritura número 46 otorgada el 2 de febrero de 1965 ante el notario Ramón E. Gómez Colón. El mismo consta de 4 apartamentos de uso residencial distribuidos en un edificio de dos plantas.

3. Al presente, los titulares de los 4 apartamentos que constituyen el Condominio Belén, lo son el Sr. Luis María Tejada apartamento #4, la Sra. Edna Altuz apartamento #2, la Sra. Nilda J. Dávila Marcano apartamento #3 y la Sra. Shadia Medina apartamento #1.

4. Cada planta contiene dos apartamentos y el apartamento de la parte querellante ubica en el segundo piso del edificio, por lo que el techo del apartamento es parte del techo del edificio.

5. Conforme la escritura matriz del Condominio Belén, a cada apartamento le corresponde un estacionamiento marcado con el número del respectivo apartamento. No obstante, desde el año 2006 el Consejo de Titulares acordó la creación de 4 estacionamientos adicionales, de manera que cada apartamento tuviera asignado para su uso, un total de 2 espacios de estacionamiento. En el año 2008, la parte querellante compró su apartamento bajo estas condiciones y aceptó las mismas por lo que su apartamento tiene 2 estacionamientos asignados.

6. De otra parte, al momento de la parte querellante adquirir su apartamento, los apartamentos 1 y 2, pertenecientes a la señora Shadia Medina y Edna Altuz respectivamente y que ubican en el primer piso del edificio, tenían ya construidas unas verjas en cemento para dividir los patios traseros de dichos apartamentos. Estos patios son parte de la parcela donde ubica el edificio, siendo un elemento común general del condominio.

7. Cuando la parte querellante compró su apartamento, el vendedor no le dio copia de la escritura matriz y el reglamento del condominio. Debido a lo anterior, ésta tuvo que buscar dichos documentos en el registro de la propiedad.

8. Al momento de la parte querellante adquirir su apartamento, en el [C]ondominio Belén no se había constituido una Junta de Directores. Debido a esto, no había una cuota de mantenimiento asignada a los apartamentos y no existía un presupuesto aprobado. Esta situación persistió durante más de 5 años hasta que en el mes de diciembre de 2015 se eligió una Junta de Directores como producto de la presentación de la querrela de epígrafe. Con antelación a la constitución de la Junta de Directores el Consejo de Titulares funcionaba por acuerdo entre los cuatros titulares que lo forman.

9. Surge de la prueba desfilada, que nunca anterior a la presentación de esta querrela, se solicitó la constitución de una Junta de Directores al Consejo de Titulares.

10. De otra parte, según la escritura matriz y los planos del [C]ondominio Belén no aparece asignada un área para colocar los zafacones de basura. No obstante, al momento de la parte querellante adquirir su apartamento existía un área sumamente estrecha al lado del edificio donde se ubicaron alrededor de 4 zafacones los cuales son utilizados por todos los titulares. A pesar de lo anterior, la parte querellante se queja de que a dicha área no se le brinda mantenimiento y es una incómoda para botar la basura.

11. Una vez advino titular la Sra. Dávila, ésta comenzó de inmediato a ser parte activa en los asuntos del Condominio y del Consejo de Titulares.

12. El 11 de septiembre de 2008, la Sra. Nilda Dávila Marcano entregó personalmente una carta a la Sra. Edna Altuz (presidenta), desglosando aportaciones para el mantenimiento del área de jardinería y agradeciendo a la Sra. Altuz por sus iniciativas y tiempo para tratar los asuntos del condominio, a su vez se pone a la disposición para la obra de administración y cuidados del condominio. No surge solicitud de conformación de Junta de Directores. (Exhibit #1 de la Querrellada)

13. Surge del testimonio de la Sra. Nilda Dávila Marcano, que esta se hizo cargo de todos los escritos del Consejo de Titulares y redactaba las notas de lo acontecido en la reunión, asambleas y en las convocatorias.

14. Para el 9 de junio de 2009, la Sra. Nilda Dávila Marcano entregó personalmente una carta a la Sra. Edna Altuz (presidenta). En la misma

indicaba su aportación para el área común general del patio. No surge de este escrito ninguna solicitud de constitución de Junta de Directores. (Exhibit #2 de la Querellada)

15. Para el 14 de octubre de 2013, la Sra. Nilda Dávila Marcano firma y redacta una Convocatoria para una Reunión Extraordinaria entre propietarios. (Exhibit #5 de la Querellada). Dicha asamblea se celebraría el 5 y 6 de noviembre de 2013 en primera y segunda convocatoria respectivamente.

16. En la agenda de los temas a considerar, aunque la misma fue redactada por la querellante, no surge solicitud de constitución de Junta de Directores.

17. La Sra. Nilda Dávila Marcano redactó la Convocatoria para una reunión celebrada el miércoles 12 de diciembre de 2013 y la cual se llevó a cabo en la residencia de la querellante. De los temas discutidos en la misma no surge una solicitud de constitución de Junta de Directores. (Exhibit #7 de la Querellada)

18. La Sra. Nilda Dávila Marcano redactó las notas de la reunión del 12 de diciembre de 2013 efectuada en su propio apartamento. Estuvieron presentes la Sra. Edna Altuz del apartamento #2, Sra. Nilda Dávila del apartamento #3, el Sr. Luis L. María del apartamento #4 y la Sra. Shadia Medina del apartamento #1.

19. En esta reunión del 12 de diciembre de 2013 se abordaron 5 temas: Trabajo de Pintura, Cables, Zafacones-Basura, Buzones y Trabajos de Jardinería y Mantenimiento. No surge ninguna solicitud de constitución de Junta de Directores. (Exhibit #8 de la Querellada).

20. La Sra. Shadia Medina es dueña del apartamento #1 del condominio. La Sra. Shadia Medina firmó la escritura de compraventa de su apartamento el jueves 28 de febrero de 2013.

21. Durante las inspecciones a la propiedad antes de comprarla, y durante una visita a la querellante Nilda Dávila, esta le enseñó a la señora Medina el daño que tenía en su apartamento por filtraciones del techo.

22. Durante el proceso de compra, el banco que brindó el financiamiento le solicitó a la Sra. Shadia Medina que llenara un formulario con información del condominio, formulario que llenó la Sra. Dávila el 31 de diciembre de 2012. Durante el proceso de la compra del apartamento en las discusiones con la Sra.

Dávila, acordaron que entre ambas le darían el tratamiento requerido al techo.

23. La Sra. Medina aportaría las pailas de tratamiento faltantes a las ya obtenidas por la Sra. Nilda Dávila Marcano (querellante).

24. El día sábado 9 de marzo de 2013, la Sra. Medina y la Sra. Dávila comenzaron la limpieza y sellado del techo. Participaron el hermano de la querellante el Sr. Ezequiel F. Ferrer, el hermano de la querellada Shadia Medina, el padre de la Sra. Medina y ésta tal como se había acordado.

25. La Sra. Shadia Medina compró el tratamiento "Masterflex" el cual incluye "primer". Este es más fuerte y más caro que el ya provisto por la Sra. Dávila para mejorar la posibilidad de un buen tratamiento.

26. La Sra. Shadia Medina se mudó al apartamento el sábado 1 de junio de 2013. Para octubre del 2013, la Sra. Dávila solicitó una reunión de los dueños porque tenía filtraciones del techo nuevamente, esta es la primera vez que lo plantea al Consejo de Titulares. (Exhibit #5 de la Querellada)

27. El Sr. Luis María fue designado para conseguir las cotizaciones de la pintura del edificio y sellado del techo para el Consejo de Titulares actuar al respecto.

28. Surge de las notas de la reunión del 12 de diciembre de 2013, que se acordó de manera unánime entre todos los titulares del Condominio que el número final del costo de los trabajos era \$4,350.00. Esto a razón de \$1,087.50 por apartamento/titular.

29. La parte querellante solicitó en dicha reunión un término de dos a tres meses para conseguir el dinero y luego de recogido el dinero ir programando el comienzo de los trabajos.

30. El titular del apartamento 4, el Sr. Luis María Tejada prestó dos empleados de su tienda para que realizaran la labor. No hubo contrato ni se le solicitaron a éstos un material específico ni "Scope [of] Work" alguno por ninguno de los titulares.

31. Para marzo de 2014 se comenzaron los trabajos de sellado del techo del Condominio Belén, según acordado por el Consejo de Titulares en la reunión del 12 de diciembre de 2013.

32. No surge en el récord que la parte querellante haya convocado a una reunión o asamblea hasta la presentación de la Querrela en junio de 2015.

33. El 15 de diciembre de 2015 se constituyó la Junta de Directores del Consejo de Titulares del Condominio Belén.

34. Del informe preparado por el perito de la parte querellante, Ingeniero Eduardo Gandía, surge su opinión, "la opinión del suscribiente es a los efectos de que los análisis y las cotizaciones de diferentes contratistas techeros examinadas por mí, tanto las obtenidas por la Querellante como las obtenidas por otros residentes, NO abordan adecuadamente los problemas del edificio y su implementación sería una pérdida eventual del dinero invertido. Adicionalmente, NO corregirían adecuada y permanentemente las condiciones que han propiciado las infiltraciones de agua hacia el interior del apartamento Núm. 3 (y, presumiblemente, hacia el interior del apartamento Núm. 4), todo ello por las siguientes razones:

- Se ha permitido que cada contratista enfoque el prospecto Proyecto a su manera, con sus materiales (algunos mejores que otros), y con recomendaciones individuales y diferentes de lo que entienden debería ser el ámbito de los trabajos ("scope of work").

- No se le ha requerido a muchos de los contratistas que someta sus calificaciones, experiencia, recomendaciones de clientes satisfechos y certificación de DACO.

El suscribiente ha concluido que para subsanar estas diferencias, se debe uniformizar el proceso de la selección de un contratista techero idóneo mediante una descripción del ámbito de los trabajos ("scope of work") que se incluye y recomienda a continuación en el presente informe. Este documento provee las siguientes ventajas:

a) Viabiliza una subasta formal entre diferentes contratistas licitadores que competirán por el trabajo;

b) Se le requieren calificaciones, experiencia, recomendaciones de clientes y certificación del DACO a todos los licitadores;

c) Se especifican materiales y procedimientos uniformes para todos los licitadores;

d) Se evita que los contratistas licitadores acudan cada uno con un "scope work" diferente;

e) Provee el mecanismo lógico para que los Dueños del proyecto puedan comparar propuestas

(licitaciones) uniformadas y por el mismo "scope of work", es decir, que puedan efectuar la proverbial comparación de "chinas con chinas".

35. Surge de la prueba presentada que la Querellante, Nilda J. Dávila Marcano, nunca solicitó al Consejo de Titulares ninguna de las recomendaciones que su propio perito argumenta en su opinión.

36. La Sra. Nilda J. Dávila Marcano actuó en contra de sus propios actos toda vez esta fue quien escogió los materiales utilizados en sellado del techo para el año 2013.

37. La querellante Dávila Marcano utilizó familiares (su hermano) para hacer entre otro dicho trabajo del techo sin solicitar al Consejo de Titulares que actuara. Una vez la Sra. Nilda J. Dávila Marcano, llevo la situación del sellado del techo al consejo de titulares por primera vez mediante convocatoria del 14 de octubre de 2013, el Consejo actuó sobre el asunto y es la propia querellante quien es participe y está de acuerdo con la forma y manera en que iban a realizar los trabajos.

38. No surge de la prueba documental ni testifical presentada, que la querellante haya estado en desacuerdo con las decisiones tomadas una vez traído el problema del techo al Consejo de Titulares; sino todo lo contrario, ésta fue protagonista en la toma de decisiones sobre las cuales ahora reclama.

39. Como producto de las filtraciones que han afectado el apartamento de la parte querellante a través de los pasados años, dicho apartamento ha sufrido daños en el interior del mismo. La reparación de estos daños incluye el raspado de pintura vieja y lavado de superficie, enmasillado de superficies con mapas (material y mano de obra), y la aplicación de "primer" y dos manos de pintura (material y mano de obra). El costo de la realización de estas obras conforme el estimado preparado por el Ingeniero Eduardo Gandía es de \$4,988.95.²

Inconforme con la decisión, la Sra. Dávila Marcano acudió al Tribunal de Apelaciones mediante un recurso de *Revisión Administrativa* en el que le imputó al DACO cometer errores al: (1) determinar que nunca solicitó la

² Apéndice del recurso, págs. 4-9.

constitución de una Junta de Directores antes de presentar la *Querella*; (2) concluir que actuó en contra de sus propios actos por haber participado en la selección de materiales para el sellado del techo y por no llevar la controversia al Consejo de Titulares; (3) aplicar impropiaamente la doctrina de actos propios sin que constara evidencia sustancial para dicha determinación; (4) decretar que prescribió la acción por actos de apropiación de elementos comunes ante la construcción por algunos titulares de muros que impedían el libre paso por el patio del Condominio Belén; y (5) resolver que la recurrente actuó con temeridad. Este recurso obtuvo la nomenclatura KLRA201900056.

El 29 de junio de 2021, el Tribunal de Apelaciones emitió una *Sentencia* en el KLRA201900056 en la que revocó la *Resolución* del DACO del 28 de noviembre de 2018. Cónsono con ello, ordenó la devolución del caso a la agencia administrativa para que se adjudicara a la recurrente la alegación sobre el levantamiento de muros y la distribución de espacios de estacionamiento. En su decisión, el panel hermano hizo constar tanto hallazgos importantes como fundamentos pertinentes a la controversia trabada en el presente recurso. Entre estos se destacan los siguientes: (1) que el DACO erró al razonar que la Sra. Dávila Marcano estaba impedida de presentar la *Querella* porque no había solicitado previamente la constitución de la Junta de directores; (2) que "la Sra. Dávila [Marcano] no actuó contra sus propios actos al escoger los materiales para el sellado del techo realizado por ella en el 2013", puesto que se encontraba sufriendo las filtraciones, grandes inconvenientes que le impedían el adecuado uso del

apartamento y no le quedó otra alternativa más que realizar las obras de reparación y conservación a su propia expensa; (3) que dichas obras redundaron en mitigación de daños a su apartamento y al edificio completo; (4) que los daños se acrecentaron por el silencio y la dejadez de los demás titulares; (5) que no había prescrito la acción por apropiación de los elementos comunes; y (6) que en el expediente no obraba evidencia sustancial que justificara imponerle a la recurrente el pago de honorarios de abogado por temeridad.

Devuelto el caso y luego de múltiples trámites procesales - los cuales incluyeron cuatro mociones promovidas por la Sra. Dávila Marcano solicitando la adjudicación de la querrela, la celebración de una vista para la adjudicación de daños y la concesión de costas a su favor³ - el 15 de febrero de 2023, el DACO emitió una *Resolución* en la que ordenó al Condominio Belén a eliminar los muros divisorios construidos ilegalmente por los titulares y a modificar el estacionamiento de la instalación para asegurar fidelidad con los planos y la escritura matriz del condominio.⁴

Inconforme, el 24 de abril de 2023, la Sra. Dávila Marcano acudió ante esta Curia mediante el presente recurso de *Revisión de decisión administrativa* para impugnar la *Resolución* del 15 de febrero de 2023. En su petición, la recurrente le imputó al DACO la comisión de los siguientes errores:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE DACO AL NO ADJUDICAR A LA RECURRENTE LOS DAÑOS A SU APARTAMENTO, CAUSADOS POR LA INACCIÓN DEL CONSEJO DE TITULARES A DAR EL MANTENIMIENTO

³ *Id.* en las págs. 81-85, 86-90, 91-95 y 96-100.

⁴ *Id.* en las págs. 1-15.

ADECUADO A LAS ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO MEDIANTE AL ADJUDICAR A LA QUERELLANTE SUS DAÑOS MEDIANTE UNA VELADA APLICACIÓN DE ACTOS PROPIOS CONTRARIO A LO RESUELTO POR ESTE TRIBUNAL DE APELACIONES.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL HONORABLE DACO AL NO CONCEDER LAS COSTAS DEL RECURSO DE REVISIÓN DE DECISIÓN ADMINISTRATIVA A FAVOR DE LA RECURRENTE.

En esencia, argumentó que el DACO ignoró sus peticiones de adjudicación de los daños causados a su apartamento, los cuales alegó que el Tribunal de Apelaciones encontró probados en su *Sentencia* del 29 de junio de 2021 en el KLRA201900056. Asimismo, arguyó que el ente administrativo no resolvió la concesión de las costas reclamadas y no objetadas por las otras partes.

Según el recurso, la *Resolución* impugnada contradijo la *Sentencia* del panel hermano en cuanto negó la oposición de la recurrente a las decisiones del Condominio Belén y le adjudicó a la recurrente la doctrina de actos propios.

El 4 de mayo de 2023, el Condominio Belén presentó una *Urgente moción de desestimación* en la que alegó que el recurso de revisión de epígrafe fue instado fuera de término. El 5 de mayo de 2023, esta Curia emitió una *Resolución* en la que declaró No Ha Lugar la moción de desestimación por entender que la presentación del recurso fue oportuna.

Contando con la sola comparecencia de la Sra. Dávila Marcano, procedemos a resolver.

-II-

A. La ley del caso

En nuestro ordenamiento, los derechos y las obligaciones adjudicados por un dictamen judicial que

adviene final y firme constituyen la ley del caso.⁵ Así, gozan de finalidad y de firmeza para que las partes puedan partir de directrices confiables y certeras.⁶ En consecuencia, como regla general, las controversias adjudicadas por el TPI o el Tribunal de Apelaciones no pueden reexaminarse dentro del pleito mismo.⁷

En concreto, las determinaciones judiciales que constituyen la ley del caso comprenden aquellas cuestiones finales consideradas y decididas por el tribunal y, como regla general, obligan tanto al foro primario como al que la dictó si el caso vuelve a su consideración.⁸

Pese a lo anterior, la doctrina de la ley del caso no representa un mandato inflexible, sino que comprende la costumbre deseable de que las controversias adjudicadas se respeten.⁹ Ahora bien, en situaciones excepcionales, una vez el caso regrese a la consideración del tribunal, se puede aplicar una norma de derecho distinta si el foro entiende que sus determinaciones previas son erróneas o pueden causar una grave injusticia.¹⁰ En otras palabras, solo si se presenta un atentado contra los principios básicos de la justicia, entonces corresponde descartar la aplicación de esta doctrina.¹¹

De esta manera, una vez recibido el mandato, lo resuelto por el tribunal apelativo constituye la ley del caso y los foros inferiores deben circunscribirse a

⁵ *Cacho Pérez v. Hatton Gotay*, 195 DPR 1, 8 (2016).

⁶ *Id.* en las págs. 8-9.

⁷ *Id.* en la pág. 9.

⁸ *Id.*

⁹ *Id.*

¹⁰ *Id.*

¹¹ *Id.* en la pág. 10.

cumplir con lo ordenado por el tribunal de mayor jerarquía.¹²

B. Revisión judicial de las decisiones administrativas

En nuestro ordenamiento, la revisión judicial de decisiones administrativas busca primordialmente limitar la discreción de las agencias y asegurar que estas desempeñen sus funciones según la ley.¹³ De acuerdo con esta doctrina, le compete a los tribunales evaluar si las decisiones de las agencias administrativas se tomaron dentro de los poderes delegados y si son compatibles con la política pública que las origina.¹⁴ Como norma general, el ejercicio de revisión judicial de una decisión administrativa se circunscribe a tres áreas: (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.¹⁵

Desde este marco, los tribunales apelativos deben conceder una gran deferencia a las decisiones de las agencias debido a la vasta experiencia y conocimiento especializado en los asuntos que les han sido encomendado.¹⁶ Así, estas determinaciones están cobijadas por una presunción de legalidad y corrección, la cual los tribunales deben respetar mientras la parte que las impugna no presente la evidencia suficiente para derrotarlas.¹⁷ Por lo tanto, los tribunales deben ser cautelosos al intervenir con las conclusiones e

¹² *Rosso Descartes v. B.G.F.*, 187 DPR 184, 192 (2012).

¹³ *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 891-892 (2008).

¹⁴ *Rolón Martínez v. Caldero López*, 201 DPR 26, 35 (2018).

¹⁵ *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II*, 179 DPR 923, 940 (2010).

¹⁶ *Rolón Martínez v. Caldero López*, *supra* en la pág. 35; *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II.*, *supra* en la pág. 940.

¹⁷ *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, *supra* en la pág. 35 (*citando a Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 626 (2016)).

interpretaciones de los organismos administrativos especializados.¹⁸

Dicho esto, esta deferencia cede en algunas situaciones, tales como: (1) cuando la decisión no esté basada en evidencia sustancial; (2) cuando la agencia haya errado en la aplicación de la ley; (3) cuando su actuación resulte ser arbitraria, irrazonable o ilegal; y (4) cuando la actuación administrativa lesiona derechos constitucionales fundamentales.¹⁹

La *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico* (LPAUG) establece, en términos generales, nuestra normativa administrativa y recoge el alcance de la revisión judicial en su Sección 4.5.²⁰ La misma establece:

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.²¹

Como es de notar, tanto la LPAUG como la jurisprudencia sostienen que el estándar para evaluar las determinaciones de hechos es uno de evidencia sustancial. Así lo ha reafirmado nuestro Tribunal Supremo al explicar que los tribunales, aplicando el criterio de razonabilidad y deferencia, no alterarán las determinaciones de hechos de las agencias, siempre que surja del expediente evidencia sustancial que las

¹⁸ *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, *supra* en la pág. 892.

¹⁹ *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800, 822 (2012) (citando a *Empresas Ferrer v. A.R.P.E.*, 172 DPR 254, 264 (2007)).

²⁰ *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*, Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, 3 LPRAs secs. 9603-9713 (2021).

²¹ 3 LPRAs sec. 9675.

sustente.²² En este contexto, evidencia sustancial se refiere a prueba relevante que "una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión".²³

Asimismo, nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que estas determinaciones deben respetarse mientras quien las impugne no produzca evidencia suficiente para derrotarlas.²⁴ En otras palabras, al cuestionarse, la parte tiene el deber insoslayable de presentar ante el foro judicial la evidencia necesaria que permita descartar la referida presunción de corrección.²⁵ Esto implica que se debe demostrar que existe otra prueba, que obre en el expediente y que reduzca o menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada hasta tal punto que no se pueda concluir que la determinación de la agencia fue razonable de acuerdo con la totalidad de la prueba ante su consideración.²⁶ Aún más, lo anterior implica que, ante los tribunales, el peso de la prueba descansa sobre quien cuestiona el dictamen.²⁷

Por último, como surge de la sección citada de la LPAUG y la jurisprudencia, las conclusiones de derecho son revisables en todos sus aspectos.²⁸ No obstante, ello no implica que se podrán descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia para sustituirlas por el criterio del tribunal.²⁹ Por el contrario, el tribunal está llamado a aplicar los criterios de intervención esbozados, imponiendo su

²² *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II*, supra en la pág. 940.

²³ *Capó Cruz v. Junta de Planificación*, 204 DPR 581, 591 (2020) (citando a *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 77 (2004)).

²⁴ *Camacho Torres v. AAFET*, 168 DPR 66, 91 (2006).

²⁵ *Id.*

²⁶ *Id.* (citando a *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 728 (2005)).

²⁷ *Id.*

²⁸ *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, pág. 627.

²⁹ *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, supra en la pág. 894.

juicio solo en aquellas situaciones en que no encuentre una base racional que fundamente la actuación administrativa y situándose en la misma posición que el foro recurrido para apreciar la prueba pericial y documental.³⁰ A la luz de este análisis, huelga recordar que los tribunales solo deben intervenir en las decisiones administrativas cuando concluyan que se ha actuado arbitraria, ilegal o irrazonablemente.³¹

-III-

En el presente recurso, la Sra. Dávila Marcano aduce que el DACO erró al volver a aplicar la doctrina de actos propios para negar la concesión de los daños sufridos en su apartamento, lo cual argumenta que contradice la determinación del panel hermano en el KLRA201900056. Asimismo, reclama que el ente administrativo debió conceder a su favor las costas de dicho proceso de revisión administrativa.

A juicio de esta Curia, el DACO no incidió en error. Veamos.

En esencia, la *Sentencia* en el KLRA201900056 revocó al DACO, le ordenó que adjudicara la alegación respecto al levantamiento de muros y la distribución de espacios de estacionamiento y, entre otras cosas, expresó que el ente administrativo erró al razonar que la Sra. Dávila Marcano estaba impedida de presentar la *Querrela* por no solicitar previamente la constitución de la Junta de Directores y que actuó en contra de sus propios actos tras haber escogido los materiales para el sellado del techo en el 2013. Lógicamente, el panel hermano encontró

³⁰ *Id.* en la pág. 895.

³¹ *Rolón Martínez v. Caldero López, supra* en la pág. 36.

que el DACO incidió en los errores que en aquel entonces levantó la Sra. Dávila Marcano. Para ser precisos, esta le imputó a la agencia administrativa que erró: (1) al determinar que esta nunca solicitó la constitución de la Junta de directores antes de presentar la *Querrela*; (2) erró al desestimar la acción bajo la doctrina de actos propios por esta seleccionar materiales para el sellado del techo; y (3) al aplicar impropiaemente la doctrina de actos propios sin que constara evidencia sustancial para ello. Ante esto, como las determinaciones del panel hermano constituyen la ley del caso, tanto y en cuanto la *Sentencia* advino final y firme, y no encontramos motivo para variarlas, al DACO le correspondía circunscribirse a ellas.

Ahora, analizada la *Resolución* del 15 de febrero de 2023, resulta evidente que el DACO cumplió con su deber y ajustó su determinación a la encomienda del panel hermano en el KLRA201900056. Es decir, adjudicó las materias por las que fue devuelto el caso: la alegación respecto al levantamiento de muros divisorios y la distribución de espacios del estacionamiento. Asimismo, a nuestro juicio, el DACO atendió el reclamo de los daños al apartamento de la Sra. Dávila Marcano. Teniendo en mente la debida deferencia a las determinaciones de la agencia administrativa, no encontramos razón para variar estas determinaciones. Por lo tanto, no se cometió el primer error señalado.

Por último, a juicio nuestro, la Sra. Dávila Marcano no sometió oportunamente su solicitud de costas ante el DACO al reclamar el resarcimiento de sus gastos en el proceso apelativo, en contravención de la Regla

44.1 de Procedimiento Civil,³² la Regla 27.3 del Reglamento Núm. 8034,³³ y la jurisprudencia respecto a la concesión de costas. Por esta razón, el DACO tampoco incidió en el segundo error señalado.

-IV-

Por los fundamentos esbozados, se *confirma* la *Resolución* recurrida.

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

³² 32 LPRA Ap. V., R. 44.1.

³³ Reglamento de procedimientos adjudicativos, Reglamento Núm. 8034 del Departamento de Asuntos del Consumidor de 14 de junio de 2011, pág. 29, R. 27.3.