

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

NYDIA E. RODRÍGUEZ  
MARTÍNEZ, GUSTAVO  
BARBA NICIEZA, ARNO  
THOMAS GROH

Parte Recurrída

v.

JUNTA DE DIRECTORES  
CONDOMINIO EL  
CANTÁBRICO /  
PRESIDENTE: LUIS A.  
ORTIZ LÓPEZ; CONSEJO  
DE TITULARES  
CONDOMINO EL  
CANTÁBRICO

Parte Recurrente

KLRA202300253

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

Caso Núm.:  
C-SAN-2022-0011255  
C-SAN-2022-0012122

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

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y el Juez Monge Gómez.

Monge Gómez, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de junio de 2023.

Compareció ante este Tribunal la parte recurrente, la Junta de Directores del Condominio El Cantábrico y el Sr. Luis A. Ortiz López, como presidente de la Junta de Directores (en adelante, la “Junta” o el “Recurrente”), mediante recurso de revisión judicial presentado el 31 de mayo de 2023. Nos solicitó la revisión de la *Resolución* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante, el “DACo”), el 31 de marzo de 2023, notificada y archivada en autos el 4 de abril de 2023. Mediante el referido dictamen, DACo declaró Ha Lugar las Querellas Consolidadas Núms. C-SAN-2022-0011255 y C-SAN-2022-0012122 y emitió orden para que continuaran las obras de reparación en el Condominio El Cantábrico (en adelante, el “Condominio”). Además, impuso a la Junta el pago de \$500.00, en concepto de honorarios de abogados por temeridad a favor de cada uno de los co-titulares del apartamento número 4 del Condominio y desestimó, con perjuicio, la “**Querella**” en cuanto a la

Sra. Nydia E. Rodríguez Martínez. Dicha determinación fue objeto de una solicitud de reconsideración, sobre la cual, el DACo no actuó.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, *confirmamos* la *Resolución* recurrida.

### I.

El 21 de febrero de 2021, la Junta celebró una Asamblea Ordinaria anual en la que se discutieron, entre varios asuntos, aprobar un plan para realizar obras de reparación al Condominio. Entre los titulares que comparecieron, se encontraban el Sr. Gustavo Barba Nicieza y el Sr. Arno Thomas Groh, co-titulares del apartamento número 4 (en adelante, “Barba-Thomas”) y la Sra. Nydia E. Rodríguez Martínez, titular del apartamento número 1 (en adelante y en conjunto, los “Titulares”). A raíz de los acuerdos aprobados, el 26 de marzo de 2021, los Titulares presentaron ante DACo la “**Querella Núm. C-SAN-2021-008615**” (en adelante, “Querella Inicial”)<sup>1</sup> contra la Junta. En lo pertinente, impugnaron ciertos proyectos de reparación por lo que solicitaron al DACo que se dejaran sin efecto las determinaciones aprobadas por la Junta y el Consejo de Titulares del Condominio por ser contrarias a la ley, los reglamentos del DACo y a la jurisprudencia aplicable.

El 30 de enero de 2022, se celebró otra Asamblea Ordinaria anual en la que se eligió la propuesta de la compañía Van Contractor LLC, por \$30,633.00, para la realización de las aludidas obras de reparación. La Junta firmó un contrato con dicha compañía el 8 de febrero de 2022 y pagó \$10,000.00, correspondiente al pronto, quedando un balance de \$20,633.00.<sup>2</sup> Luego de comenzados los trabajos, la Junta convocó una Reunión Ordinaria para el 6 de marzo de 2022,<sup>3</sup> con el fin de aprobar una derrama para poder completar las reparaciones y establecer el plan de pago de cada titular. Celebrada la Asamblea, el Consejo de Titulares aprobó que se hiciera uso de al menos \$2,500.00 de la cuenta de reserva

<sup>1</sup> “**Querella Inicial**” fue notificada a la Junta el 12 de abril de 2021. En el recurso ante nuestra consideración esta “**Querella**” no está siendo revisada.

<sup>2</sup> Véase, Acuerdo de Obra de Construcción, Ap. 5 págs. 44-47.

<sup>3</sup> Véase, Acta de Reunión Ordinaria celebrada el 6 de marzo de 2022, Ap. 7 págs. 59-64.

para cubrir cualquier deficiencia del presupuesto de 2022, proyectada en unos \$2,083.00, y que cualquier otra deficiencia en el presupuesto del 2022 fuese sufragada por los titulares de los apartamentos 2, 3, 5 y 6, de manera que no fuese necesaria la aprobación de una derrama y que los titulares de los apartamentos 1 y 4 no tuvieran que aportar económicamente. Los Titulares no acudieron a dicha reunión, no se excusaron, ni enviaron representación mediante *proxy* y tampoco impugnaron la Asamblea.

El 8 de marzo de 2022, se celebró vista administrativa en la cual la Junta informó sobre los acuerdos para el pago de la deficiencia, a lo que los Titulares se opusieron. Por consiguiente, estos últimos presentaron **“Moción Urgente sobre Cese y Desista u Orden de no Hacer por Procesos de Construcción Comenzada”**.<sup>4</sup> En vista de lo anterior, la Junta paralizó la obra y presentó **“Moción Urgente Solicitando Auxilio de Jurisdicción y/o Reconsideración”** el 24 de marzo de 2022, a la cual los Titulares presentaron su oposición el 31 de marzo de 2022.<sup>5</sup> La Jueza Administrativa emitió una *Resolución* el 11 de abril de 2022,<sup>6</sup> en la cual señaló que el Condominio presentaba un problema de desprendimiento de concreto y varillas expuestas en las paredes y aleros. Indicó que el Consejo de Titulares aprobó la realización de las reparaciones sin determinar costos y sin identificar los fondos para sufragar la obra, a lo que los Titulares votaron en contra. Así pues, la Jueza Administrativa consignó en la referida *Resolución* la siguiente orden a la Junta: **“Deberá determinar los costos de las obras de reparación, identificar los fondos y presentarlos al Consejo de Titulares para su aprobación y/o ratificación. Deberá determinar cómo se sufragarán los \$3,000.00 necesarios para cubrir la totalidad de las reparaciones; si es necesaria aprobar una derrama o no”**.<sup>7</sup> De igual forma, expuso que debía incluirse en las reparaciones de los

<sup>4</sup> Véase, **“Moción Urgente sobre Cese y Desista u Orden de no Hacer por Procesos de Construcción Comenzada”**, Ap. 9 pág. 66.

<sup>5</sup> Véanse, **“Moción Urgente Solicitando Auxilio de Jurisdicción y/o Reconsideración”**, Ap. 11 pág. 70 y **“Breve Moción en Oposición a Moción sobre Auxilio de Jurisdicción y/o Reconsideración por Falta de Jurisdicción sobre la Materia e Incumplimiento con el Reglamento 8034 del DACo”**, Ap. 12 pág. 89.

<sup>6</sup> Véase, *Resolución* del 11 de abril de 2022, notificada el 13 de abril de 2022, Ap. 2 pág. 13.

<sup>7</sup> *Íd.*, pág. 21 (énfasis suplido).

desprendimientos de cemento y las paredes exteriores del apartamento número 4. Finalmente, declaró nulo el acuerdo que le otorgaba a la Junta la facultad para ajustar la deuda del apartamento número 6 y desestimó el restante de la *Querella Inicial*.

Así pues, la Junta celebró una Asamblea Extraordinaria el 19 de abril de 2022.<sup>8</sup> Surge del Acta que se discutieron dos (2) propuestas para el pago de la derrama, pero debido a que los Titulares no acudieron a la Asamblea, se aprobó una moción por mayoría para que todos los titulares del Condominio pudieran emitir su voto de forma electrónica en cuanto a las opciones de pago presentadas.

No empuje lo anterior, los Titulares no emitieron su voto electrónico, sino que presentaron la “**Querella Núm. C-SAN-0011255**” (en adelante, “Primera Querella”) el 18 de mayo de 2022. Alegaron que en la agenda no se desglosó “el costo de la obra de reparación, no identificaron los fondos de dónde se pagará la obra, tampoco informaron la necesidad de una posible derrama, ni la cantidad, o forma de pagarla. Tampoco detalla cómo se sufragarían los alegados \$3,000.00 que faltaban según el Sr. Luis A. Ortiz le representó al DACo”.<sup>9</sup> Por tal razón, plantearon que no pudieron instruir a sus *proxies* cómo y por qué votarían.

Debido a la presentación de la *Primera Querella*, la Junta celebró Asamblea Extraordinaria el 31 de mayo de 2022,<sup>10</sup> con el objetivo de evaluar los reclamos allí planteados y tratar de llegar a un acuerdo para cumplir con la orden de la Jueza Administrativa consignada en la *Resolución* de 11 de abril de 2022 dictada en la *Querella Inicial*.

---

<sup>8</sup> Véase, Acta de Reunión Extraordinaria celebrada el 19 de abril de 2022, Ap. 3 pág. 24.

<sup>9</sup> Véase, “**Querella**” C-SAN-0011255, Ap. 14 págs. 94-100.

<sup>10</sup> Véase, Acta de Reunión Extraordinaria del 31 de mayo de 2022, Ap. 15 pág. 101. Del Acta de la Asamblea no se desprende que la Junta haya discutido y cumplido con la orden consignada en la *Resolución* del 11 de abril de 2022, en cuanto a determinar los costos de las obras de reparación, identificar los fondos y presentarlos para que el Consejo lo aprobase. En cuanto a cómo se sufragaría la totalidad de las reparaciones, se llevó a votación pues se propusieron dos derramas: una por la cantidad de \$6,384.00 (haciéndose uso de la cuenta de reserva) y otra por \$8,884.00 (si no se hace uso de la cuenta de reserva). También permitieron traer otra alternativa. Se desprende que se aprobó por “unanimidad” que “se deje sin efecto el pago de la derrama para la reparación del edificio, propuesta en la reunión del 19 de abril de 2022”.

Todos los titulares presentes votaron a favor de que se dejaran sin efecto las mociones circuladas en la Asamblea del 19 de abril de 2022. Entiéndase, se dejó sin efecto la derrama de los \$1,100.00 por apartamento, impugnada mediante la *Primera Querella*. Se determinó que el titular del apartamento número 6 pagara la totalidad de la deuda de dicho inmueble, cuantía que ascendía a \$22,811.19, por lo que ya no sería necesario la aprobación de una derrama, pues con dicho pago se tendría dinero suficiente para sufragar la totalidad de la obra de reparación. Asimismo, se aprobó notificarle a la Jueza Administrativa los acuerdos establecidos, en cumplimiento con la *Resolución* de 11 de abril de 2022 de la *Querella Inicial*, y que se autorizó la reanudación de los trabajos de reparación.

En atención a ello, el 7 de junio de 2022, la Junta radicó “**Moción de Desestimación de C-SAN-2022-0011255 por ser Académicos sus Reclamos**”.<sup>11</sup> En síntesis, solicitó que se desestimara la *Primera Querella* ya que los acuerdos arribados durante la Asamblea Extraordinaria del 31 de mayo de 2022 habían sido aprobados por unanimidad. Los Titulares presentaron su oposición el 15 de junio de 2022,<sup>12</sup> solicitando que se denegara la moción de desestimación. Reiteraron que aún no se había cumplido con la *Resolución* del 11 de abril de 2022. Explicaron que aún al dejar sin efecto la Asamblea del 19 de abril de 2022, no habían determinado los costos de reparación ni se habían identificado los fondos para la obra ni estos habían sido presentados al Consejo de Titulares.

El 28 de julio de 2022,<sup>13</sup> los Titulares presentaron la “**Querella Núm. C-SAN-2022-0012122**” (en adelante, “Segunda Querella”), con el fin de establecer que las determinaciones tomadas por la Junta y del Consejo de Titulares durante la Asamblea Extraordinaria del 31 de mayo de 2022 se

---

<sup>11</sup> Véase, “**Moción de Desestimación de C-SAN-2022-0011255 por ser Académicos sus Reclamos**”, Ap. 19 pág. 110.

<sup>12</sup> Véase, “**Moción en Oposición a Moción de Desestimación de Querella**”, Ap. 20 pág. 114.

<sup>13</sup> La copia del expediente ante nuestra consideración no está completa, por lo que no surge dicha fecha. La misma se obtiene del resumen de hechos del Recurso de Revisión.

desviaron de lo ordenado en la *Resolución* de 11 de abril de 2022 de la *Querella Inicial*.<sup>14</sup>

Luego de varios incidentes procesales, entre los que se encontraron la presentación de una moción para que se declarara académica la *Primera Querella*,<sup>15</sup> se celebró una vista administrativa el 6 de octubre de 2022. De la *Minuta y Orden* del 17 de octubre de 2022, notificada el 20 del mismo mes y año, surge que se consolidaron la *Primera y Segunda Querella*.<sup>16</sup> Así mismo, el Juez Administrativo permitió un descubrimiento de prueba solicitado por los Titulares. El 14 de octubre de 2022, los Titulares cursaron cierto **“Requerimiento de Información y Producción de Documentos a la Parte Querellada”**,<sup>17</sup> en el que solicitaron, entre otras cosas, descripción del proyecto a realizarse, el costo total de la obra y de cuáles fondos serían pagados, evidencia del pago del depósito, identificar de qué cuenta fue pagado y quién lo autorizó. El requerimiento de información fue contestado el 21 de octubre de 2022.<sup>18</sup> Asimismo, la Junta también presentó **“Moción de Cumplimiento de Orden de Requerimiento de Información y Producción de Documentos de la Parte Querellante ante Querella Número: C-SAN-2022-0011255 y C-SAN-2022-0012122 Consolidadas”**, notificándole al DACo sobre las contestaciones y documentos producidos como parte del requerimiento cursado por los Titulares. En vista de que habían cumplido con proveer toda la información requerida por la Jueza Administrativa en la *Resolución* del 11 de abril de 2022, solicitaron que se diera por cumplida la orden.

No empece a lo anterior, el DACo celebró una vista evidenciaria. Tras dos (2) días de señalamientos, el caso quedó sometido ante la consideración del Juez Administrativo.<sup>19</sup> El 7 de febrero de 2023, la Junta

---

<sup>14</sup> Véase, **“Querella y Solicitud de Consolidación con Querella Número C-SAN-2022-0011255”**, Anejo A del Ap. 21, pág. 126.

<sup>15</sup> 29 de septiembre de 2022, Ap. 22 pág. 133.

<sup>16</sup> Véase, *Minuta y Orden*, Ap. 23 pág. 140.

<sup>17</sup> Véase, **“Requerimiento de Información y Producción de Documentos a la Parte Querellada”**, Ap. 24 pág. 143.

<sup>18</sup> Véase, **“Respuesta a Requerimiento de Información y Producción de Documentos de la Parte Querellante ante Querella Número: C-SAN-2022-0011255 y C-SAN-2022-0012122 consolidadas”**, Ap. 25 pág. 145.

<sup>19</sup> Durante la vista, la licenciada Vargas le indicó al Juez Administrativo que la señora Rodríguez Martínez desistía de la querella por cuestiones de salud.

presentó **“Moción Sentencia Sumaria y Sentencia de Desestimación [sic] de la Querella Consolidada C-SAN-2022-0011255 y C-SAN-2022-0012122”**,<sup>20</sup> en la que requirió a DACo que desestimaran las *Querellas Consolidadas*, pues éstas surgieron debido a que había incumplido la *Resolución* de 11 de abril de 2022. Sostuvo que, habiéndose provisto tal información, no existía ninguna otra controversia por resolver. Añadió que existía premura en retomar los trabajos de reparación por los serios riesgos de seguridad que representaba el deterioro de la estructura. El 15 de febrero de 2023, los Recurridos se opusieron a la moción de la Junta y solicitaron su desglose, puesto a que el caso se encontraba sometido y ante la consideración de la agencia.<sup>21</sup>

Nuevamente, el 1 de marzo de 2023, la Junta solicitó que se acogiera la moción de sentencia sumaria presentada el 7 de febrero de 2023, que desestimaran las *Querellas Consolidadas* y que se emitiera resolución en la que sostuviera que se había cumplido con la orden consignada en la *Resolución* del 11 de abril de 2022.<sup>22</sup> A lo cual, se opusieron Barba-Thomas mediante moción presentada el 3 de marzo de 2023, reiterando los mismos fundamentos que en su oposición del 15 de febrero de 2023.<sup>23</sup>

El 31 de marzo de 2023, el Juez Administrativo emitió *Resolución*, notificada el 4 de abril de 2023, mediante la cual declaró Ha Lugar las *Querellas Consolidadas*. Ordenó a la Junta a reanudar los trabajos de reparación del Condominio y la condenó al pago de \$500.00, por concepto de honorarios de abogado por temeridad a favor de los señores Barba Nicieza y Thomas Groh. Por último, desestimó, con perjuicio, las *Querellas Consolidadas* en cuanto a la señora Rodríguez Martínez.

---

<sup>20</sup> Véase, **“Moción Sentencia Sumaria y Sentencia de Desestimación de la Querella Consolidada C-SAN-2022-0011255 y C-SAN-2022-0012122”**, Ap. 31 pág. 170.

<sup>21</sup> Véase, **“Moción en Oposición y en Solicitud de Desglose del Expediente Administrativo de “Moción Sentencia Sumaria y Sentencia de Desestimación de la Querella Consolidada”**, Ap. 32 pág. 182.

<sup>22</sup> Véase, **“Cumplimiento con Moción Aprobada por el Consejo de Titulares del Condominio el Cantabrico, en la Asamblea Anual Ordinaria Celebrada el 26 de febrero de 2023”**, Ap. 33 pág. 184.

<sup>23</sup> Véase, **“Segunda Moción de Desglose de Documentos y en Oposición a ‘Sentencia Sumaria’ y Solicitud de Sanciones por Frivolidad y Temeridad”**, Ap. 34 pág. 187.

Inconforme, la Junta presentó “**Moción de Reconsideración de las Querellas C-SAN-2022-0011255 y C-SAN-2022-0012122 Consolidadas**”, en la que alegó que el DACo cometió errores de hechos y de derecho, y solicitó que se reconsiderara la determinación sobre los honorarios de abogado por temeridad. Los Recurridos presentaron “**Moción en Oposición a Moción de Reconsideración sobre Imposición de Honorarios por Temeridad**” el 4 de mayo de 2023.

El Juez Administrador no tomó acción dentro del término estatutario, por lo que la Junta presentó el recurso de revisión judicial que nos ocupa, mediante el cual le imputó al DACo la comisión de los siguientes errores:

1. Erró en aceptar que la parte apelado-querellante y co-titulares de los apartamentos 4, señor Gustavo Barba y señor Arno Thomas Groh, fueran parte de la querella C-SAN-2022-0011255.
2. Erró en aceptar que la parte apelado-querellante y co-titulares de los apartamentos 4, señor Gustavo Barba y señor Arno Thomas Groh, fueran parte de la querella C-SAN-2022-0012122.
3. Erró al celebrar cuatro vistas sobre un asunto ACADEMICO que ya había sido resuelto por el Consejo de Titulares,
4. Erró en resolver ha lugar las querellas de epígrafe, cuando de faz eran académicas.
5. Erró en imponer a la parte apelante-querellada gastos de honorarios de abogado, destinados a dos co-titulares de un mismo apartamento, que no cumplieron con los Artículos 51, en el caso de la querella C-SAN-2022-001255, y el Artículo 65 en el caso de la querella C-SAN-2022-0012122, de la Ley Núm 129 del 16 de agosto de 2022, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, al momento de someter las querellas de epígrafe.
6. Erró en imponer a la parte apelante-querellada gastos de honorarios de abogado, destinados a dos co-titulares de un mismo apartamento, por partida doble, esto es, por dos querellantes o representantes de un mismo apartamento 4, a los que se les asigna la suma de \$500.00 a cada uno.
7. Erró en no en imponer a la parte apelada-querellante gastos de honorarios de abogado y costas por TEMERIDAD al insistir en dos querellas tornadas académicas.

El 16 de junio de 2023, la parte recurrida presentó “**Alegato en Oposición al Recurso de Revisión**”. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.



## II.

### A.

Es norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico que los tribunales apelativos están llamados a abstenerse de intervenir en las decisiones administrativas, ya que éstas poseen una presunción de legalidad y corrección. ECP Incorporated v. OCS, 205 DPR 268, 281 (2020); Torres Rivera v. Policía de PR, 196 DPR 606, 626 (2016). Cónsono con ello, se ha resuelto que las decisiones de las agencias administrativas gozan de la mayor deferencia por los tribunales. Camacho Torres v. AAFET, 168 DPR 66, 91 (2006). Ello debido a que dichos entes gubernamentales son los que poseen el conocimiento especializado y experiencia en los asuntos que les son encomendados. Otero v. Toyota, 163 DPR 716, 727 (2005). En los casos de revisión judicial, “[e]l criterio a aplicarse no es si la decisión administrativa es la más razonable o la mejor al arbitrio del foro judicial; es, repetimos, si la determinación administrativa, en interpretación de los reglamentos y las leyes que le incumbe implementar, es una razonable”. Rivera Concepción v. A.R.Pe, 152 DPR 116, 124 (2000).

La Sección 4.5 de la LPAU dispone que “[l]as 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”. 3 LPRA sec. 9675. Así pues, la intervención judicial en estos casos ha de centrarse en tres aspectos principales: (1) si el remedio concedido fue apropiado; (2) si las determinaciones de hechos están razonablemente sostenidas por la prueba y (3) si las conclusiones de derecho del organismo administrativo son correctas. P.R.T.C. Co. v. J. Reg. Tel. de P.R., 151 DPR 269, 281 (2000). Podemos decir que la deferencia reconocida a la decisión de una agencia administrativa cede en las siguientes circunstancias: cuando no está basada en evidencia sustancial, cuando el organismo administrativo ha errado en la aplicación de la ley y

cuando ha mediado una actuación irrazonable o ilegal. T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited, 148 DPR 70, 80 (1999).

Las determinaciones de hechos de los organismos y agencias administrativas tienen a su favor una presunción de regularidad y corrección. Henríquez v. Consejo Educación Superior, 120 DPR 194, 210 (1987). De manera que los tribunales apelativos no intervienen con las determinaciones de hechos formuladas por una agencia administrativa si éstas están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo. Asoc. Vec. H. San Jorge v. U. Med. Corp., 150 DPR 70, 75 (2000).

Según lo ha definido el Tribunal Supremo en diversas ocasiones, evidencia sustancial es “aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. Hilton Hotels v. Junta Salario Mínimo, 74 DPR 670, 687 (1953). Por ello, quien impugne las determinaciones de hechos de una agencia administrativa tiene el deber de presentar ante el foro judicial la evidencia necesaria que permita, como cuestión de derecho, descartar la presunción de corrección de la determinación administrativa. El peso de la prueba descansa entonces sobre la parte que impugna la determinación administrativa. Com. Vec. Pro-Mej., Inc. v. J.P., 147 DPR 750, 761 (1999). Además, debe demostrar que existe otra prueba en el expediente que reduzca o menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada, hasta el punto de que no se pueda concluir que la determinación de la agencia fue razonable de acuerdo con la totalidad de la prueba que tuvo ante su consideración. Rebollo v. Yiyi Motors, 161 DPR 69, 76-77 (2002).

Las conclusiones de derecho, tal y como surge de la Sección 4.5 de la LPAU, *supra*, pueden ser revisadas en todos sus aspectos. 3 LPRA sec. 9675. Sin embargo, esto no significa que, al ejercer su función revisora, podamos descartar liberalmente las conclusiones e interpretaciones de la agencia, sustituyendo el criterio de ésta por el propio. “Al evaluar los casos es necesario distinguir entre cuestiones de interpretación estatutaria, en la

que los tribunales son especialistas, y cuestiones propias para la discreción o pericia administrativa”. Adorno Quiles v. Hernández, 126 DPR 191, 195 (1990).

El foro judicial podrá sustituir el criterio del organismo administrativo por el propio únicamente en aquellas ocasiones que no encuentre una base racional que fundamente la actuación administrativa. No obstante, es axioma judicial que, ante la prueba pericial y documental, el tribunal revisor se encuentra en igual posición que el foro recurrido y, por tanto, está facultado para apreciar la prueba apoyándose en su propio criterio. Dye-  
Tex de P.R., Inc. v. Royal Ins. Co., 150 DPR 658, 662 (2000).

Sin embargo, la deferencia judicial en la revisión de determinaciones administrativas no conlleva la renuncia de este Tribunal a su función revisora. Simplemente, define el carácter limitado de la función revisora a casos apropiados. La deferencia reconocida no equivale a la dimisión de la función revisora de este foro apelativo intermedio en instancias adecuadas y meritorias, como resulta ser cuando la agencia ha errado en la aplicación de la ley. Reyes Salcedo v. Policía de P.R., 143 DPR 85, 94 (1987).

#### **B.**

El régimen de propiedad horizontal se ideó en nuestro ordenamiento como el establecimiento de múltiples estructuras jurídicas en una sola estructura física. Es decir, donde antes sólo cabía un dominio, ahora coexisten varios. Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo, 171 DPR 717, 757 (2007). La Ley Núm. 129-2020, 31 LPRA sec. 1921 *et seq.*, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, según enmendada (en adelante, “Ley de Condominios”), regula los mecanismos habidos para la tramitación de controversias que emergen dentro de la convivencia en una comunidad bajo el régimen de propiedad horizontal. Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, 184 DPR 407, 417 (2012). A esos efectos, el Artículo 65 de dicho cuerpo estatutario expresa las instancias en las que el DACo o el Tribunal tienen jurisdicción sobre un asunto entre titulares y la junta de directores. A esos efectos, citamos:

Las acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador así como los acuerdos del Consejo de Titulares podrán ser impugnados por los titulares en los siguientes supuestos:

cuando sean contrarios a esta Ley, la escritura matriz y reglamento del condominio;

cuando resulten gravemente perjudiciales a los intereses de la comunidad o a un titular;

cuando resulten gravemente perjudiciales para algún titular que no tenga obligación jurídica para soportarlo y no haya sido previsible al momento de la compra.

[...]

En el caso de la impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares tendrá que acreditar que estuvo presente o representado en la asamblea en que se tomó el acuerdo que impugna y que votó en contra de este. Si estuvo ausente a pesar de que fue debidamente notificado deberá probar que su ausencia estuvo justificada. 19 LPRA sec. 1923j.

Es decir, la Ley de Condominios, *supra*, le delegó al DACo la jurisdicción primaria exclusiva sobre aquellas reclamaciones incoadas por titulares en que se le impute una acción u omisión a la junta de condómines, al administrador interino, al agente administrador o al consejo de titulares del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Asimismo, le confirió jurisdicción exclusiva para entender en acciones de impugnación de los acuerdos del Consejo de Titulares, de las determinaciones, actuaciones u omisiones del Director o de la Junta de Directores, relacionadas con la administración de inmuebles que comprendan por lo menos un apartamento destinado a vivienda. Consejo de Titulares v. Gómez Esteremera, *supra*, pág. 420.

### C.

La doctrina de academicidad constituye una de las manifestaciones concretas del concepto de justiciabilidad, la cual delimita el ámbito de la función judicial. Comisión Estatal de Elecciones v. Departamento de Estado, 134 DPR 927, 934 (1993). Ésta supone la existencia de un caso que presenta controversias que no son susceptibles de ser evaluadas. P.P.D. v. Gobernador I, 139 DPR 643, 675-676 (1995). En el normativo

E.L.A. v. Aguayo, 80 DPR 552, 558 (1958), el Tribunal Supremo estableció que “[e]sta autoridad nace del elemental principio de que los tribunales existen únicamente para resolver controversias genuinas surgidas entre partes opuestas que tienen interés real en obtener un remedio que haya de afectar sus relaciones jurídicas”.

El análisis del concepto “academicidad” debe estar encaminado a evaluar minuciosamente la relación existente entre los sucesos que provocaron la iniciación del pleito y la adversidad actual. Asoc. de Periodistas v. González, 127 DPR 704, 717 (1991). Ello es indispensable para comprobar la existencia de los requisitos constitucionales de “caso y controversia” y, además, cumplir con los requerimientos jurisprudenciales de justiciabilidad. Íd.

Desde la óptica procesal de un litigio, la academicidad presupone no sólo examinar si la controversia cumple con todos los requisitos de justiciabilidad, sino que se hace indispensable evaluar si los cambios fácticos o judiciales acontecidos durante el trámite judicial tornan ficticia su solución, de manera que la adjudicación del pleito se convierta en una opinión consultiva. Com. de la Mujer v. Srio. de Justicia, 109 DPR 715, 724-725 (1980).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado en reiteradas ocasiones que “un caso se torna académico cuando su condición de controversia viva y presente sucumbe ante el paso del tiempo”. Empresas Puertorriqueñas de Desarrollo, Inc. v. H.I.E.T.E.L., 150 DPR 924, 936 (2000). Con relación a este punto, nuestra más Alta Curia ha resuelto que la doctrina de academicidad requiere que exista una controversia genuina entre las partes en todas las etapas de un procedimiento adversativo, incluyendo las etapas apelativas o revisoras. Noriega v. Hernández Colón, 135 DPR 406, 437 (1994). El propósito ulterior de establecer esta limitación judicial se asienta en el hecho de evitar la utilización innecesaria de los recursos judiciales, y así soslayar pronunciamientos inmatereales sobre la

cuestión que se pretende resolver. Comisión Estatal de Elecciones v. Depto. de Estado, *supra*, págs. 935-936.

**D.**

En nuestro ordenamiento, la imposición de honorarios de abogado únicamente procede en derecho cuando una parte ha actuado con temeridad o frivolidad. Torres Vélez v. Soto Hernández, 189 DPR 972, 993 (2013) (citando a Santiago v. Sup. Grande, 166 DPR 796, 820 (2006)). Cónsono con esta norma, la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil establece, en lo pertinente, que “[e]n caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta...”. 32 LPRA Ap. V. Del mismo modo, la Sección 3.21 (c) de la Ley Núm. 38-2017, según enmendada, conocida como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”, 3 LPRA sec. 9661 *et seq.*, faculta a las agencias administrativas a que impongan, como sanción, costas y honorarios de abogados en las mismas instancias que lo permite la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

A pesar de que la citada Regla no define en qué consiste una conducta temeraria, la jurisprudencia la ha descrito como “aquellas actuaciones de un litigante que lleven a un pleito que pudo evitarse, que provoquen la prolongación indebida del trámite judicial o que obliguen a la otra parte a incurrir en gastos innecesarios para hacer valer sus derechos”. SGL González-Figueroa v. SLG et al., 209 DPR 138, 148 (2022). Así, la penalidad que se impone por conducta temeraria tiene por fin “disuadir la litigación frívola y fomentar las transacciones mediante sanciones que compensen a la parte victoriosa los perjuicios económicos y las molestias producto de la temeridad de la otra parte”. Marrero Rosado v. Marrero Rosado, 178 DPR 476, 505 (2010).

También se ha indicado que el propósito de la imposición de honorarios por temeridad es penalizar a la parte que por su “terquedad,

obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito”. C.O.P.R. v. S.P.U., 181 DPR 299, 342 (2011).<sup>24</sup> Es decir, que es temerario quien torna necesario un pleito frívolo, o provoca su indebida prolongación, obligando a la otra a incurrir en gastos innecesarios. Colón Santos v. Coop. Seg. Mult. P.R., 173 DPR 170, 188 (2008); P.R. Oil v. Dayco, 164 DPR 486, 511 (2005); Domínguez v. GA Life, 157 DPR 690, 706 (2002).

La determinación de si una parte obró con temeridad descansa en la sana discreción del juzgador. SGL González-Figueroa v. SLG et al., *supra*, pág. 151. Determinada la existencia de temeridad, el tribunal deberá tomar en cuenta una serie de factores para poder calcular la cantidad que concederá, a saber: “(1) el grado de temeridad; (2) el trabajo realizado; (3) la duración y naturaleza del litigio; (4) la cuantía involucrada, y (5) el nivel profesional de los abogados”. C.O.P.R. v. S.P.U., *supra*, págs. 342-343. La cantidad concedida en honorarios de abogado, al amparo de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*, no necesariamente tiene que ser equivalente al valor de los servicios legales prestados, sino a “aquella suma que en consideración al grado de temeridad y demás circunstancias el tribunal concluye que representa razonablemente el valor de esos servicios”. Santos Bermúdez v. Texaco P.R., Inc., 123 DPR 351, 357 (1989).

### III.

En el caso ante nuestra consideración, la *Primera y Segunda Querella* fueron presentadas debido a que en las Asambleas celebradas el 19 de abril de 2022 y 31 de mayo de 2022, no se discutieron los asuntos ordenados por el DACo en la *Resolución* del 11 de abril de 2022, tras adjudicarse los asuntos de la *Querella Inicial*. Entiéndase que nunca se le presentó al Consejo de Titulares la información de los costos de las obras de reparación, ni se identificaron los fondos para sufragarlos.

---

<sup>24</sup> Citando a S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg, 173 DPR 843, 866 (2008).

En la Asamblea del 19 de abril de 2022, la Junta tuvo la oportunidad de cumplir con la *Resolución* del 11 de abril de 2022, no obstante, únicamente discutió el estatus de las cuentas del Condominio y la necesidad de aprobar una derrama para sufragar el pago total de las reparaciones. Fue en vista de que no cumplió taxativamente con lo resuelto en la *Querella Inicial* que los Titulares procedieron a presentar la *Primera Querella*.

Así pues, tras la presentación de la *Primera Querella*, la Junta presuntamente intentó cumplir con la *Resolución* del 11 de abril de 2022, mediante la celebración de la Asamblea del 31 de mayo de 2022. A pesar de ello, **sólo acordaron dejar sin efecto las determinaciones de la Asamblea del 19 de abril de 2022**. En otras palabras, eliminaron la necesidad de aprobar la derrama, mas no cumplieron con discutir los costos de las reparaciones al Condominio ni identificaron los fondos para sufragarlos. En vista de este segundo incumplimiento fue que los Titulares radicaron la *Segunda Querella*. Fue dicha querella la que dio paso al descubrimiento de prueba por medio del cual la Junta, por primera vez, produjo la documentación e información relacionada con lo ordenado por el DACo en la *Resolución* del 11 de abril de 2022.

Dicho de otro modo, la Junta nunca cumplió efectivamente con todos los asuntos requeridos en la mencionada *Resolución*. De hecho, así lo reconocieron específicamente en sus comparecencias ante el foro administrativo durante la tramitación de la *Segunda Querella*. Es decir, **para lograr su cumplimiento, se necesitó la presentación de dos (2) querellas adicionales a la *Querella Inicial***, prolongando innecesariamente los procedimientos.

Con dicho preámbulo en mente, analicemos la procedencia de los planteamientos esgrimidos por el Recurrente en el recurso que nos ocupa.

La Junta sostiene que erró el DACo al permitir que Barba-Thomas fuera parte de la *Primera y Segunda Querella*. Alega que los Recurridos, en cuanto a la *Primera Querella* no cumplieron con lo establecido en el



Artículo 51 de la Ley de Condominios, *supra*, mientras que sobre la *Segunda Querella* incumplieron con las disposiciones del Artículo 65 del referido estatuto.

En lo pertinente, el Artículo 51 de la Ley de Condominios, establece que:

**Si algún apartamento pertenece pro indiviso a diferentes propietarios, éstos nombrarán a una (1) sola persona para que represente a la comunidad.** En ausencia de la designación por escrito del representante de los propietarios no podrá registrarse el voto de ese apartamento en las decisiones del Consejo de Titulares. La persona designada será la única que podrá representar a otro titular. 31 LPRA sec. 1922w (énfasis suplido).

Surge del expediente ante nuestra consideración que los Recurridos son los propietarios pro-indiviso del apartamento número 4 del Condominio. En relación a la *Primera Querella*, la Junta sostiene que Barba-Thomas no nombró a una persona para que representara a la comunidad como requiere el precitado artículo, sino que el *proxy* utilizado para la Asamblea del 19 de abril de 2022 establecía que la licenciada Concepción Bulerín representaría a ambos titulares, en contravención con lo allí dispuesto. A pesar de dicha alegación, se desprende del Acta de la Asamblea Extraordinaria del 19 de abril de 2022, en su nota al calce número 1, lo siguiente:

Los co-titulares del apartamento 4 sometieron por primera vez un proxis en el que notifican que el co-titular del apartamento 4, Gustavo Barba, es el titular designado para representar al apartamento 4, como le requirió la Junta de Directores, en varias ocasiones, incluyendo escritos a su representación legal, licenciada Vicky Vargas, y mediante Moción Informativa a la honorable jueza Lymarie Rivera Crespo, del DACO, para cumplir con la ley 129:2020, en su artículo 51.<sup>25</sup>

Asimismo, en la nota al calce número 3, la Junta reitera que:

En comunicación electrónica, el 18 de abril de 2022, a las 5:56pm, el co-titular del apartamento 4, Gustavo Barba sometió un proxis, en el que notifica, por primera vez que él será el representante de la titularidad del apartamento 4, y que otorga proxis a la Lcda. Sol Concepción para la reunión extraordinaria. Así se consignó, por primera vez, en el libro de registros de titulares del condominio.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Véase, Acta de la Asamblea Extraordinaria del 19 de abril de 2022, Ap. 3 pág. 24.

<sup>26</sup> *Íd.*, pág. 25. De igual forma, lo reiteran en la nota al calce número 6.

Por consiguiente, y contrario a lo que la Junta en su recurso sostiene, los documentos que obran en el expediente demuestran que los Recurridos cumplieron con el Artículo 51 de la Ley de Condominios, *supra*, en cuanto a la *Primera Querella*.

Sobre la *Segunda Querella*, arguye la Junta que los Recurridos no cumplieron con el Artículo 65 de la Ley de Condominios, *supra*. Fundamenta su postura basada en que, en la Asamblea Extraordinaria del 31 de mayo de 2022, la licenciada Concepción Bulerín, como representante el señor Barba mediante *proxy*, votó a favor de todas las mociones que se aprobaron. Por lo que, al no votar en contra, los Recurridos estaban impedidos de impugnar los acuerdos de dicha Asamblea.

No obstante, tal y como sostienen los Recurridos en su alegato en oposición al recurso, no se puede perder de perspectiva que las *Querellas Consolidadas* estaban fundamentadas en el incumplimiento con la *Resolución* del 11 de abril de 2022. Si bien es cierto que se hizo alusión a los acuerdos tomados durante la Asamblea Extraordinaria del 31 de mayo de 2022 para demostrar el incumplimiento con lo dictaminado por el foro administrativo, no es menos cierto que los motivos que incentivaron sus correspondientes presentaciones estaban atados intrínsecamente al incumplimiento de la Junta con lo ordenado en la *Resolución* del 11 de abril de 2022. Es el DACo el foro con jurisdicción primaria y exclusiva para atender las controversias que surjan entre los titulares y la Junta de Directores, y donde se pueden reclamar las acciones u omisiones por parte de éstos cuando sean contrarios a esta Ley, la escritura matriz y reglamento del condominio. Por tanto, al verse perjudicados por el incumplimiento con la *Resolución* del 11 de abril de 2022, los Titulares tenían derecho a presentar y ser parte de las *Querellas Consolidadas* ante el DACo para reclamar su cumplimiento. No se cometieron los primeros dos (2) señalamientos de error.

Por otro lado, mediante los señalamientos de error tercero y cuarto, la parte recurrente alega que el DACo resolvió y declaró Ha Lugar las

*Querellas Consolidadas*, y celebró vistas sobre un asunto que ya era académico. No le asiste la razón.

La Junta entiende que había cumplido con la *Resolución* del 11 de abril de 2022, ya que antes de esta haberse emitido, habían provisto la información de los costos de la obra durante la celebración de la Asamblea del 30 de enero de 2022. Sin embargo, en su determinación del 11 de abril de 2022, el DACo requirió tal información, puesto a que determinó que en el expediente ante su consideración no se había provisto aún.

La Junta también arguye que cumplieron con identificar los fondos o presupuesto para ejecutar las obras de reparación durante la celebración de la Asamblea del 31 de mayo de 2022. Sin embargo, de los documentos que obran en autos surge que en la referida reunión lo único que se pactó fue dejar sin efecto los acuerdos de la Asamblea del 19 de abril de 2022. Contrario a lo alegado, no se desprende del Acta de esta última Asamblea que se hubiera cumplido con lo ordenado en la *Resolución* del 11 de abril de 2022.

Por tanto, al momento de emitirse la *Resolución* recurrida declarando Ha lugar las *Querellas Consolidadas*, estas no eran académicas. La controversia sobre el incumplimiento con lo ordenado en la *Resolución* del 11 de abril de 2022 permanecía viva entre las partes, pues el fundamento bajo el cual se presentaron las mismas era el incumplimiento con dicho dictamen.

Finalmente, la Junta sostiene que erró el DACo al imponerle los \$500.00 por cada co-titular, en concepto de honorarios de abogados por temeridad cuando debió imponérseles a estos últimos. Ello pues, alega que fueron los Titulares quienes innecesariamente presentaron dos (2) querellas adicionales. Como hemos reiterado, la Jueza Administrativa en la *Querella Inicial* emitió una *Resolución* en la que ordenó a la Junta a que le presentaran al Consejo de Titulares cierta información relacionada a las reparaciones del Condominio. Debido a que dicha información no fue provista durante las Asambleas celebradas el 19 de abril de 2022 y el 31

de mayo de 2022, los Titulares afectados presentaron las *Querellas Consolidadas*.

Ciertamente, el análisis de las incidencias acaecidas ante el foro administrativo revela que hubiese sido innecesaria la presentación de las *Querellas Consolidadas* de haberse cumplido con la *Resolución* del 11 de abril de 2022, mas no fue tras la presentación de la *Segunda Querella* que se logró que la Junta cumpliera con lo ordenado. Nótese que se requirió de la presentación de un total de dos (2) querellas adicionales para lograr el cumplimiento con lo ordenado por el DACo. Por lo tanto, al verse obligados los Titulares a incurrir en gastos innecesarios para hacer valer sus derechos y debido a que la determinación de temeridad descansa en la sana discreción del DACo, entendemos que dicho foro no se extralimitó en sus facultades al imponer honorarios de abogado por temeridad.

Luego de efectuar un análisis minucioso del expediente ante nos, concluimos que la parte recurrente no nos puso en posición, ni identificó evidencia que demostrara que el DACo erró en su determinación. Las determinaciones de hechos de los organismos administrativos gozan de una presunción de legalidad y corrección que debe ser respetada por este Tribunal, siempre que la parte promovente del recurso de revisión judicial no presente evidencia suficiente para derrotarlas. ECP Incorporated v. OCS, *supra*, pág. 281. En fin, resultan inmeritorios los planteamientos de error de la Junta, pues en su recurso no logró establecer, de forma alguna, que el foro recurrido haya actuado de manera arbitraria, ilegal, irrazonable o al margen de los poderes delegados.

#### IV.

Por los fundamentos que anteceden, 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