

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

Luis E. Mártir Lugo

Recurrente

vs.

Junta de Directores
Cond. Fairway Courts-
FWC Regine

Recurrida

Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Agencia Recurrida

KLRA202300339

**REVISIÓN
ADMINISTRATIVA**
procedente del
Departamento de
Corrección y
Rehabilitación

Civil Núm.:
C-SAN-2020-
0007139

Sobre: Condominio
(Ley de Condominio
Núm. 104-1958,
enmendada)

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Ronda del Toro y la Jueza Díaz Rivera.

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de julio de 2023.

Comparece ante este tribunal, el señor Luis E. Mártir Lugo (Sr. Mártir Lugo o recurrente), quien presenta recurso de revisión administrativa en el que solicita la revocación de la “Resolución” emitida el 31 de mayo de 2023,¹ por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo o recurrido). Mediante dicha determinación, el DACo declaró No Ha Lugar la “Querella” presentada por el recurrente, y ordenó su archivo.

Examinada la solicitud de autos, la totalidad del expediente y el estado de derecho aplicable ante nuestra consideración, confirmamos el recurso mediante los fundamentos que exponremos a continuación.

¹ Notificada el 1 de junio de 2023.

I.

El 29 de mayo de 2020, el Sr. Mártir Lugo presentó ante el DACo una “Querella” contra la Junta de Directores del Condominio Fairway Courts (Junta). Alegó que, tras el paso del huracán María, MAPFRE pagó la cantidad de \$23,292.83 por concepto de daños sufridos en su apartamento. Sin embargo, adujo que, la señora Wanda Rivera Ortiz, tesorera de la Junta, retuvo la cantidad de \$6,572.82, sin justificación alguna. Por tal razón, solicitó se le ordenara a la Junta a proveer los documentos que acreditaban dicha retención. Posteriormente, exigió, además, el pago de la cuantía retenida.²

Por su parte, el 24 de junio de 2021, la Junta presentó su “Contestación [a] la Querella”, y negó las alegaciones contenidas en la reclamación. En lo pertinente, enfatizó que, por error, el apartamento 848 fue incluido 2 veces en el estimado de costos provisto por MAPFRE. Aseveró que, por esta razón, a dicho apartamento se le adjudicaron 6 puertas corredizas de vidrio, a pesar de que este solamente tiene 3 de ellas.

Tras varios trámites procesales, el 31 de mayo de 2023,³ el DACo emitió “Resolución” mediante la cual realizó las siguientes determinaciones de hecho, las cuales hacemos formar parte del presente dictamen:

- 1. El querellante es titular del apartamento 848 del Condominio Fairways Court mediante Escritura de Compraventa otorgada el 11 de agosto de 1995 ante el notario Luis Arhilla Díaz.*
- 2. El Condominio Fairways Court se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal.*
- 3. Luego del paso del huracán María por la región, el querellante sometió una reclamación por daños ocasionados a una puerta tipo sliding de su apartamento. Cuando se sometieron las reclamaciones de daños a Mapfre eran los dueños eran quienes*

² Véase, “Moción Solicitando Enmendar Querella” del 17 de agosto de 2020; apéndice págs. 24-25.

³ Notificada el 1 de junio de 2023.

llenaban el formulario. Mapfre enviaba inspectores para evaluar lo que cubría que era únicamente la estructura. Mapfre mezcló todos los apartamentos en el documento que inicialmente envió a la Junta de Directores. La Junta le requirió a la inspectora que identificara cada villa independiente.

4. La parte querellada citó al Consejo de Titulares a una asamblea con el propósito de que aprobase la oferta de indemnización hecha por la compañía aseguradora.

5. Los miembros del Consejo se percataron que en la hoja preparada por Mapfre había villas que no habían sido incluidas, a pesar de que sí se encontraban en el documento inicialmente preparado en el cual se mezclaron todas las villas. La villa del querellante había sido duplicada y la enumerada 846 había sido eliminada por error.

6. El Consejo de Titulares aprobó la oferta del seguro sujeto a la corrección de errores encontrados. La entonces tesorera de la Junta de Directores escribió al seguro y nadie le contestó.

7. A base del error que contenía el documento circulado previo a la asamblea celebrada, al querellante le hubiese correspondido la cantidad de \$23,292.83. Esa suma de dinero contemplaba seis (6) puertas tipo sliding, aun cuando el apartamento del querellante tiene únicamente tres (3).

8. Para corregir el error de esa duplicidad, la parte querellada restó la cantidad que correspondía a tres puertas de sliding y lo adjudicó a la villa 846 que tiene también tres puertas y que por error se había eliminado de la reclamación al duplicarse la villa del querellante. Por tanto, la cantidad asignada al apartamento del querellante se ajustó y se le otorgó una suma menor.

9. La parte querellada no incurrió en actuaciones que para este foro puedan considerarse como fraudulentas al amparo de la ley de condominios. Claramente surge del sworn proof of loss que se trató de un error al incluir el apartamento 848 dos veces por las mismas pérdidas. Esas puertas que se le pagaron a la villa 846 no aparecía en la hoja detallada, pero sí aparece en la original.

10. A la villa del querellante se le descontaron únicamente las tres puertas que su villa no tiene y se hizo la corrección tal y como el Consejo de Titulares ordenó que se hiciera como condición para la aprobación de la oferta del seguro.

11. La parte querellante solicita que le sea pagada la suma que por error se le notificó inicialmente que le correspondía a su villa.

Tras evaluar el derecho aplicable, el DACo declaró No Ha Lugar la “Querella” presentada por el Sr. Mártir Lugo, y ordenó el

archivo de la misma. Razonó que, la acción tomada por la Junta para subsanar la cuantía duplicada no constituyó un acto fraudulento o ilegal.

Inconforme con el dictamen, el 1 de junio de 2023, el Sr. Mártir Lugo presentó una “Moción de Reconsideración”. En síntesis, argumentó que: (1) el apartamento 848 tiene 6 puertas corredizas de cristal porque, aunque tiene 3 huecos para puertas corredizas, cada hueco consta de 2 puertas de cristal; (2) la Junta nunca proveyó evidencia de haberse comunicado con MAPFRE para solicitar una tasación de daños enmendada que justifique sus alegaciones; y (3) la Junta no posee autoridad para ajustar los daños estimados por la compañía aseguradora, sin antes notificar el alegado error.

El DACo dejó de tomar acción alguna sobre la “Moción de Reconsideración” presentada por el recurrente, dentro del término de 15 días que dispone la ley.⁴ Por esta razón, el Sr. Mártir Lugo recurre ante este foro apelativo intermedio, y solicita revisión judicial, porque alegadamente se cometió el siguiente error:

Erró el DACO al desestimar la querrela presentada determinando que hubo un error de duplicidad en las tasaciones de daños preparadas por la Compañía de Seguros, según alegado por la Junta en la Vista Adjudicativa sin someter prueba documental alguna, en contraposición a las tasaciones de daños de MAPRE (asegurador) que estableció categóricamente y específicamente que el apartamento o villa 848 contiene 6 puertas de cristales corrediza (“sliding doors”); en lugar de 3 puertas corredizas que determinó la Agencia Recurrída; negando la justa compensación de \$6,572.82 dólares por los daños sufridos a la propiedad del Recurrente.

II.

En nuestro ordenamiento jurídico, las decisiones de las agencias administrativas están investidas de una presunción de legalidad y corrección. *Capó Cruz v. Jta. Planificación et al.*, 204

⁴ Véase, 3 LPRA sec. 9655.

DPR 581, 591 (2020); *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 893 (2008). Lo anterior se fundamenta en el conocimiento especializado y la experiencia (*expertise*) sobre la materia que su ley habilitadora le confiere jurisdicción. *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, 144 DPR 425, 436 (1997); *Misión Ind. P.R. v. J.P. y A.A.A.*, 142 DPR 656, 672-673 (1997). En otras palabras, el conocimiento especializado de la agencia justifica que se sostengan sus determinaciones. Por lo que, en virtud de nuestro ejercicio de revisión judicial, le debemos gran deferencia a las decisiones emitidas por los foros administrativos. *Pérez López v. Dpto. Corrección*, 208 DPR 656, 673-674 (2022); *Super Asphalt v. AFI y otros*, 206 DPR 803, 819 (2021).

Dentro de este contexto, la revisión judicial se limita a determinar si la agencia actuó de forma arbitraria, ilegal, o tan irrazonable que implique abuso de discreción. *OCS v. Point Guard Ins.*, 205 DPR 1005, 1026-1027 (2020); *Rivera Concepción v. A. R. Pe.*, 152 DPR 116, 122 (2000). Esto significa que el tribunal respetará el dictamen de la agencia, salvo que no exista una base racional que fundamente la actuación administrativa. *ECP Incorporated v. OCS*, 205 DPR 268, 282 (2020); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 DPR 64, 134-135 (1998). Así, la revisión judicial suele limitarse a determinar si: (1) el remedio concedido por la agencia fue el apropiado; (2) las determinaciones de hechos realizadas por la agencia están sostenidas por evidencia sustancial en el expediente administrativo; y (3) si las conclusiones de derecho fueron correctas. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003).

Ahora bien, esa presunción de legalidad no constituye un dogma inflexible que impide la revisión judicial si no existen las condiciones que sostienen la deferencia. En el caso de *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606 (2016), el Tribunal Supremo

se expresó sobre el alcance de la revisión judicial y mencionó lo siguiente:

[L]os tribunales deben deferencia a las decisiones de una agencia administrativa, pero ésta cederá cuando: (1) la determinación administrativa no está basada en evidencia sustancial; (2) el ente administrativo erró en la aplicación o interpretación de las leyes o reglamentos que se le ha encomendado administrar; (3) el organismo administrativo actuó arbitraria, irrazonable o ilegalmente, realizando determinaciones carentes de una base racional, o (4) la actuación administrativa lesionó derechos constitucionales fundamentales. Es importante destacar que, si el tribunal no se encuentra frente a alguna de esas situaciones, aunque exista más de una interpretación razonable de los hechos procede que se valide la interpretación que realizó la agencia administrativa recurrida. Íd., a la pág. 628.

Por ende, como norma general, el tribunal revisor le debe respeto y deferencia al dictamen administrativo. No obstante, si el foro revisor entiende que uno de estos factores está presente, podrá entonces modificar la decisión. De lo contrario, se abstendrá a ello. Es pertinente enfatizar que la doctrina no exige que la agencia tome la mejor decisión posible, sino que el criterio a evaluar es si la misma, dentro de las circunstancias particulares del caso, es razonable. *De Jesús v. Depto. Servicios Sociales*, 123 DPR 407, 417-418 (1989). Por ende, si existe más de una interpretación razonable de los hechos, ordinariamente se avalará la decisión del foro administrativo. *Super Asphalt v. AFI y otros*, *supra*, a la pág. 819; *Torres Rivera v. Policía de PR*, *supra*, a la pág. 628.

En lo concerniente al alcance de la revisión judicial, la sección 4.5 de la de Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico limita la discreción del tribunal revisor sobre las determinaciones de hecho que realiza la agencia administrativa. 3 LPRA sec. 9675. Como consecuencia, la revisión judicial de los tribunales para determinar si un hecho se considera probado o no se limita conforme la siguiente norma:

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. Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA sec. 9675.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico define el concepto de evidencia sustancial como “aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 728 (2005); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, *supra*, a la pág. 131. Además, dicho Foro ha reiterado que:

*Para que un tribunal pueda decidir que la evidencia en el expediente administrativo no es sustancial es necesario que la parte afectada demuestre que existe otra prueba en el récord que razonablemente reduzca o menoscabe el peso de tal evidencia, hasta el punto de que un tribunal no pueda, concienzudamente, concluir que la evidencia sea sustancial, en vista de la prueba presentada y hasta el punto que se demuestre claramente que la decisión [del organismo administrativo] no está justificada por una evaluación justa del peso de la prueba que tuvo ante su consideración. *Domínguez v. Caguas Expressway Motors*, 148 DPR 387, 397-398 (1999); *Hilton Hotels v. Junta Salario Mínimo*, 74 DPR 670, 686 (1953).*

Por tal razón, es la parte que impugna la decisión administrativa la que tiene que producir evidencia de tal magnitud que conmueva la conciencia y tranquilidad del juzgador, de forma que éste no pueda concluir que la decisión de la agencia fue justa, porque simple y sencillamente la prueba que consta en el expediente no la justifica. Ello implica que “[s]i en la solicitud de revisión la parte afectada no demuestra la existencia de esa otra prueba, las determinaciones de hecho de la agencia deben ser sostenidas por el tribunal revisor”. *Domínguez v. Caguas Expressway Motors*, *supra*, a la pág. 398; *Ramírez v. Depto. de Salud*, 147 DPR 901, 905 (1999).

III.

En su escrito, el Sr. Mártir Lugo argumenta que el DACo actuó de forma ilegal, irrazonable y caprichosa, tras emitir una determinación que resulta contraria a la prueba documental presentada. No le asiste la razón.

Del expediente apelativo surge que MAPFRE emitió un “Cost Estimate Report – Main Unit Estimate” del cual se desprende que se reemplazarían puertas corredizas de vidrio en varios apartamentos, entre estos, **los apartamentos 846 y 848.**⁵ No obstante, se indicó que proveerían un total de 12 puertas corredizas de vidrio, **sin especificar el número exacto que le correspondería a cada apartamento.** Precisamente, por esta razón fue que se le solicitó a MAPFRE un estimado detallado por apartamento. Ante ello, la compañía aseguradora emitió un “Cost Estimate Report – Main Unit Estimate” más específico, en el cual se desglosaron las partidas por apartamentos.⁶ Tras un análisis del mismo, notamos que **el apartamento 848 fue duplicado.** Al primero, se le concedió 1 puerta corrediza de vidrio.⁷ Al segundo, se le otorgaron 5 puertas corredizas de vidrio.⁸ **En otras palabras, como el apartamento 848 fue duplicado por error, se le concedieron un total de 6 puertas corredizas de vidrio. Además, tras un vistazo del estimado de costos provisto por MAPFRE, corroboramos que, en efecto, se omitió el apartamento 846. Esto, a pesar de que en el primer “Cost Estimate Report – Main Unit Estimate” emitido por MAPFRE, expresamente se dispuso que se reemplazarían puertas corredizas de vidrio en el apartamento 846.**

Al toparse con el error en la identificación de la villa, la Junta ajustó lo relativo a las puertas corredizas de vidrio, según se

⁵ Véase, apéndice pág. 309.

⁶ Véase, apéndice págs. 96-97.

⁷ *Íd.*

⁸ *Íd.*

acordó y aprobó en la Asamblea. Así lo explicó la tesorera de la Junta el 16 de diciembre de 2019, mediante correo electrónico:

*Cuando se recibió el pago original del seguro no proveyeron un detalle por villa, si no que indicaron un total por cada concepto (puertas, gabinetes, etc.), identificando las villas a las cuales correspondía el pago. Les solicitamos que detallaran el pago por villa ya que no teníamos manera de determinar a cual villa le correspondería el pago por cada concepto. **Cuando por fin enviaron el detalle por villa, incluyeron la suya dos veces en la hoja, pero dejaron fuera la villa 846, que aparecía en el pago original total que habían detallado por concepto, y que había presentado su reclamación antes de la suya.** Durante la Asamblea para autorizar el pago, llegaron varias reclamaciones de villas que no recibieron pago según el listado y revisamos nuevamente el detalle del seguro.*

*En la Asamblea se acordó aprobar la distribución, con los ajustes que se determinaran a base de las reclamaciones presentadas en la Asamblea. A raíz de lo aprobado en la Asamblea, revisamos la lista de daños pagados por el seguro y como mencioné antes, **encontramos que en su caso repitieron el número de su villa y dejaron fuera la villa 846. Solamente ajustamos la parte relacionada a las puertas, ya que bajo su villa incluyeron 5 puertas sliding cuando usted solo había reclamado 2 y la villa 846 había reclamado 3.** Lo adicional que se le pagó a la villa 846 no se ajustó de su pago ya que no teníamos detalles sobre la inspección a su villa, para determinar si por error identificaron otras partidas que corresponden a la 846. **El pago de las puertas que se hizo fue a base de reemplazo, a razón de \$2,575.00 más el 20% por puerta menos el deducible que aplicaba (\$4,433.54). Revisando los recibos que usted sometió, usted reparó las puertas a un costo de \$400.00.**⁹*

*Espero que esto aclare sus dudas sobre el pago. **El ajuste se debió a un error en la identificación de la villa por parte del seguro. Este no fue el único caso que se ajustó.***

(Énfasis nuestro).

La contención del recurrente es que no hubo tal error de duplicación en el estimado provisto por MAPFRE, ya que el apartamento 848 tiene 6 puertas corredizas de cristal. Sostiene que, aunque su apartamento solo tiene 3 huecos para puertas corredizas, cada hueco consta de 2 puertas de cristal. Tal

⁹ Véase, apéndice pág. 357.

argumento no nos convence por varias razones. **Primero, el Sr. Mártir Lugo nunca presentó evidencia sobre el hecho de que originalmente reclamó 6 puertas de cristales corredizas. Por el contrario, la tesorera de la Junta explicó que el recurrente “solo había reclamado 2 y la villa 846 había reclamado 3”.** (Énfasis suplido). **Segundo, la ley no exige la presentación de una tasación de daños como pre-requisito para justificar una reducción a la distribución hecha por la compañía aseguradora.** Aunque el Art. 44 de la Ley de Condominios, 31 LPR sec. 1293h,¹⁰ dispone que la Junta de Directores preparará el plan de distribución de los fondos conforme a las tasaciones realizadas, lo cierto es que, también dispone que “[e]l Consejo de Titulares decidirá finalmente, por voto mayoritario, todo lo relacionado a la indemnización, incluidas la aceptación de las sumas ofrecidas por las compañías aseguradoras”.

En el caso de autos, y según determinó probado el foro *a quo*, el Consejo de Titulares se reunió y aprobó la oferta del seguro, sujeto a la corrección de los errores encontrados. Este acto no está vedado por el Art. 44 de la Ley de Condominios, *supra*. Sino que, por el contrario, dicho artículo reconoce que el Consejo de Titulares es quien finalmente decidirá todo lo relacionado a la indemnización, incluyendo la aceptación y distribución de las sumas ofrecidas por la compañía aseguradora.

Evaluada la totalidad de la prueba presentada, concluimos que la determinación del DACo fue correcta. La parte recurrente no aportó evidencia suficiente, para derrotar la presunción de corrección que caracteriza la decisión del foro administrativo. Es importante enfatizar que, al desempeñar nuestra función revisora, estamos obligados a considerar la especialización, experiencia y las

¹⁰ Este artículo fue derogado y sustituido por el Art. 63 de la Ley Núm. 129-2020, según enmendada.

cuestiones propias de la discreción o pericia de las agencias administrativa. En vista de lo anterior, consideramos que la agencia recurrida no actuó de manera arbitraria, ilegal, irrazonable, o fuera del marco de los poderes que se le delegaron, la totalidad de la evidencia que obra en el récord nos obliga a confirmar el dictamen recurrido.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, los que hacemos formar parte de este dictamen, se confirma la “Resolución” recurrida, emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor.

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