

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL<sup>1</sup>

JOSEPH EDWARD SIMPSON  
Y/O ELISABETH SIMPSON

ISABEL PASSALACQUA  
FERNÁNDEZ

Recurridos

v.

CONSEJO DE TITULARES Y  
JUNTA DE DIRECTORES  
DEL CONDOMINIO CORAL  
BEACH

Recurrente

**ANTONIO QUIROS, JOSÉ  
BETANCES**

Interventores

Revisión Judicial  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor (DACO)

Caso Núm.:  
C-SAN-2022-0011640  
C-SAN-2022-0011832

Sobre:  
Ley de Condominios

KLRA202300476

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Rivera Marchand, el Juez Bonilla Ortiz y el Juez Pagán Ocasio.

Pagán Ocasio, juez ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de septiembre de 2023.

**I.**

El 11 de septiembre de 2023, los señores Antonio Quiros y José Betances (en conjunto, recurrentes) presentaron un recurso de revisión judicial, en el cual solicitaron que revoquemos una *Orden* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), el 6 de septiembre de 2023.<sup>2</sup> Mediante ésta, el DACo declaró “No Ha Lugar” la solicitud de intervención presentada por los recurrentes.<sup>3</sup> En la misma, solicitaron al DACo que les permitiera intervenir en los casos consolidados instados por Joseph Edward Simpson, Elisabeth Simpson e Isabel Passalacqua Fernández (en conjunto, los

<sup>1</sup> Véase Orden Administrativa Número OATA2023-160 del 11 de septiembre de 2023.

<sup>2</sup> Archivada en autos y notificada a las partes en esa misma fecha. Apéndice del recurso de revisión judicial, anejo 1, págs. 1-3.

<sup>3</sup> Íd., anejo 4, págs. 32-65.

querellantes) contra el Consejo de Titulares del Condominio Coral Beach.<sup>4</sup> En dichas querellas, solicitaron al DACo que dejara sin efecto el acuerdo tomado por el Consejo de Titulares en la Asamblea Extraordinaria celebrada el 5 de junio de 2022, con relación a permitir los alquileres de los apartamentos por un término de cuatro (4) días y tres (3) noches.

Junto al recurso de revisión judicial, los recurrentes presentaron una *Urgente Moción en Auxilio a la Jurisdicción* en la que solicitaron que paralizáramos los procedimientos ante el DACo, incluyendo la vista en su fondo señalada para el 13 de septiembre de 2023. Ese mismo día, emitimos una *Resolución* en la que declaramos “No Ha Lugar” la solicitud en auxilio de jurisdicción.

De umbral, debemos mencionar que la Regla 7 (B) (5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7 (B) (5), confiere a este foro la facultad para prescindir de escritos, en cualquier caso, ante su consideración, con el propósito de lograr su más justo y eficiente despacho. Dadas las particularidades de este caso, prescindimos de la comparecencia de las partes recurridas.

## II.

La Ley Núm. 201-2003, conocida como la “Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003”, 4 LPRA sec. 24 *et seq.*, delimita la facultad revisora del Tribunal de Apelaciones. A esos fines, establece que este Tribunal podrá revisar las órdenes y resoluciones finales de las agencias y los organismos administrativos. 4 LPRA sec. 24y. Véase, además, **ORIL v. El Farmer, Inc.**, 204 DPR 221, 238 (2020). Asimismo, la Regla 56 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, R. 56, restringe nuestra jurisdicción revisora a **determinaciones administrativas**

---

<sup>4</sup> Véanse las querellas. Íd., anejo 2, págs. 4-21; íd., anejo 3, págs. 22-31. Véase, además, la sentencia emitida por este Tribunal en el caso **Joseph Edward Simpson y/o Elisabeth Simpson v. Consejo de Titulares Cond. Coral Beach**, KLRA202200684.

**finales.** A su vez, la Sección 4.1 de la Ley Núm. 38-2017, según enmendada, conocida como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico” (LPAU), 3 LPRA sec. 9671, limita la facultad de este Tribunal para entender en solicitudes de revisión de órdenes o resoluciones finales de una agencia administrativa, luego de agotar los remedios administrativos correspondientes.

En ese sentido, la normativa jurídica es clara en cuanto a que, para solicitar la revisión judicial de una resolución u orden administrativa ante este Tribunal, la parte interesada debe recurrir de una resolución u orden final. Asimismo, el Art. 4.2 de la LPAU excluye de nuestra jurisdicción revisora los dictámenes interlocutorios, y citamos: “[u]na orden o resolución interlocutoria de una agencia, incluyendo aquellas que se emitan en procesos que se desarrollen por etapas, no serán revisables directamente”. 3 LPRA sec. 9672.

Según definido en la LPAU, las órdenes o resoluciones finales deberán “incluir y exponer separadamente determinaciones de hecho si éstas no se han renunciado, conclusiones de derecho, que fundamentan la adjudicación, la disponibilidad del recurso de reconsideración o revisión según sea el caso.” 3 LPRA sec. 9654. Análogamente, el Tribunal Supremo resolvió en **Comisionado Seguros v. Universal**, 167 DPR 21, 29 (2006) que “una orden o resolución final tiene las características de una sentencia en un procedimiento judicial, porque resuelve finalmente la cuestión litigiosa y permite su apelación o solicitarse su revisión”.

En el caso **ORIL v. El Farmer, Inc.**, supra, págs. 238-240, el Tribunal Supremo reiteró lo dispuesto en el Art. 4.2 de la LPAU, supra, el cual establece que el Tribunal de Apelaciones solo podrá revisar órdenes y resoluciones  finales de una agencia

administrativa.<sup>5</sup> Expresó que, aunque esa disposición es distinta a la doctrina de agotamiento de remedios administrativos, ambas tenían un alcance análogo y, generalmente, gozaban de las mismas excepciones. Señaló que ambas disposiciones permitían que los tribunales discrecionalmente se abstuviesen de revisar actuaciones de una agencia gubernamental hasta que ésta emitiera un dictamen final. No obstante, el Tribunal Supremo reconoció varios factores a considerar a favor de preterir la doctrina de agotamiento de remedios administrativos. Estos son:

- (1) cuando el dar curso a la acción administrativa haya de causar un daño inminente, material, sustancial y no teórico o especulativo;
- (2) cuando el remedio administrativo constituya una gestión inútil, inefectiva y que no ofrece un remedio adecuado;
- (3) cuando la agencia claramente no tiene jurisdicción sobre el asunto y la posposición conllevaría un daño irreparable al afectado, o
- (4) cuando el asunto es estrictamente de derecho. *Íd.*, pág. 240.

De estar presente alguno de estos factores, el foro revisor podrá preterir el trámite administrativo y atender el caso. *Íd.*

En otro extremo, es norma reiterada que los tribunales estamos llamados a ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, obligados a considerar dicho asunto incluso *motu proprio*. ***Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom***, 190 DPR 652, 660 (2014). Por lo cual, cuando el tribunal no tiene la autoridad para atender un recurso, sólo goza de jurisdicción para así declararlo y desestimar el caso sin entrar en los méritos de la controversia. *Íd.* Ello, debido a que la falta de jurisdicción no puede ser subsanada, ni el Tribunal puede atribuírsela. ***Pérez Soto v. Cantera Pérez, Inc. et al.***, 188 DPR 98, 105 (2013).

---

<sup>5</sup> 3 LPRA sec. 9672.

### III.

Tras un análisis objetivo, sereno y cuidadoso del recurso de revisión judicial ante nos resolvemos que procede su desestimación. Resulta palmario que la *Orden* recurrida trata sobre un asunto interlocutorio dentro del procedimiento adjudicativo ante el DACo. Este Tribunal carece autoridad para revisar las determinaciones interlocutorias de los organismos y agencias administrativas, salvo que se encuentre presente algunas instancias excepcionales pormenorizadas precedentemente.

Sin embargo, en el caso de marras no está presente alguna instancia que amerite preterir el proceso administrativo. El Consejo de Titulares, como parte querellada, defiende los intereses de los interventores en el caso. En vista de ello, la *Orden* recurrida no versa sobre asuntos en los que esperar a la determinación final del DACo constituya una gestión inútil, infectiva o que no ofrezca un remedio adecuado a los recurrentes. La revisión judicial estará disponible cuando el DACo resuelva el caso en su totalidad. Por lo cual, desestimamos el recurso de revisión judicial por falta de jurisdicción.

### IV.

Por los fundamentos expuestos, se *desestima* el recurso de revisión judicial por falta de jurisdicción.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Rivera Marchand respetuosamente disiente por entender que ostentamos jurisdicción para revisar la denegatoria de una solicitud de intervención en la presente causa. Véase *Doral Mortg. Corp. v. Alicea*, 147 DPR 862 (1999); Opinión concurrente del Hon. Juez Asociado Rebollo López citando 6 (I) Moore's Federal Rules Pamphlet Sec. 24.8, pág. 245 (1998) citas omitidas. El referido dictamen resulta ser una Orden final con respecto al solicitante cuyo efecto no le permite una

revisión judicial sobre la adjudicación final de la agencia por no ser “parte” en el caso. Véase además lo resuelto en KLCE201601563.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones