

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL VII		
JOSÉ RAMÓN COLL RUÍZ <i>Recurrente</i> v. JUNTA DE DIRECTORES DEL CONDOMINIO WALDORF TOWER; CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO WALDORF TOWER; ELISAMAR RODRÍGUEZ MIRANDA- ADMINISTRADORA <i>Recurrido</i>	TA2026RA00288	Revisión Administrativa procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor Querella Núm.: C-SAN-2024- 0019273 Sobre: Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, según enmendada
Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Santiago Calderón Santiago Calderón, Jueza Ponente SENTENCIA En San Juan, Puerto Rico, a <u>3</u> de agosto de 2026. Comparece ante nos, el señor José Ramón Coll Ruíz (señor Coll Ruíz o recurrente) mediante <i>Recurso de Revisión Judicial</i> y solicita la revocación de la <i>Resolución Sumaria</i>¹ emitida y notificada el 31 de marzo de 2026 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo o agencia recurrida). En el referido dictamen, el DACo declaró <i>No Ha Lugar</i> la <i>Querella</i>² presentada por derecho propio por el recurrente. Asimismo, dejó sin efecto la <i>Orden de Cese y Desista</i> del 22 de abril de 2025³ y ordenó al señor Coll Ruiz el pago de quinientos dólares (\$500.00) por temeridad a favor del Condominio Waldorf Tower (Condominio Waldorf o recurrido), dentro del término de treinta (30) días. ¹ Apéndice 2 del <i>Recurso de Revisión Judicial</i>. ² Apéndice 1 del <i>Recurso de Revisión Judicial</i>, Anejo 5 <i>Querella radicada 12 págs. (19-062024)</i>. ³ Apéndice 1 del <i>Recurso de Revisión Judicial</i>, Anejo 147 <i>DACO Notificación y Orden de Cese y Desista</i>.		

Por los fundamentos expuestos a continuación, **confirmamos** la *Resolución Sumaria* impugnada.

I.

El caso de autos tuvo su génesis el 19 de junio de 2024, cuando el señor Coll Ruíz, por derecho propio, presentó la *Querella* C-SAN-2024-0019273, a través del Sistema Integrado Asuntos Consumidor (SIAC) del DACo⁴.

En ésta, refutó los acuerdos adoptados el 28 de mayo de 2024 en la asamblea extraordinaria celebrada por el Condominio Waldorf. En especial, impugnó lo siguiente: (1) no se permitieron enmiendas a temas en la agenda de la asamblea⁵; (2) el Condominio Waldorf falló al presentarle al Consejo de Titulares opciones del desembolso de dinero para asuntos no referente a restauración de daños comunales⁶; (3) la Opción Núm. 1 del Plan de Distribución de 2024 excluyó de la indemnización a titulares con reclamaciones y a otros que no tenían reclamaciones⁷; (4) el Condominio Waldorf cometió un grave error al entender que no hacía falta tres (3) cotizaciones para las opciones de comprar un generador⁸; y (5) la derrama indirecta⁹.

Posteriormente, el 23 de julio de 2024, el señor Coll Ruíz presentó una primera enmienda a la *Querella* para corregir el correo electrónico del recurrido¹⁰. Ese mismo día, el recurrente instó una segunda *Enmienda*¹¹ a la *Querella* original para presentar nuevos hechos relacionados con la asamblea del 28 de mayo de 2024. En específico, incluyó las siguientes alegaciones: 1) no se permitió enmiendas a temas en agenda en Asamblea; 2) la “Junta” falló al presentar opciones de desembolsos para asuntos no referentes a la

⁴ *Íd.*, Anejo 5 *Querella radicada* 12 págs. (19-062024), pág. 120.

⁵ *Íd.*, págs. 110-111.

⁶ *Íd.*, págs. 112-114.

⁷ *Íd.*, págs. 114-115.

⁸ *Íd.*, págs. 115-117.

⁹ *Íd.*, págs. 117-119.

¹⁰ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 102 *Notificación de Enmienda* (29 07 2024), pág. 3.

¹¹ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 9 *Documento de Enmienda*.

restauración [de] daños comunales; 3) en las opciones se excluyó la indemnización a Titulares y se incluyó a otros (que no reclamaron daños) y se propuso indemnizar a otros (por el doble de lo solicitado); 4) la “Junta” no presentó, a voto del consejo, tres cotizaciones de opciones para adquirir un generador, como el “Reglamento del Condominio” lo requiere; y 5) al no proveer opciones para arreglar la fachada y dejando desprovisto a los daños (ventanas, puertas, gabinetes, etc.) la opción de adquirir un generador se interpretó como una manera de manipular el sistema de derrama¹².

En respuesta, el 11 de septiembre de 2024, el Condominio Waldorf sometió su *Contestación de Querella*¹³. Allí indicó que, durante la celebración de la Asamblea Extraordinaria del 28 de mayo de 2024, se presentó al Consejo de Titulares dos opciones sobre el plan de distribución y prioridades. El Consejo de Titulares aprobó la opción #2 con los siguientes resultados: Opción #1-6 titulares a favor, Opción #2-43 titulares a favor y 1 voto abstenido. Según surge de la alegación responsiva, el recurrente estuvo presente durante la asamblea del 28 de mayo de 2024, participó activamente de la misma, votó a favor de la Opción #1 del Plan de Distribución y Prioridades notificada por la Junta de Directores con la convocatoria. Además, sostuvo que ninguna de las dos opciones presentadas al Consejo de Titulares incluía partidas para los daños en el interior de los apartamentos ni las ventanas.

A su vez, ese mismo día, el recurrente anunció al Licenciado Luis R. Santini Gaudier como su representante legal¹⁴ y presentó una *Moción Solicitando se Paralice el Procedimiento de Instalación de Generador y Otros Extremos*¹⁵ en la cual solicitó que se paralizara el

¹² *Íd.*

¹³ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 27 *Contestación de Querella*.

¹⁴ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 91 *Moción Asumiendo Representación Legal*.

¹⁵ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 24 *Moción Solicitando se Paralice el Procedimiento de Instalación de Generador y Otros Extremos*.

procedimiento de instalación del generador objeto de la controversia para que la Resolución del DACo no se convirtiera en académica.

Mediante la *Orden*¹⁶ del 13 de septiembre de 2024¹⁷, la agencia recurrida le ordenó al recurrido mostrar causa por la cual no debía concederse la paralización solicitada. En cumplimiento con dicha orden, el 2 de octubre de 2024, el Condominio Waldorf presentó una *Moción de Orden de Mostrar Causa y Réplica a Moción Solicitando se Paralice el Procedimiento de Instalación de Generador y Otros Extremos*¹⁸. En la misma, sostuvo que procedía la desestimación de la *Querella* por incumplimiento del Registro de Titulares. Asimismo, esgrimió que el señor Coll Ruíz omitió establecer en la *Querella* que estuvo presente en la asamblea impugnada y votó a favor de la opción uno. De igual forma, el Condominio Waldorf alegó que el recurrente no presentó ninguna moción a los efectos de los temas a considerar sobre las dos alternativas del plan de distribución y prioridades para que fuese secundada y considerada por el pleno. Finalmente, el recurrido arguyó que el señor Coll Ruíz no había establecido en sus solicitudes de paralización actuaciones de la Junta de Directores y/o del Consejo de Titulares, en violación a la Ley Núm. 129-2020, según enmendada, mejor conocida como la “Ley de Condominios de Puerto Rico”¹⁹ (Ley Núm. 129-2020).

Tras varios incidentes procesales, el 7 de abril de 2025, el recurrido sometió la *Contestación de Querella Enmendada*²⁰. En ella, argumentó que la *Enmienda* presentada el 23 de julio de 2024 no le había sido notificada, sin embargo, en vías de no dilatar más los

¹⁶ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 30 *DACO ORDEN (13 09 2024)*.

¹⁷ Notificada el 13 de septiembre de 2024.

¹⁸ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 28 *Moción de Orden de Mostrar Causa y Replica a Moción Solicitando se Paralice el Procedimiento de Instalación de Generador y Otros Extremos*.

¹⁹ 31 LPRA sec. 1921 *et seq.*

²⁰ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 26 *Contestación de Querella Enmendada*.

procedimientos, procedió con la *Contestación Enmendada a Querella*. Días más tarde, específicamente, el 12 de abril de 2025, el recurrente presentó una *Moción Reiterando Solicitud de que se Paralice el Procedimiento de Instalación de Generador y Otros Extremos*²¹.

Evaluable el petitorio, el 22 de abril de 2025, la agencia recurrida emitió una *Notificación y Orden*²² de cese y desista provisional sobre cualquier acto, decisión o determinación que guarde relación directa o indirecta con la instalación del generador. En respuesta, el 25 de abril de 2025, el Condominio Waldorf sometió una *Tercera Moción en Solicitud de Notificación de Documentos y Moción de Reconsideración*²³. Allí señaló que era la tercera ocasión que tenía que comparecer ante el DACo para denunciar la falta de notificación de escritos.

El 5 de mayo de 2025, las partes presentaron el *Informe preliminar de Conferencia con Antelación a Vista*²⁴ en el cual notificaron que la *Querella* podía ser resuelta mediante solicitud de Resolución Sumaria, sin necesidad de celebración de una vista evidenciaria. No obstante, el 21 de mayo de 2025, el señor Coll Ruíz sometió una *Moción Solicitando Vista Administrativa*²⁵ en la cual esbozó que las partes habían reconsiderado su posición y entendían que someter la *Querella* mediante Resolución Sumaria conllevaría un retraso en la resolución de esta. Por su lado, al día siguiente, el Condominio Waldorf radicó una *Moción en Solicitud de Sanciones Conforme a la Orden del 3 de septiembre de 2024, Solicitud de Vista*

²¹ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 22 *Moción Reiterando Solicitud de que se Paralice el Procedimiento de Instalación de Generador y otros Extremos*.

²² Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 147 *Notificación y Orden de Cese y Desista*.

²³ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 114 *Tercera Moción en Solicitud de Notificación de Documentos y Moción de Reconsideración*.

²⁴ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 151 *Informe Preliminar de Conferencia con Antelación a Vista*.

²⁵ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 145 *Moción Solicitando Vista Administrativa*.

a Tenor con la Regla 30 del Reglamento 9386 y Oposición a Solicitud de Vista Administrativa²⁶. En la misma, adujo que previo a emitir la *Notificación y Orden* de cese y desista, la agencia recurrida debió citar a una vista, conforme a las disposiciones reglamentarias y legislación vigente.

Así las cosas, el 26 de junio de 2025, DACo emitió una *Citación de Vista Administrativa Mediante Videoconferencia*²⁷ para el 9 de septiembre de 2025. El 8 de agosto de 2025, el recurrido presentó una *Moción Informativa y Solicitud de Conocimiento Administrativo*²⁸ para informar sobre una nueva asamblea extraordinaria convocada para el 14 de agosto de 2025 y solicitar que la agencia tomara conocimiento administrativo de determinados procedimientos relacionados. Así pues, el 22 de agosto de 2025, el recurrente solicitó la entrega de documentación relacionada con la adquisición del generador y la reclamación al seguro²⁹. Posteriormente, el 26 de agosto de 2025, solicitó que la vista administrativa se celebrara de manera híbrida y que se ordenara a Triple-S la producción de determinados documentos³⁰.

El 25 de agosto de 2025, el señor Coll Ruíz presentó ante la agencia recurrida una *Moción Urgente Solicitando Imposición de Sanciones por Desacato a Orden de Cese y Desista*³¹. El 27 de agosto de 2025, el Condominio Waldorf presentó una *Cuarta Moción en Solicitud de Notificación de Escritos*³² donde hizo referencia a la

²⁶ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 143 *Moción en Solicitud de Sanciones Conforme a la Orden del 3 de septiembre de 2024, Solicitud de Vista a tenor con la Regla 30 del Reglamento 9386 y Oposición a Solicitud de Vista Administrativa*.

²⁷ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 134 *DACO Citación de Vista (26 06 2025)*.

²⁸ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 113 *Moción Informativa y Solicitud de Conocimiento Administrativo*.

²⁹ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 133 *Moción Solicitando Orden Para que la Parte Querellada Cumpla con su Responsabilidad Administrativa*.

³⁰ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 127 *Moción Informando Vista Presencial y Solicitud de Participación Remota de testigos Vía "Microsoft Teams"*.

³¹ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 112 *Moción Urgente Solicitando Imposición de Sanciones por Desacato a Orden de Ceses y Desista*.

³² Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 125 *Cuarta Moción en Solicitud de Notificación de Escritos*.

práctica del recurrente de no notificar sus escritos presentados ante el DACo en violación al debido proceso de ley, colocándolo en una posición de indefensión. De igual manera, ese mismo día, el recurrido sometió su *Réplica a Moción Urgente Solicitando Imposición de Sanciones por Desacato a Orden de Cese y Desista*³³. Allí adujo que incumplieron la orden de cese y desista, debido a que, antes de emitirse dicha orden, ya habían realizado gestiones para la adquisición y reubicación del generador eléctrico, la celebración de asambleas, la contratación de peritos y la tramitación de permisos. Además, indicó que el recurrente participó y consintió varias de esas gestiones.

Así pues, el 9 de septiembre de 2025, se celebró una vista sobre el estado de los procedimientos. En la misma, se discutió la producción de documentos, la modalidad de la vista administrativa, la solicitud de documentos dirigida a Triple-S, el alegado incumplimiento de la orden de cese y desista, y la posibilidad de resolver el caso mediante resolución sumaria³⁴. El 20 de noviembre de 2025, el recurrido presentó *Moción en Solicitud de Resolución Sumaria a Favor de las Partes Querelladas*³⁵. Esta estuvo acompañada de los siguientes documentos: la declaración jurada de la presidenta de la Junta de Directores, la escritura matriz y Reglamento del Condominio, diversas actas de asambleas, convocatorias, certificaciones, cotizaciones, facturas, documentos relacionados con el generador eléctrico y documentos provenientes del caso judicial *Consejo de Titulares del Condominio Waldorf Tower v. Triple S*, caso núm. CA2019CV03664.

³³ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 124 *Réplica a Solicitando Imposición de Sanciones por Desacato a Orden de Cese y Desista*.

³⁴ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 16 *Minuta* y Anejo 110 *Minuta*.

³⁵ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 16 *Minuta* y Anejo 149 *Moción en Solicitud de Resolución Sumaria*.

Al no presentarse oportunamente oposición, el 12 de diciembre de 2025, el Condominio Waldorf instó una *Moción Reiterando Solicitud de Resolución Sumaria a Favor de las Partes Querelladas sin Oposición*³⁶. Mediante la *Notificación y Orden*³⁷ del 15 de diciembre de 2025, el DACo concedió al recurrente un término adicional para fijar su posición respecto a la solicitud de resolución sumaria y dejó sin efecto los señalamientos previamente calendarizados.

Posteriormente, el 19 de diciembre de 2025, el recurrido presentó una *Moción Uniendo Contrato de Trabajos Estructurales como Parte del Anejo 11 de la Moción en Solicitud de Resolución Sumaria a Favor de las Partes Querelladas*³⁸. El 24 de diciembre de 2025, el recurrente presentó su *Oposición a la Solicitud de Resolución Sumaria*³⁹. Allí esgrimió que el récord evidenciaba múltiples controversias: actas versus declaraciones juradas; admisiones técnicas del perito de la Junta versus la narrativa administrativa; y contradicciones documentales sobre cotizaciones y destino de fondos. Más adelante, el 10 de febrero de 2026, el Condominio Waldorf presentó una *Moción Solicitando se den por Sometida la Solicitud de Resolución Sumaria de las Partes Querelladas y la Oposición de la Parte Querellante*⁴⁰.

Finalmente, el 31 de marzo de 2026, el DACO emitió una *Resolución Sumaria*⁴¹ mediante la cual declaró *No Ha Lugar la Querella*, ordenó el archivo del caso, dejó sin efecto la orden de cese

³⁶ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 153 *Moción Reiterando Solicitud de Resolución Sumaria a Favor de las Partes Querelladas sin Oposición*.

³⁷ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 119 *Notificación y Orden*.

³⁸ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 118 *Moción Uniendo Contrato de Trabajos Estructurales como Parte del Anejo 11 de la Moción en Solicitud de Resolución Sumaria a Favor de las Partes Querelladas*.

³⁹ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 154 *3ra Moc. Oposición a Resolución Sumaria*.

⁴⁰ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 150 *Moción Solicitando se Den por Sometida la Solicitud de Resolución Sumaria de las Partes Querelladas y la Oposición de la Parte Querellante*.

⁴¹ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 21 *Resolución Sumaria*.

y desista e impuso al señor Coll Ruíz el pago de quinientos dólares (\$500.00) por concepto de honorarios de abogado.

Inconforme, el 19 de abril de 2026⁴², el recurrente sometió una *Moción de Reconsideración a Resolución Sumaria*⁴³ en la cual esgrimió que fue notificada de forma defectuosa al no notificarse a todos los coquerellantes y a su representación legal. Además, sostuvo que la asamblea impugnada y el plan de distribución aprobado violaron la Ley Núm. 129-2020, *supra*, y el Reglamento del Condominio. En particular, argumentó que se impidió enmendar las opciones presentadas, se propuso un uso indebido de los fondos del seguro y se aprobaron actuaciones en contravención de los requisitos reglamentarios.

Analizada la moción, el 4 de mayo de 2026, el DACo emitió una *Resolución en Reconsideración*⁴⁴ y declaró *No Ha Lugar* el petitorio del recurrente. Insatisfecho aun, el 29 de mayo de 2026, el señor Coll Ruíz acudió ante este foro intermedio y le imputó a la agencia recurrida los siguientes señalamientos de error:

EN GENERAL: ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL DICTAR RESOLUCIÓN SUMARIA QUE NO ESTA BASADA EN EVIDENCIA SUSTANCIAL, ERRÓ EN LA APLICACIÓN DEL ESTADO DE DERECHO, ACTUÓ ARBITRARIAMENTE REALIZANDO DETERMINACIONES CARENTES DE UNA BASE RACIONAL QUE LESIONARON LOS DERECHOS CONSTITUCIONALES FUNDAMENTALES DEL QUERELLANTE Y OTROS. *Super Asphalt v. AFI y Otros*, 206 DPR 803 (2021).

I ERROR - ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL EMITIR RESOLUCIÓN SUMARIA Y POSTERIORMENTE DENEGAR LA RECONSIDERACIÓN, PESE A QUE DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO SE DESPRENDEN DEFECTOS SUSTANCIALES DE NOTIFICACIÓN, OMISIONES ADMINISTRATIVAS CONTROVERSIA SUSTANCIALES DE HECHOS Y VIOLACIONES AL DEBIDO PROCESO DE LEY QUE AFECTARON EL TRÁMITE COMPLETO DEL PROCEDIMIENTO.

II ERROR - ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL RESOLVER SUMARIAMENTE LA QUERELLA Y CANCELAR LAS VISTAS EVIDENCIARIAS

⁴² Recibida el 20 de abril de 2026.

⁴³ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 3 *Moción de Reconsideración a Resolución Sumaria*.

⁴⁴ Apéndice 1 del *Recurso de Revisión Judicial*, Anejo 1 *Resolución en Reconsideración*.

PREVIAMENTE SEÑALADAS, PESE A LA EXISTENCIA DE CONTROVERSIAS GENUINAS DE HECHOS MATERIALES, DOCUMENTOS CONTRADICTORIOS Y ASUNTOS QUE REQUERÍAN ADJUDICACIÓN PROBATORIA.

III ERROR - ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL DICTAR RESOLUCIÓN SUMARIA SOBRE CONTROVERSIAS DISTINTAS A LAS REALMENTE PLANTEADAS EN LA QUERELLA, RECLASIFICANDO ERRÓNEAMENTE COMO “ALEGACIONES NUEVAS” ASUNTOS YA CONTENIDOS EN LA QUERELLA ORIGINAL, PRIVANDO A LA PARTE QUERELLANTE DE UNA ADJUDICACIÓN SOBRE LOS MÉRITOS DE SUS IMPUGNACIONES Y ACTUANDO EN VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO DE LEY ADMINISTRATIVO.

IV ERROR - ERRÓ EL DACO AL ABDICAR SU FUNCIÓN ADJUDICATIVA, REDEFINIR INCORRECTAMENTE LA CONTROVERSIA PLANTEADA Y RESOLVER SUMARIAMENTE EL CASO MEDIANTE DEFERENCIA AUTOMÁTICA AL CONSEJO DE TITULARES, EN VEZ DE ADJUDICAR LAS CONTROVERSIAS MATERIALES RELACIONADAS CON NOTIFICACIÓN, DEBIDO PROCESO, ALTERACIONES DOCUMENTALES Y CUMPLIMIENTO REGLAMENTARIO.

V ERROR - ERRÓ EL DACO AL CONCLUIR QUE LA ENMIENDA A LA QUERELLA INTRODUJO HECHOS NUEVOS, IGNORANDO QUE LA PROPIA NOTIFICACIÓN DEL DACO OMITIÓ FUNDAMENTOS ORIGINALMENTE RADICADOS Y QUE TAL DEFECTO FUE RECONOCIDO POR LAS PARTES DURANTE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

VI ERROR - ERRÓ EL DACO AL ADJUDICAR SUMARIAMENTE LA QUERELLA A PESAR DE EXISTIR CONTROVERSIAS MATERIALES DE HECHO RELACIONADAS CON EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y LOS INTENTOS DE RECONSTRUIR RETROSPECTIVAMENTE EL RÉCORD

VII ERROR - ERRÓ EL DACO AL NO DETERMINAR SI EL USO DE FONDOS PROVENIENTES DE LA INDEMNIZACIÓN DE SEGURO PARA ADQUIRIR UN NUEVO GENERADOR ELÉCTRICO VIOLÓ EL ARTÍCULO 63 DE LA LEY 129-2020.

Ese mismo día, el recurrente sometió una *Moción en Auxilio de Jurisdicción e Informando que el Expediente subido junto al Escrito en un Expediente Administrativo que puede buscarse en el Electrónicamente; “Searchable”*. Evaluado el petitorio, el 1 de junio de 2026, emitimos y notificamos una *Resolución* en la cual declaramos *No Ha Lugar* la solicitud de auxilio de jurisdicción. Asimismo, le concedimos al Condominio Waldorf hasta el 15 de junio de 2026 para que presentara su alegato. Tras solicitar una prórroga, el 19 de junio de 2026, el recurrido presentó su *Alegato en Oposición a Revisión de Decisión Administrativa*. En el mismo, argumentó que

la determinación impugnada debía confirmarse, toda vez que, el recurrente pretendía impugnar acuerdos que él mismo había respaldado al votar a favor de una de las opciones discutidas en la asamblea, por lo que actuaba en contra de sus propios actos. Además, sostuvo que planteó asuntos de estricto derecho que podían resolverse sumariamente, que el señor Coll Ruíz intentó incorporar alegaciones nuevas ajenas a la *Querella* original y que no presentó evidencia para controvertir los hechos materiales establecidos en la solicitud de resolución sumaria.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II.

-A-

La Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico establece la autoridad del Tribunal de Apelaciones para revisar “decisiones, órdenes y resoluciones finales de organismos o agencias administrativas”⁴⁵. Por su parte, la Ley Núm. 38-2017, según enmendada, conocida como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico” (Ley Núm. 38-2017) establece el marco de revisión judicial de estas decisiones⁴⁶. Cónsono con lo anterior, nuestra función revisora se limita a delinear la discreción de las entidades administrativas para garantizar que sus decisiones se encuentren en el marco de los poderes delegados y sean consecuentes con la política pública que las origina⁴⁷.

Al mismo tiempo, esta facultad revisora delimita la discreción de los organismos administrativos a modo de asegurar que estos ejerzan sus funciones dentro de los márgenes de las facultades que

⁴⁵ Art. 4006(c) de la Ley Núm. 201-2003, 4 LPRA sec. 24(y)(c).

⁴⁶ Sección 4.5 de la Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA sec. 9675.

⁴⁷ *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 625-626 (2016); *Empresas Ferrer v. A.R.Pe.*, 172 DPR 254, 264 (2007); *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 149 DPR 263, 279 (1999).

le fueron delegadas por ley⁴⁸. *Ahora bien, debemos enfatizar que, al ejercitar dicho criterio, los tribunales pueden apoyarse, como lo han hecho desde el inicio, en las interpretaciones de las agencias. Son las agencias las que tienen la responsabilidad de aplicar ciertas leyes. Sin embargo, tales interpretaciones “constituyen un acervo de experiencias y criterios informados a los cuales los tribunales y los litigantes bien podrán recurrir a modo de guía” de conformidad con la APA; y no avalar ciegamente, como se solía hacer en el pasado*⁴⁹.

Es por esta razón, normativa establecida por nuestro Tribunal Supremo dispone: *los tribunales deben ejercer un juicio independiente al decidir si una agencia ha actuado dentro del marco de sus facultades estatutarias. Pero principalmente, contrario a la práctica de las pasadas décadas, los tribunales **no tienen que darle deferencia a la interpretación de derecho que haga una agencia** simplemente porque la ley es ambigua*⁵⁰.

Así pues, la revisión judicial de una decisión administrativa se circunscribe a determinar si hay evidencia sustancial en el expediente. *Sin embargo, en cuanto a las conclusiones de derecho, la misma Ley se limita a rezar que: “serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal”*⁵¹.

-B-

La Sección 3.7 de la Ley Núm. 38-2017⁵², establece que, salvo disposición en contrario por su ley orgánica, las entidades administrativas podrán disponer de los asuntos ante su consideración mediante resolución sumaria⁵³. Lo anterior procede luego que la agencia determine que no es necesario celebrar una

⁴⁸ *Vázquez v. Consejo de Titulares y Junta de Directores del Condominio Los Corales*, 2025 TSPR 56, 215 DPR ____ (2025).

⁴⁹ *Íd.*

⁵⁰ *Íd.*

⁵¹ *Vázquez v. Consejo de Titulares y Junta de Directores del Condominio Los Corales*, *supra*.

⁵² 3 LPRA sec. 9647.

⁵³ *OCS v. Universal*, 187 DPR 164, 177 (2012).

vista adjudicativa. Sin embargo, antes de resolver la solicitud presentada por alguna de las partes, la agencia deberá evaluar y analizar los documentos que acompañan la moción de solicitud de resolución sumaria, y su correspondiente oposición⁵⁴.

Por otro lado, la agencia no podrá dictar órdenes o resoluciones sumarias en los casos en que:

(1) estén presentes hechos materiales o esenciales controvertidos; (2) existen alegaciones afirmativas en la querella que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la petición una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o (4) como cuestión de derecho no procede la orden de resolución sumaria del proceso⁵⁵.

Este mecanismo de resolución sumaria busca agilizar la solución del caso, cuando no existan hechos materiales en controversia⁵⁶. Asimismo, se persigue una solución rápida para evitar “tener que celebrar una audiencia evidenciaria [que] no aportaría ningún elemento meritorio al proceso analítico”⁵⁷.

-C-

El Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) fue creado mediante la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor”⁵⁸. Este fue creado con el propósito primordial de velar y establecer los derechos del consumidor y proteger los intereses de los compradores⁵⁹. Asimismo, entre los poderes conferidos al Secretario de esa agencia están el atender, investigar y resolver las querellas presentadas por los consumidores de bienes y servicios adquiridos o recibidos del sector privado de la economía⁶⁰. De igual forma, se faculta al Secretario a poner en vigor

⁵⁴ Sec. 3.7, la Ley Núm. 38-2017, *supra*, 3 LPRA sec. 9647.

⁵⁵ *Íd.*

⁵⁶ Véase, *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010), (“[U]n hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”).

⁵⁷ *Íd.*, a la pág. 178, que cita a J. Echevarría Vargas, *Derecho administrativo puertorriqueño*, San Juan, Ed. Situm, 2012, pág. 231.

⁵⁸ 3 LPRA sec. 341, *et seq.*

⁵⁹ 3 LPRA sec. 341(b).

⁶⁰ 3 LPRA sec. 341e(c).

e implementar los derechos de los consumidores, tal y como están contenidos en todas las leyes vigentes, mediante una estructura de adjudicaciones. Esta disposición nos permite aplicar los principios y disposiciones del Código Civil y otras leyes que gobiernen de forma concreta los hechos de cada caso.

Con la intención de asegurar la solución justa, rápida y económica de las querellas presentadas ante o por el Departamento y proveer un procedimiento uniforme para su adjudicación, el 13 de junio de 2011 se aprobó el Reglamento Núm. 8034 de Procedimientos Adjudicativos del DACo⁶¹ (Reglamento Núm. 8034). Estas reglas aplicarán a las investigaciones y los procedimientos administrativos sobre querellas iniciadas por consumidores, o por el Departamento⁶².

-D-

El Artículo 65 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020⁶³ dispone:

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:

- a) cuando sean contrarios a esta Ley, la escritura matriz y reglamento del condominio;
- b) cuando resulten gravemente perjudiciales a los intereses de la comunidad o a un titular;
- c) cuando resulten gravemente perjudiciales para algún titular que no tenga obligación jurídica para soportarlo y no haya sido previsible al momento de la compra.

[...]

Para todo tipo de impugnación se tendrán treinta (30) días contados a partir de la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación.

En el caso de que la acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador o del Consejo de Titulares, constituyan violaciones a las disposiciones de esta Ley, de la escritura matriz o del reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años. El término se computará a partir de la fecha en que se tomó la acción, omisión o acuerdo si fue en la presencia del titular o a partir de la notificación de este si no fue en su presencia.

⁶¹ Regla 1 del Reglamento Núm. 8034.

⁶² Regla 3 del Reglamento Núm. 8034.

⁶³ 31 LPRA § 1923j.

El acuerdo tiene que haberse notificado conforme a las disposiciones de este capítulo.

El titular que quiera impugnar una acción u omisión de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador o un acuerdo del Consejo de Titulares tendrá que demostrar que no tiene ningún tipo de deuda con el Consejo de Titulares y que entregó copia del documento mediante el cual adquirió su apartamento a la Junta de Directores. Será excepción al requisito de no deuda, cuando la impugnación sea para cuestionar la deuda que alegadamente tiene. 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.

El foro con jurisdicción en el que se diluciden las querellas o acciones de impugnación le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de costas y honorarios de abogados.

El titular que prevalezca en cualquier reclamación de su querella no tendrá que contribuir a los honorarios o gastos legales en que incurra la Junta o el Consejo de Titulares, ni a la multa que, en su caso, pudiera imponérsele a la parte querellada.

-E-

La Regla 85 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico permite que, en el ejercicio de la sana discreción, se impongan sanciones económicas ante la presentación de recursos frívolos⁶⁴. Este tipo de sanción puede ser impuesta, entre otros, a favor del Estado⁶⁵. En lo pertinente, la citada disposición establece lo siguiente:

(B) *Si el Tribunal de Apelaciones determina que el recurso ante su consideración es frívolo o que se presentó para dilatar los procedimientos, lo denegará o desestimaré, según sea el caso, e impondrá a la parte promovente o a su abogado o abogadas las costas, los gastos, los honorarios de abogado y la sanción económica que estime apropiada, la cual deberá reflejar, en lo posible, el costo de la dilación para el Estado y para la parte opositora recurrida causado por la interposición del recurso, conforme a las guías que establezca el Tribunal de Apelaciones. El tribunal impondrá iguales medidas a la parte promovida o a su abogado cuando determine que la contestación al recurso es frívola o que ha sido presentada para dilatar los procedimientos*⁶⁶. (Énfasis nuestro).

III.

En el caso de autos, el recurrente sostuvo que el DACo erró al emitir una *Resolución Sumaria* pese a existir defectos sustanciales

⁶⁴ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 85.

⁶⁵ *Íd.*, inciso (D).

⁶⁶ *Íd.*, inciso (B).

de notificación, violaciones al debido proceso de ley y controversias genuinas sobre hechos materiales que requerían una vista evidenciaria. Además, alegó que la agencia recurrida resolvió indebidamente la controversia al considerar como nuevas alegaciones asuntos que ya formaban parte de la *Querella* original. Finalmente, esgrimió que el DACo omitió adjudicar correctamente los planteamientos relacionados con el uso de los fondos del seguro para la adquisición del generador eléctrico y su cumplimiento con la Ley Núm. 129-2020, *supra*.

Por su parte, el recurrido adujo que la *Resolución Sumaria* debía confirmarse, debido a que el recurrente pretendía impugnar acuerdos que él mismo respaldó al votar a favor de una de las alternativas aprobadas en la asamblea. Además, argumentó que las controversias argüidas eran de estricto derecho y susceptibles de resolverse sumariamente. Asimismo, alegó que el señor Coll Ruíz intentó incorporar alegaciones ajenas a la *Querella Original* y que no presentó prueba suficiente para controvertir los hechos materiales establecidos en la *Moción en Solicitud de Resolución Sumaria a favor de las Partes Querelladas*.

Examinado el expediente administrativo, los escritos de las partes y el derecho aplicable, concluimos que procede confirmar la *Resolución Sumaria*. Veamos.

Como cuestión de umbral, y por tratarse de un asunto jurisdiccional, atenderemos el primer error. Al examinar el expediente ante nuestra consideración, el petitorio del recurrente no es sostenible con la prueba documental que obra en el expediente. Al examinar la *Querella* original, surge que el recurrente compareció por derecho propio, a través de SIAC, consta que dicho documento fue firmado por tres personas a saber; el recurrente, su esposa, señora Ana Coll (titulares del PH-2) y el señor Ángel D. Paneto Robles (titular del Apto. 204), sin embargo, la única dirección provista y el

correo electrónico eran los del recurrente⁶⁷. Asimismo, el 23 de julio de 2024, el recurrente presentó la enmienda de la querella, la cual surge que solo fue firmada por el señor Coll Ruíz.

Cónsono con esos hechos, nos corresponde determinar si el DACo tenía que notificar a la señora Ana Coll y al señor Ángel D. Paneto Robles.

El *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos*⁶⁸ (Reglamento 8034) y el *Reglamento de Condominios*⁶⁹ (Reglamento 9386), disponen el procedimiento para presentar una querella.

La Regla 7 del Reglamento 8034 establece:

[...]

7.1. La querella deberá contener la siguiente información:

...

b) Dirección y teléfono - **Deberán incluirse las direcciones físicas, postales, correo electrónico, número de teléfonos y tele-copiador de todas las partes en la querella**, así como cualquier otra información que los identifique y pueda corroborar su identidad. **Entiéndase que esa dirección que obre en el expediente será la dirección para recibir notificaciones**, entendiéndose que cumple con la notificación establecida en el c) ordenamiento jurídico.

Por otro lado, el Reglamento 9786, en la Regla 25, dispone:

- I. Las querellas que se presenten ante este Departamento deberán cumplir con los criterios del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos vigente.
- II. El titular o grupo de titulares que interese impugnar cualquier determinación, acción u omisión por parte de la Junta de Directores, Administrador Interino, Agente Administrador, Sindico o un acuerdo del Consejo de Titulares como parte de su querella deberá incluir la siguiente información:
(1) Nombre, dirección física y postal, correo electrónico y números de teléfono del titular o titulares reclamantes.

Es un hecho cierto que las querellas presentadas no brindaron ninguna información de la señora Ana Coll y el señor Ángel D. Paneto Robles como lo requieren los reglamentos mencionados. Así pues, el DACo utilizó la información provista por el propio recurrente para notificar conforme con el Reglamento

⁶⁷ *Íd.*, Anejo 7.

⁶⁸ Reglamento 8034.

⁶⁹ Reglamento 9386.

8034. Acorde con lo anterior, colegimos que el primer error no fue cometido por el DACo.

Referente a los errores segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto los atenderemos de forma conjunta, por estar relacionados. Aplicaremos lo resuelto por nuestro Tribunal Supremo en *Freyre Martínez v Consejo de Titulares y/o Junta de Directores del Condominio Sol y Playa*, 2026 TSPR 20, 217 DPR ____ (2026). Corresponde interpretar la Sección 3.7 de la Ley Núm. 38-2017, según enmendada, *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*⁷⁰, y examinar su interrelación con la Regla 36 las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

El 20 de noviembre de 2025, el recurrido presentó *Moción en Solicitud de Resolución Sumaria a Favor de las Partes Querelladas*. El 24 de diciembre de 2025, el recurrente presentó su *Oposición a la Solicitud de Resolución Sumaria*, no anejó documentos algunos para contradecir ninguna de las determinaciones de hechos por las cuales no había controversia.

Así las cosas, el 31 de marzo de 2026, el DACo emitió una *Resolución Sumaria* en la cual declaró No Ha Lugar la *Querella* y ordenó su cierre y archivo. Además, condenó al recurrente al pago de quinientos dólares (\$500.00) dólares por concepto de temeridad. Debemos determinar si el DACo erró al resolver sumariamente. Para contestar dicha pregunta, debemos, primeramente, analizar si las partes y el DACo cumplieron con los criterios de la Regla 36 de las de Procedimiento Civil y su jurisprudencia interpretativa⁷¹. Posteriormente, discutiremos en conjunto los errores argumentados por el recurrente.

⁷⁰ 3 LPRA sec. 9650.

⁷¹ Véase, Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009 (32 LPRA Ap. V, R. 36.1); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra* (2015).

De nuestra revisión de *novus*, surge que la *Moción en Solicitud de Resolución Sumaria a Favor de las Partes Querelladas*, presentada por el recurrido incluyó la siguiente prueba documental:

1. Declaración Jurada de la Sra. Rosa García, Presidente de la Junta de Directores,
2. Escritura Matriz y Reglamento,
3. Escritura Asumiendo Hipoteca de los señores José Coll y Ana Coll,
4. Documentos del expediente judicial del caso de Consejo de Titulares del Condominio Waldorf Tower v Triple S; CA2019CV03664;
5. Acta de las Asambleas celebradas el 30 de enero de 2024 y del 12 de febrero de 2024,
6. Convocatoria y Acta de asamblea extraordinaria del 28 de mayo de 2024,
7. Facturas de trabajos realizados para áreas comunes, certificaciones relacionadas al antiguo generador eléctrico y al nuevo generador eléctrico, cotizaciones del nuevo generador eléctrico, factura de compra del nuevo generador eléctrico,
8. Convocatoria y Acta de asamblea extraordinaria del 5 de septiembre de 2024,
9. Solicitud de Intervención de Sr. José Coll ante la Oficina de Permisos del Municipio de Carolina,
10. Convocatoria y Acta de asamblea extraordinaria del 14 de agosto de 2025, entre otros.

Ante este marco normativo y evaluada la *Moción en Solicitud de Resolución Sumaria a Favor de las Partes Querelladas* presentada por el recurrido, determinamos que esta cumple con los requisitos de forma exigidos por la Regla 36 de las de Procedimiento Civil⁷².

Aun cuando el recurrente presentó su oposición, no cumplió con los requisitos de la Regla 36 de las de Procedimiento Civil. Debemos puntualizar que, es el análisis de la existencia o no de controversias esenciales y pertinentes lo que determina si procede o no dictar resolución sumaria, y no el que la parte contraria incumpla en presentar su oposición a la solicitud. Es decir, el defecto de una oposición a la moción de sentencia sumaria no equivale a la concesión automática del remedio solicitado. Ello, debido a que la concesión de la sentencia sumaria tiene que proceder conforme al derecho sustantivo aplicable⁷³.

⁷² *Íd.*

⁷³ *Ortiz v. Holsum de P. R., Inc.*, 190 DPR 511, 525 (2014).

A la luz de los principios expuestos, corresponde que analicemos si la prueba que tuvo ante sí el DACo era suficiente para determinar que procedía dictar resolución sumaria. En síntesis, como norma general, el mecanismo de resolución sumaria únicamente procede cuando del expediente surge claramente la inexistencia de controversias genuinas sobre hechos materiales y el promovente tiene derecho a que se dicte sentencia a su favor como cuestión de derecho. De existir controversias sustanciales de hechos cuya adjudicación dependa de la evaluación de la prueba o de la credibilidad de los testigos, el foro adjudicador viene obligado a celebrar la correspondiente vista evidenciaria.

Precisamente, la Sección 3.7 de la Ley Núm. 38-2017, *supra*, limita la facultad de las agencias para resolver sumariamente aquellos casos en los que existan hechos materiales controvertidos, alegaciones afirmativas no refutadas o controversias reales que surjan de los propios documentos sometidos por las partes.

Surge de la *Resolución Sumaria* del DACo que realizó treinta (30) determinaciones de hechos, las cuales acogemos como nuestras. Colegimos que el DACo correctamente adjudicó la controversia sumariamente. Fijese que el Art. 65 de la Ley de Condominios, *supra*, dispone claramente que, *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*⁷⁴. Surge de la determinación de hechos número quince (15) que, el recurrente participo y ejerció su derecho al voto.

El Tribunal Supremo expuso en *Martínez v Consejo de Titulares y/o Junta de Directores del Condominio Sol y Playa*, *supra* que, el Art. 65 de la Ley de Condominios, *supra*, el titular “*tendrá*

⁷⁴ Véase M. García Cárdenas, *Propiedad Horizontal: Ley de Condominios 2020*, San Juan, MJ Editores, 2023, págs. 195-196.

*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*⁷⁵.

Determinamos que, el recurrente estuvo presente en la asamblea, ejerció su derecho al voto a favor de la opción #1, lo que implica que estos actos se alejaron de los requisitos establecidos en el Artículo 65 de la Ley de Condominios de Puerto Rico⁷⁶, por lo cual, procedía la desestimación sumaria de la *Querella* original. Asimismo, la querella enmendada adolece del mismo defecto.

Además, la Regla 11 sobre Órdenes y Resoluciones Sumarias del Reglamento 8034, dispone que el Departamento ordenará el cumplimiento de lo que proceda conforme a Derecho sin la celebración de vista administrativa, cuando luego de las partes haber hecho sus planteamientos y de haber evaluado la evidencia, no surja una controversia real de hechos.

Tras revisar minuciosamente el expediente, surge del mismo que el DACo tenía ante sí un expediente completo y listo para adjudicar sumariamente. En ese sentido, al leer la *Oposición a la Resolución Sumaria*, la *Moción de Reconsideración a Resolución Sumaria* presentada ante el DACo por el recurrente, así como los argumentos esbozados en su petitorio ante nuestra curia, claramente determinamos que son meras alegaciones, las cuales no son suficientes para controvertir un hecho sustentado por prueba presentada por el recurrido. Además, la Regla 27 del Reglamento 9386 dispone que el incumplimiento por parte del titular o grupo de titulares de cualquiera de los requisitos establecidos en la Ley o este Reglamento, facultarán al Secretario a disponer sumariamente el archivo de la querella presentada. Por lo cual, determinamos que los errores segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto no fueron cometidos.

⁷⁵ *Íd.*

⁷⁶ 31 LPRA secc. 1923j.

El recurrente, en su último error, alega que el DACo incidió al no determinar si el uso de fondos provenientes de la indemnización de seguro para adquirir un nuevo generador eléctrico violó el Artículo 63 de la Ley 129-2020⁷⁷. Revisitamos el Artículo 63, el cual dispone:

En caso de siniestro, la indemnización del seguro del inmueble se destinará, salvo lo establecido en el Artículo 62, Inciso 2, de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, a la reconstrucción del mismo.

En caso de siniestro, el Consejo de Titulares mediante acuerdo de la mayoría, podrá determinar contratar una firma de profesionales para el avalúo de los daños y/o pérdidas sufridas, tanto de las áreas comunes como dentro de los apartamentos. De la misma manera pueden acordar la manera para sufragar dichos gastos.

Luego de recibir del asegurador una oferta de indemnización sea total o parcial, la Junta de Directores preparará un plan de distribución de los fondos para la reconstrucción, detallando las cantidades específicas que habrán de destinarse a la reconstrucción de las áreas comunes y los apartamentos, conforme a las tasaciones realizadas, cotizaciones obtenidas y los deducibles aplicables y a las restantes áreas comunes del inmueble. El informe se circulará a los titulares con no menos de quince (15) días de antelación a la celebración de la asamblea extraordinaria donde se consideren las ofertas presentadas y el referido informe. **El 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 y las prioridades de las obras a realizarse.** [Énfasis nuestro]

Una vez se determinen las obras de reconstrucción a realizarse, conforme se dispone en el párrafo anterior, el resto de las obras necesarias para la reconstrucción de las áreas comunes, serán costeadas por el Consejo de Titulares. Dichas obras, así como la procedencia de los fondos, serán aprobadas por voto mayoritario del Consejo de Titulares.

La intención de la Asamblea Legislativa es clara sobre si un generador de energía eléctrica que supla la demanda de áreas comunes, o comunes y privadas de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal será considerado un elemento

⁷⁷ 31 LPRA secc. 1923h.

común general necesario⁷⁸. Así consta en el Artículo 18⁷⁹ de la Ley 129-2020 que dispone que *las obras necesarias para la conservación o seguridad del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes **serán acordadas por la mayoría de los titulares***. En el caso de autos, la mayoría de los titulares votaron por la Opción #2 del Plan de Distribución y Prioridades, el cual incluía el reemplazo del generador eléctrico, esto fue conforme a derecho. Determinamos que el error séptimo no fue cometido por el DACo.

Es necesario destacar que, mediante el presente recurso se intenta obstaculizar asuntos ya adjudicados, con el objetivo de dilatar de forma indeseable los procesos que acontecen ante el DACo. A esos efectos, debido a la reiterada conducta temeraria demostrada por el recurrente y ante la presentación de recursos frívolos que atentan contra una eficiente administración de la justicia, procede la imposición de una sanción ascendente a cinco mil dólares (\$5,000.00) a favor del recurrido.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, **confirmamos** la *Resolución Sumaria* recurrida. En consecuencia, imponemos al recurrente la sanción económica de cinco mil dólares (\$5,000.00) a favor del recurrido, la cual deberá pagar en un término no mayor de quince (15) días a partir de la fecha de notificación de esta determinación judicial. De igual forma, en el mismo término, deberá presentar ante nos evidencia de que la sanción fue satisfecha.

Notifíquese.

⁷⁸ El Artículo 17 de la Ley 129-2020 — Los elementos comunes del inmueble. Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

a) Se consideran elementos comunes generales necesarios, no susceptibles de propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa, los siguientes:

(7) Un generador de energía eléctrica que supla la demanda de áreas comunes, o comunes y privadas, haciendo uso de infraestructura eléctrica del condominio, como un elemento común general. La instalación o cambio de un generador de energía eléctrica que supla la demanda de áreas comunes, o comunes y privadas, haciendo uso de infraestructura eléctrica del condominio será considerado como una obra necesaria.

⁷⁹ 31 LPRA secc. 1921q.

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