

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL XII		
HUGAL RÍOS DÍAZ Querellante-Recurrido v. CONSEJO DE TITULARES Y/O JUNTA DE DIRECTORES CONDominio LA VILLA GARDEN APARTMENTS Querellados-Recurridos LUMARY CABEZA RIVERA Recurrente	TA2026RA00377	Revisión Judicial procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor, Región de San Juan Querella Núm.: C-SAN-2025-0022991 Sobre: Ley de Condominios
Panel integrado por su presidente, el Juez Candelaria Rosa, el Juez Adames Soto y el Juez Campos Pérez Campos Pérez, Juez Ponente SENTENCIA En San Juan, Puerto Rico, a 7 de agosto de 2026. I. Comparece la Sra. Lumary Cabeza Rivera (señora Cabeza Rivera o parte recurrente), mediante un recurso de revisión judicial. Impugna la <i>Resolución</i> dictada el 8 de junio de 2026, notificada al día siguiente, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). En la determinación administrativa, DACo declaró no ha lugar la petición de la recurrente intitulada <i>Moción de intervención, relevo de resolución por nulidad, fraude y falta de parte indispensable, y solicitud de consolidación con caso [C-/SAN-2026-0023248 (Moción)</i> . Anticipamos la confirmación del dictamen. Primeramente, es menester aclarar que la <i>Resolución</i> del caso <i>Hugal Ríos Díaz v. Consejo de Titulares y/o Junta de Directores Condominio La Villa Garden Apartments</i> , C-SAN-2025-0022991 es final y firme, desde el 20 de abril de 2026, una vez transcurrieron treinta días hábiles de su notificación, sin haber sido objeto de reconsideración ni revisión judicial por las partes involucradas. No obstante, para un mejor entendimiento del		

recurso que nos ocupa y el remedio solicitado, establecemos los hechos procesales relevantes.

El 11 de septiembre de 2025, el Sr. Hugal Ríos Díaz (señor Ríos Díaz o parte querellante-recurrida), titular del apartamento AJ-1230, instó por derecho propio la querella C-SAN-2025-0022991 contra el Consejo de Titulares y/o la Junta de Directores del Condominio Los Frailes, La Villa Garden Apartments (Consejo de Titulares o parte querellada-recurrida), con el propósito de hacer valer el ordenamiento jurídico que gobierna el régimen de propiedad horizontal.¹ Su alarma se inició al recibir la convocatoria de una asamblea extraordinaria a celebrarse el 18 de septiembre de 2025.² En particular, denunció que se pretendían legalizar unos cambios descritos en los incisos 6 y 7 de la agenda, los cuales citamos a continuación: “6. Aprobación para permitir la instalación de **portón de acceso** hacia áreas comunes en las verjas de PVC ubicadas en apartamentos ‘garden’, a costo del titular. 7. Aprobación para permitir la instalación de **escaleras frente a portón de acceso** hacia áreas comunes en verjas PVC de los apartamentos ‘garden’, a costo del titular”. Como remedio peticionó la rendición de cuentas y el restablecimiento de las estructuras a su estado original.

La parte querellada-recurrida, por conducto de su representación legal,³ contestó la querella escuetamente y negó las alegaciones.⁴ Posteriormente, sometió una moción acompañada de evidencia documental.⁵ Entre ésta, destaca el *Acta* del cónclave, de la que surge que **los titulares del Condominio no aprobaron ninguno de los incisos antes señalados**.⁶ Asimismo, consta una carta enviada a la señora Cabeza Rivera con fecha de 16 de octubre de 2025. La misiva informó a la recurrente, titular del apartamento AH-1214, la decisión del Consejo de Titulares de

¹ Entrada 1 del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Apelaciones (SUMAC-TA), Apéndice, págs. 1-93; 105-107.

² *Id.*, págs. 18-19.

³ *Id.*, págs. 108-109.

⁴ *Id.*, págs. 113-115.

⁵ *Id.*, págs. 116-131.

⁶ *Id.*, págs. 123-125.

no aprobar el portón instalado en la verja de PVC comunal sita en su predio.⁷ Luego de invocar el Reglamento del Condominio⁸ —inciso H del capítulo VII que proscribe toda obra o instalación que altere la fachada— el Consejo de Titulares concedió un plazo de treinta días a la señora Cabeza Rivera para la remoción del portón y la restauración de la verja a su condición original.

Así las cosas, la vista administrativa se celebró el 18 de marzo de 2026. Según se desprende de la decisión final,⁹ la representación legal de la parte querellada-recurrida indicó que no existían controversias por resolver, que se allanaría a la solicitud del señor Ríos Díaz y que sometería el caso a base del expediente, en atención a la prueba documental presentada. En sintonía, el 20 de marzo de 2026, DACo acogió los hechos relatados.¹⁰ Dispuso de un término de **veinte días**, para que la Junta de

⁷ *Id.*, págs. 128-129.

⁸ *Id.*, págs. 38-92; en particular, pág. 72.

⁹ *Id.*, págs. 132-142.

¹⁰ DACo consignó los siguientes hechos en la *Resolución* de 20 de marzo de 2026:

1. La parte querellante, Hugal Ríos Díaz es titular del apartamento AJ-1230 del Condominio Los Frailes tcc La Villa Gardens Apartments, localizado en Guaynabo, Puerto Rico. Advino titular de dicha propiedad desde el 29 de noviembre de 2013.
2. El Condominio Los Frailes tcc La Villa Gardens Apartments está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.
3. El pasado 11 de septiembre de 2025, la parte querellante presentó la querella de epígrafe. En la misma, se alega en síntesis que la parte querellada convocó una asamblea extraordinaria a celebrarse el 18 de septiembre de 2025. En la misma, según la convocatoria, se pretendía llevar para la aprobación del Consejo de Titulares, el legalizar una alteración de fachada de algunos apartamentos la cual consistía en la instalación de escaleras y portones para beneficio de algunos titulares. En espec[i]fico los apartamentos que tienen dicha violación se alega son el 1214, 1225 y 1226. La parte querellante solicita en su querella la impugnación en la aprobación de estos asuntos, y que se actúe contra los titulares que están incurriendo en dichas violaciones, los cuales alega algunos pertenecen a la Junta de Directores.
4. Finalmente, el pasado 18 de septiembre de 2025 se llevó a cabo la asamblea extraordinaria del Consejo de Titulares del [C]ondominio La Villa Garden Apartments. Entre los asuntos a discutirse en dicha asamblea, se encontraba la aprobación para permitir la instalación de portón de acceso hacia áreas comunes en las verjas de PVC ubicadas en los apartamentos “garden” a costo del titular; y la aprobación para permitir la instalación de escaleras frente a[l] portón de acceso hacia áreas comunes en verjas PVC de los apartamentos “garden” a costo del titular.
5. Conforme el Acta de la asamblea antes mencionada, ninguno de los asuntos relacionados con los portones y las escaleras de los apartamentos “garden” fue aprobado por el Consejo de Titulares.
6. Mediante sendas cartas con fecha de 16 de octubre de 2025 remitidas a los titulares de los apartamentos AJ-1226, AJ-1225 y AH-1214, la Junta de [D]irectores le requirió a dichos titulares la remoción de las escaleras y los portones que fueron instalados ilegalmente por éstos. En dichas cartas se les indica que están en violación al [R]eglamento del [C]ondominio, y se les otorga un término de 30 días para remover los mismos.
7. Luego del envío de las cartas antes mencionadas, la parte querellada no presentó evidencia de haber realizado gestiones ulteriores para el cese de las violaciones,

Directores, en representación del Consejo de Titulares, tomara todas las medidas necesarias para el cese de las violaciones a la Ley y al Reglamento del Condominio. El dictamen apuntó con especificidad a tres apartamentos, entre los cuales se encontraba la unidad de vivienda de la recurrente.

Empero, transcurrido el plazo y ante la inobservancia de lo ordenado, el señor Ríos Díaz presentó un escrito informativo el 14 de abril de 2026, en interés de acudir al Tribunal de Primera Instancia para exigir el cumplimiento de la *Resolución*.¹¹ En respuesta, DACo citó a las partes a una vista el 24 de junio de 2026 para mostrar causa, al palio de su reglamentación sobre **cumplimiento y ejecución de resolución**.¹² Advirtió también la imposición de sanciones.

Coetáneo a estas últimas incidencias, el 15 de abril de 2026, la señora Cabeza Rivera, mediante representación legal, presentó la *Moción* que dio origen a este recurso.¹³ En ésta, pidió intervenir en el procedimiento ya adjudicado para requerir el relevo del dictamen administrativo. Arguyó que adolecía de nulidad por violación al debido proceso y falta de parte indispensable, ya que la decisión afectaba su derecho propietario. Alegó que la determinación de DACo había sido obtenida mediante fraude procesal e imputó mala fe a la parte querellada-recurrida por ocultar la existencia de otro procedimiento en el que se litigaba la remoción del portón de PVC. A esos efectos, enunció la existencia de controversias y solicitó a DACo la consolidación con el caso instado el 12 de noviembre de 2025: *Lumary Cabeza Rivera v. Consejo de Titulares y/o Junta de Directores Condominio La Villa Garden Apartments*, C-SAN-2026-0023248.¹⁴

El señor Ríos Díaz se opuso.¹⁵ Acotó que la recurrente no unió copia de la referida querella para justificar lo solicitado. Defendió su causa de

por lo que al momento continúan las violaciones al [R]eglamento por parte de los titulares de los apartamentos mencionado[s] en la determinación de hecho anterior.

¹¹ Entrada 1 SUMAC-TA, págs. 143-151.

¹² *Id.*, págs. 158-163.

¹³ *Id.*, págs. 164-180.

¹⁴ *Id.*, págs. 185-200; además, págs. 206-239.

¹⁵ *Id.*, págs. 181-184.

acción, la cual se originó por la inacción del Consejo de Titulares en hacer cumplir la Ley de Condominios y el Reglamento que rige al inmueble ante violaciones de alteraciones a la verja comunal y al uso de elementos comunes. Enfatizó que la *Moción* pretendía dilatar el mandato expreso adoptado en la asamblea extraordinaria para la remoción de portones y escaleras instaladas ilegalmente en los apartamentos “garden”. Apostilló que los asuntos planteados por la señora Cabeza Rivera contra el Consejo de Titulares y la Junta de Directores debían ser atendidos en el procedimiento administrativo instado por ésta. Sostuvo que este caso estaba culminado y que, tratándose de reclamos distintos, la señora Cabeza Rivera no era parte indispensable ni la *Resolución* dictada violó sus derechos.

El 9 de junio de 2026, DACo acogió los argumentos esbozados por la parte querellante-recurrida y declaró no ha lugar el petitorio de la señora Cabeza Rivera.¹⁶ Inconforme, la recurrente acudió ante nos y señaló los siguientes errores:¹⁷

PRIMERO: ERRÓ EL DACO AL NO DECLARAR LA NULIDAD DE LA RESOLUCIÓN DEL 20 DE MARZO DE 2026, LA CUAL FUE DICTADA EN ABIERTA VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO DE LEY. LA AGENCIA ADMINISTRATIVA EMITIÓ UNA ORDEN QUE AFECTA DIRECTAMENTE LA PROPIEDAD DE LA RECURRENTE Y LE IMPONE MULTAS, SIN QUE ÉSTA FUERA NOTIFICADA DE LA QUERRELLA NI TUVIERA SU DÍA EN CORTE.

SEGUNDO: ERRÓ EL DACO AL CONCLUIR QUE LA SRA. CABEZA RIVERA NO CONSTITUYE UNA PARTE INDISPENSABLE EN LA QUERRELLA ORIGINAL SEGÚN LA REGLA 16.1 DE PROCEDIMIENTO CIVIL, SU PRESENCIA ERA OBLIGATORIA PARA ADJUDICAR LA CONTROVERSI, YA QUE LA RESOLUCIÓN DEL CASO EXIGE LA REMOCIÓN DE ESTRUCTURAS EN SU PROPIEDAD PRIVADA, LO CUAL LESIONA SU INTERÉS REAL E INMEDIATO COMO TITULAR.

TERCERO: ERRÓ EL DACO AL NO RECONOCER QUE LA RESOLUCIÓN ORIGINAL FUE OBTENIDA MEDIANTE

¹⁶ *Id.*, págs. 201-204.

¹⁷ Surge de los autos que la señora Cabeza Rivera presentó un *mandamus* ante el Tribunal de Primera Instancia para que DACo cumpliera su deber ministerial de consolidar las querellas. El foro judicial lo desestimó por falta de madurez, ya que no se había interpelado al funcionario de DACo responsable de cumplir con el referido deber reclamado. *Id.*, págs. 185-194 y 195-200.

FRAUDE PROCESAL Y MALA FE POR PARTE DEL CONSEJO DE TITULARES. PUESTO QUE EL CONSEJO OCULTÓ DELIBERADAMENTE QUE EXISTÍA OTRO PLEITO SOBRE LA MISMA CONTROVERSIA.

CUARTO: ERRÓ EL DACO AL INCUMPLIR CON SU DEBER MINISTERIAL DE CONSOLIDAR QUERELLAS QUE COMPRENDEN CUESTIONES COMUNES DE HECHOS Y DE DERECHO. LA AGENCIA DEBÍO CONSOLIDAR LAS QUERELLAS, SIENDO ÉSTE EL ÚNICO MECANISMO LEGAL PARA SALVAGUARDAR LAS GARANTÍAS CONSTITUCIONALES.

QUINTO: ERRÓ EL DACO AL DENEGAR LA SOLICITUD DE INTERVENCIÓN BAJO EL FUNDAMENTO DE QUE LA MISMA NO FUE OPORTUNA, IGNORANDO POR COMPLETO QUE LA RECURRENTE COMPARECIÓ TAN PRONTO ADVINO EN CONOCIMIENTO DE QUE SE PRETENDÍA EJECUTAR LA RESOLUCIÓN OBTENIDA A SUS ESPALDAS Y QUE AFECTA DIRECTAMENTE SU PROPIEDAD.

La señora Cabeza Rivera acompañó el recurso de revisión con una *Moción en auxilio de jurisdicción al amparo de la Regla 79 del Tribunal de Apelaciones*, para detener el procedimiento de ejecución de la *Resolución* de 20 de marzo de 2026. En la misma fecha, decretamos no ha lugar a la solicitud.¹⁸

Para la resolución de las cuestiones ante nuestra consideración, acordamos prescindir de la comparecencia de las partes recurridas, al tenor de la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B. La citada disposición procesal nos permite omitir escritos o procedimientos específicos, con el propósito de lograr el más justo y eficiente despacho.

II.

Revisamos la determinación administrativa post-resolución de DACo en el caso del título, conforme la Ley Núm. 201 de 22 de agosto de 2003, *Ley de la judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003*, 4 LPRA sec. 24 *et seq.*; y la Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico* (LPAUG),

¹⁸ Véanse, entradas 2 y 5 SUMAC-TA.

3 LPRA sec. 9601 *et seq.* La Sección 4.5 de la LPAUG, 3 LPRA sec. 9675, que versa sobre el alcance de la revisión judicial, estatuye que este tribunal intermedio sostendrá las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo; revisará en todos sus aspectos las conclusiones de derecho; y podrá conceder al recurrente el remedio apropiado si determina que a éste le asiste el derecho. Por igual, examinamos que el ente gubernamental haya realizado una aplicación o interpretación correcta de las leyes o reglamentos que se le ha encomendado administrar. Además, auscultamos que el organismo haya actuado dentro de los parámetros de su ley habilitadora, no de forma arbitraria, irrazonable ni que haya lesionado derechos constitucionales fundamentales. Véase, *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 628 (2016). En fin, a base del criterio de razonabilidad, ejercemos un juicio independiente de las disposiciones legales para determinar si una agencia ha actuado o no dentro de los límites de su autoridad estatutaria, incluso en los casos de ambigüedad legislativa. *Super Asphalt v. AFI y otro*, 206 DPR 803, 819 (2021); véase, *Loper Bright Enterprises v. Raimondo*, 144 S.Ct. 2244 (2024); 603 US __ (2024); *Vázquez v. Consejo de Titulares*, 2025 TSPR 56, 215 DPR __ (2025).

III.

Por su naturaleza jurisdiccional, discutimos con preeminencia el **segundo error**, en el que la señora Cabeza Rivera alega ser parte indispensable del procedimiento administrativo. Sostiene que el dictamen del DACo “ordenó actuaciones específicas contra su apartamento AJ-1226, afectando de manera inmediata su derecho propietario”, sin previa notificación. No tiene razón.

Una *parte indispensable* es aquella persona cuyos derechos e intereses podrían quedar afectados por una sentencia dictada, estando esta persona ausente del litigio. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 222-223 (2007); *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, 169 DPR 643, 665

(2006); *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 733 (2005). Como remedio, la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, estatuye que toda persona que tuviere un interés común, sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se hará formar parte del pleito, ya sea como parte demandante o demandada, según corresponda. Cónsono, la LPAUG define *parte* como “toda persona o agencia autorizada por ley a quien se dirija específicamente la acción de una agencia o que sea parte en dicha acción”. 3 LPRA sec. 9603(k). La comparecencia de una parte indispensable evita que, en su ausencia, ésta sea privada de su propiedad sin un debido proceso de ley y propende a “que el remedio adjudicado sea completo”. *Romero v. S.L.G. Reyes, supra*, págs. 733-734.

En cuanto al *interés* al que se hace referencia, no se trata de cualquier interés en el pleito, sino de un interés real e inmediato, no futuro, y no de meras especulaciones. *Torres v. Alcalde Mun. de Carolina*, 135 DPR 108, 121 (1994). Por tanto, para determinar si se debe acumular o no una parte, es necesario evaluar los hechos de cada caso. En dicho análisis deben tomarse en cuenta factores, tales como: tiempo, lugar, modo, clase de derechos, alegaciones, prueba, intereses en conflicto, formalidad y resultado. *Sánchez v. Sánchez*, 154 DPR 645, 678 (2001).

En el caso presente, en resumen, el señor Ríos Díaz exigió el cumplimiento del ordenamiento que gobierna el Condominio y se opuso a la pretensión de legalizar los cambios realizados en la verja comunal por ciertos condóminos, a instancia de éstos. El Consejo de Titulares, en asamblea extraordinaria, coincidió y no aprobó la instalación de portones y escaleras en la referida propiedad común. Entonces, la parte querellada-recurrida se alineó al remedio solicitado por el querellante-recurrido, esto es: hacer valer las normativas legales y el restablecimiento al estado original de la verja de PVC comunal. Entre los condóminos señalados por la alteración desautorizada, se encuentra la recurrente.

Es forzoso concluir que la señora Cabeza Rivera no es parte indispensable del procedimiento de autos. Ciertamente, el caso no sólo se

logró adjudicar de manera completa —sin necesidad de la presencia de la recurrente ni del resto de vecinos con portones y escaleras en sus predios— sino que la acción ordenada de hacer valer el ordenamiento legal estuvo dirigida exclusivamente al Consejo de Titulares y/o la Junta de Directores. Incluso, la parte querellada-recurrida se allanó al reclamo de cumplimiento de la Ley de Condominios y la reglamentación del inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, toda vez que acató la decisión favorecida en la asamblea extraordinaria. Es decir, no hubo impedimento para confeccionar un remedio total, el cual trascendió el interés del querellante-recurrido para convertirse en un mandato expreso e ineludible del Consejo de Titulares de mantener inalterada la verja comunal de PVC, rechazar cualquier variación y restablecerla a su estado original. Distinto a lo argüido por la recurrente, ni la carta de 16 de octubre de 2025 ni la ejecución de la *Resolución* de 20 de marzo de 2026 inciden sobre su propiedad privada, sino que la acción ordenada recae sobre un bien perteneciente a todos los condóminos, el cual fue alterado por algunos de éstos.

En el **primer error**, la señora Cabeza Rivera arguye que la *Resolución* del presente caso es nula al presuntamente violar su debido proceso de ley y afectar directamente su propiedad, sin la notificación requerida. Conforme los hechos probados, no le asiste el derecho.

Si bien las garantías constitucionales del debido proceso de ley se extienden al contexto administrativo, se conoce que éstas no tienen la misma rigidez de los tribunales. *PVH Motor v. ASG*, 209 DPR 122, 130-131 (2022). Ahora, en todo procedimiento adjudicativo sí se garantiza el derecho a la notificación oportuna de los cargos o querellas o reclamos en contra de una parte. Asimismo, a dicha parte le asiste el derecho a presentar evidencia; a que la adjudicación sea imparcial y esté basada en el expediente. 3 LPRA sec. 9641.

Reiteramos que el interés propietario de la recurrente no se ve perjudicado, toda vez que la presente causa tiene como eje la verja de PVC,

la cual es comunal desde su origen, no privativa. Ello así, su estado compete a todos los titulares del Condominio, quienes ya se expresaron. Según reseñado, meses antes de emitirse la *Resolución* final, el 16 de octubre de 2025, la señora Cabeza Rivera fue debidamente notificada de la decisión adoptada por el Consejo de Titulares con respecto al rechazo del portón en la verja comunal en el área de su apartamento. De hecho, su insatisfacción y el libre ejercicio de sus derechos la llevaron a promover el caso C-SAN-2026-0023248, en el que goza de todas las garantías del debido proceso de ley en su vertiente administrativa. Evidentemente la señora Cabeza Rivera cuenta con un medio adecuado para defender sus intereses y múltiples reclamaciones, a través de la querella incoada y cuyo trámite está encaminado. Por ende, el dictamen final de este procedimiento —cuyo remedio concedido es otro y va dirigido a la Junta de Directores, en representación del Consejo de Titulares— no afecta de ninguna manera el debido proceso de ley de la recurrente ni anula de su faz la determinación firme de DACo, según emitida el 20 de marzo de 2026.

En el **tercer error**, la señora Cabeza Rivera aduce que DACo incidió al no reconocer que la *Resolución* fue obtenida mediante fraude procesal y mala fe, puesto que la parte querellada-recurrida “ocultó deliberadamente que existía otro pleito sobre la misma controversia”. No nos persuade.

La Regla 31.3 del Reglamento Núm. 8034 establece que “[e]l Departamento podrá relevar a una parte o a su representante legal de una resolución, orden o procedimiento por las razones y bajo los términos de la Regla 49.2 de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, según enmendada”. Véase, 32 LPRA Ap. V. Como se sabe, la aludida norma procesal civil provee el mecanismo para solicitar al foro adjudicativo el relevo de una sentencia cuando esté presente alguno de los fundamentos allí expuestos. Entre ellos, se consigna el “fraude (incluso el que hasta ahora se ha denominado ‘intrínseco’ y el también llamado ‘extrínseco’), falsa representación u otra conducta impropia de una parte adversa”. *Id.* Claro está, el fraude nunca se presume, por lo que debe ser probado por la

parte promovente con preponderancia de la evidencia de forma tal que satisfaga la conciencia del juzgador. *González v. Quintana*, 145 DPR 463, 471 (1998).

De entrada, la recurrente se limita a expresar una escueta alegación de fraude por parte de la parte querellada-recurrida. El único argumento que esboza es que exhibió una conducta deliberada al ocultar la querella C-SAN-2026-0023248 en este procedimiento. Plantea que, a la fecha de la vista, la parte querellada-recurrida había contestado las reclamaciones de la recurrente. Colige, entonces, que DACo resolvió inducido bajo una premisa equivocada.

Es sabido que en una acción en la que se alega fraude al tribunal la parte viene obligada a exponer detalladamente las circunstancias específicas que constituyen el fraude por el que solicita el relevo del dictamen. El sólo hecho de alegar que hubo fraude o la posibilidad del mismo porque se dilucidaba paralelamente otro procedimiento administrativo y no se informó no constituye las circunstancias que, al amparo de la Regla 49.2, permiten el relevo de una *Resolución* final y firme, la cual fue obtenida con la anuencia de las partes concernientes y nunca ha sido impugnada por éstas.

Nótese que la recurrente hace total abstracción de la determinación del Consejo de Titulares sobre la verja comunal y el peso de esa decisión para optar por allanarse a la solicitud del señor Ríos Díaz. Ello hace irrelevante que, en este procedimiento, se conociera la querella C-SAN-2026-0023248, la cual dirime múltiples reclamaciones, distintas a las invocadas por la parte querellante-recurrida. En suma, somos del criterio que la denegación del relevo respondió a una aplicación correcta de la norma procesal. Al fin y al cabo, la Regla 49.2 no es una llave maestra para reabrir procedimientos culminados. Estimamos que DACo no incurrió en arbitrariedad, sino de manera razonable, por lo que merece nuestra deferencia.

En los **errores cuarto y quinto**, la recurrente impugna que DACo haya incumplido su “deber ministerial” de consolidar las causas; e imputa también un fallo por la denegación de la intervención. Se equivoca.

La Regla 17 del *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos*, Reglamento Núm. 8034, de 13 de junio de 2011, regula la consolidación de querellas, “[c]uando estén pendientes ante el Departamento querellas que comprendan cuestiones comunes de hechos o de derecho...”. En estos casos DACo “podrá ordenar la consolidación...” y la “celebración de una sola vista administrativa...”. Consecuentemente, la consolidación repercute en la adjudicación, debido a que, de ordinario, se emite un solo dictamen en los casos consolidados. La *adjudicación* constituye el pronunciamiento mediante el cual la agencia determina los derechos, obligaciones o privilegios que le asisten a determinada parte. 3 LPRA sec. 9603(b); *Ramos Sanchez v. Banco Popular de Puerto Rico*, 2026 TSPR 63, 218 DPR __ (2026).

Por su parte, la Regla 19 del Reglamento Núm. 8034 atiende la solicitud de intervención. Establece en específico que “[e]l Departamento podrá liberalmente conceder o denegar una solicitud de intervención” al tenor de la LPAUG. Al respecto, el estatuto uniformador dispone expresamente en la Sección 3.5 que la decisión de conceder o denegar la petición de intervenir es discrecional. 3 LPRA sec. 9645. Para ello provee unos siete factores, entre los cuales destacamos: (a) que el interés del peticionario pueda ser afectado adversamente por el procedimiento adjudicativo; (b) que no existan otros medios en derecho para proteger adecuadamente su interés; y (c) que su participación pueda extender o dilatar excesivamente el procedimiento. *Id.* Cabe señalar que la Sección 3.6 de la LPAUG, *Denegatoria de intervención*, 3 LPRA sec. 9646, compele al ente administrativo a notificar la denegación de la solicitud de intervención en un procedimiento adjudicativo mediante una determinación escrita, con sus fundamentos y el recurso de revisión disponible.

Para la discusión de estos señalamientos, resulta pertinente mencionar que ambas querellas —C-SAN-2025-0022991 y C-SAN-2026-

0023248— están relacionadas sólo en parte. Aunque coinciden asuntos sobre la instalación de portones y escaleras en la verja comunal, las querellas se diferencian significativamente. El señor Ríos Díaz invocó el cumplimiento del ordenamiento atinente al Condominio; mientras que la señora Cabeza Rivera imputó al Consejo de Titulares actuaciones hostiles, discriminatorias y arbitrarias; que la agenda de la asamblea extraordinaria pretendía la aprobación de la instalación de un portón de acceso a las áreas comunes, no los que ya estaban unidos a la verja comunal. Por igual, impugnó que el portón se considere parte de la fachada. Incluyó también otras controversias relacionadas con unas palmas y con la interpretación del Reglamento del Condominio. Así, pues, la diferencia de las contenciones entre ambos procedimientos desaconsejaba tanto la consolidación como la intervención.

Recuérdese también que la consolidación de casos implica que las causas se encuentren *sub judice* de manera que el juez administrativo celebre una sola audiencia. Incluso en estas instancias, la consolidación es de naturaleza discrecional, no ministerial. En el caso de marras, DACo no estaba obligado a consolidar las querellas. Mucho menos, cuando ambas causas se encuentran en etapas tan disímiles. En el caso de epígrafe, ya se celebró la vista y se dictó una *Resolución* final. A base de la voluntad última del Consejo de Titulares, DACo realizó un pronunciamiento que delineó los derechos del señor Ríos Díaz y las obligaciones de la parte querellada-recurrida, por lo que el procedimiento ya no se encontraba pendiente de adjudicación, sino de ejecución.

Con relación a la intervención, opinamos que la señora Cabeza Rivera no satisfizo los factores estatuidos en el ordenamiento procesal. Como hemos mencionados, el interés sobre la verja de PVC no es de naturaleza privativa, sino comunal. Sobre este extremo, el Consejo de Titulares decidió en asamblea extraordinaria en contra de la aprobación de la instalación de portones de acceso y escaleras hacia áreas comunes en las verjas de PVC ubicadas en apartamentos “garden”. Sin embargo, la recurrente no queda

desprovista, toda vez que en la querella C-SAN-2026-0023248 se están ventilando las distintas contenciones que allí planteó. *A contrario sensu*, la participación de la recurrente en una causa adjudicada como la de autos sólo dilataría innecesariamente los procedimientos de su ejecución.

IV.

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la *Resolución* de 8 de junio de 2026 del 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