Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

Juana I. Semidey Matos Recurrida vs. Consejo de Titulares y/o Junta de Directores del Cond. Diplomat Recurrente Inmobiliaria Maho, LLC Interventora	TA2026RA00424 CONS. TA2026RA00448	**REVISIÓN ADMINISTRATIVA** procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor Querella Núm.: C-SAN-2025-0022841 Sobre: Ley de Condominios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Sánchez Báez y la Jueza Trigo Ferraiuoli.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de septiembre de 2026.

Comparece ante este foro revisor, el Consejo de Titulares y la Junta de Directores del Condominio Diplomat (Consejo de Titulares) mediante *Recurso de Revisión* en el caso *TA2026RA00424* y nos solicita que revisemos la *Resolución Sumaria* emitida el 5 de junio de 2026, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). Mediante el referido dictamen, el foro administrativo dispuso sumariamente de la reclamación ante su consideración y declaró *ha lugar* la querella de epígrafe.

A su vez, comparece Inmobiliaria Maho, LLC (Maho) mediante *Recurso de Revisión Judicial* en el caso *TA2026RA00448* y nos solicita también que revisemos la *Resolución Sumaria* antes mencionada.

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

I.

Según surge del expediente, el caso de autos se originó el 18 de noviembre de 2025, cuando la Sra. Juana Isabel Semidey Matos (señora Semidey Matos o parte recurrida) instó una *Querella* al amparo de la Ley 129 de 16 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como la *Ley de Condominios de Puerto Rico*, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.* (Ley de Condominios).

Según alegó, en el Condominio Diplomat se realizaban alquileres por términos menores de treinta (30) días, en contravención con las disposiciones de la Escritura Matriz y el Reglamento del Condominio. En ese sentido, añadió que no existía control sobre los alquileres y que la densidad de arrendatarios generaba problemas de plomerías, así como una situación crítica física y de seguridad pública. La señora Semidey Matos indicó, además, que la Junta de Directores había sido negligente al no hacer cumplir la alegada restricción. Por tal razón, solicitó al foro administrativo que ordenara a la Junta de Directores cumplir con su responsabilidad de velar por dicha prohibición y que determinara, a su vez, si las corporaciones "[tenían] el derecho de estar en la Junta de Directores".

El 12 de enero de 2026, el Consejo de Titulares compareció ante el foro administrativo mediante una *Contestación a Querella*. En síntesis, negó que la Escritura Matriz prohibiera expresamente el alquiler de las unidades residenciales o que estableciera un término mínimo para su arrendamiento. Aclaró, no obstante, que era el Reglamento del Condominio el que establecía un término mínimo de treinta (30) días para alquilar las unidades. Asimismo, negó haber sido negligente en la fiscalización de los alquileres de las propiedades conforme al término permitido por el Reglamento y añadió que, durante los meses anteriores, se habían cursado múltiples avisos a los propietarios sobre las políticas de alquiler.

Luego, el 15 de enero de 2026, Maho presentó una *Moción de Intervención y Solicitud de Desestimación*. En esta, alegó que, de no permitirse su intervención, como persona jurídica que poseía un inmueble en el Condominio, su interés propietario podía verse afectado de manera adversa. Sostuvo, además, que la Junta de Directores carecía de personalidad jurídica independiente para figurar como parte querellada, pues constituía el órgano ejecutivo del Consejo de Titulares y no una entidad jurídica separada. Así, solicitó que se permitiera su intervención conforme a la Sección 3.5 de la LPAU, *infra*, o, en la alternativa, que se desestimara la querella.

El 10 de marzo de 2026, el DACo emitió una *Notificación y Orden* mediante la cual declaró *ha lugar* la intervención de Maho y dejó sin efecto la vista administrativa que se encontraba señalada para el 11 de marzo de 2026.

Ante la ausencia de una determinación sobre la desestimación, el 7 de abril de 2026, Maho presentó una *Moción Reiterando Desestimación o, en la alternativa, un periodo de descubrimiento de prueba*. En esta, aseveró que, aun tomando como ciertos los hechos bien alegados en la querella, de su propio texto surgía que la controversia planteada no podía adjudicarse válidamente sin la comparecencia de terceros cuyos derechos e intereses quedarían directamente afectados. Ello, toda vez que la señora Semidey Matos no se limitó a solicitar un remedio general sobre la administración del Condominio, sino que solicitó, además, que se determinara si ciertas corporaciones titulares de apartamentos podían formar parte de la Junta de Directores. Asimismo, argumentó que en la presentación de la querella tampoco se habían cumplido diversos requisitos, entre ellos, la identificación de los co-querellados, la certificación negativa de deuda con el Consejo de Titulares y la presentación de un documento fehaciente acreditativo de la titularidad de la señora Semidey Matos. En la

alternativa, solicitó que se autorizara un descubrimiento de prueba suficiente para preparar adecuadamente su caso y proteger sus derechos durante el procedimiento.

El 15 de abril de 2026, la señora Semidey Matos presentó una enmienda a su querella, en la cual consignó expresamente: "Incluyo al Consejo de Titulares".

Posteriormente, el 12 de mayo de 2026, el DACo emitió una *Notificación y Orden* mediante la cual dejó sin efecto la vista administrativa señalada para el 13 de mayo de 2026 y concedió a la señora Semidey Matos un término de quince (15) días para mostrar causa por la cual no debía declararse ha lugar la moción de desestimación presentada por Maho. El foro administrativo apercibió a la señora Semidey Matos de que, de incumplir con lo ordenado, procedería a resolver dicho escrito sin más citarle ni oírle.

El 20 de mayo de 2026, la señora Semidey Matos presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden y Mostrando Causa*, a la cual unió diversa evidencia documental. Arguyó que, Maho carecía de legitimación activa para solicitar la desestimación de una querella que no había sido presentada en su contra. De otra parte, sostuvo que el DACo tenía jurisdicción para ordenar el cumplimiento de la Escritura Matriz y del Reglamento del Condominio, sin necesidad de traer a todos los titulares al procedimiento. Por ello, concluyó que la querella establecía un reclamo válido, se encontraba dentro de la jurisdicción del DACo, denunciaba violaciones claras al régimen de propiedad horizontal y estaba sustentada por evidencia documental.

El 1 de junio de 2026, Maho presentó su correspondiente oposición. En su escrito, sostuvo que la señora Semidey Matos, lejos de atender los fundamentos de desestimación planteados, aprovechó dicha etapa procesal para introducir prueba documental y fotográfica relacionada con los méritos de su reclamación, sin que el foro administrativo lo hubiera solicitado ni autorizado. Además,

cuestionó el origen, la procedencia y la confiabilidad de varios de los documentos e imágenes presentados. Reclamó que la admisión de dicha prueba en esa etapa procesal, desnaturalizaba el procedimiento y le ocasionaba perjuicio, toda vez que no había sido notificada oportunamente ni había tenido la oportunidad de prepararse para controvertir dicha evidencia. Finalmente, solicitó que se ordenara a la señora Semidey Matos contestar, bajo juramento, las interrogantes consignadas en su escrito.

Así las cosas, el 5 de junio de 2026, el DACo emitió la *Resolución Sumaria* que hoy revisamos. Mediante el referido dictamen, el foro administrativo declaró *No Ha Lugar* la moción de desestimación instada por Maho y resolvió la reclamación de forma sumaria, sin celebrar una vista administrativa. En su escrito, formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte querellante, Juana Isabel Semidey Matos es titular del apartamento 33 del Condominio Diplomat localizado en San Juan, Puerto Rico. Advino titular de dicha propiedad mediante la escritura número 26 sobre compraventa y otorgada el 20 de septiembre de 1983 ante la notaria Belen M. Guerrero Calderón.
2. El Condominio Diplomat está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Dicho condominio fue sometido al régimen mediante la escritura número 33, otorgada el 31 de marzo de 1980 ante el notario Héctor R Miranda Del Olmo.
3. La escritura matriz del Condominio Diplomat establece en lo pertinente sobre el alquiler de apartamentos lo siguiente: *Residential unit owners shall not occupy o us their respective units, or permit the same or any part thereof to be occupied or used, for any other purpose than for (a) personal use for dwelling purposes by the owner and the owner's family or the owner's guests, or (b) use by lessees under rental arrangements with the unit owner for a term of not less than thirty (30) days, for a consideration an subject to such conditions as the unit owner may stipulate.* Esto quedó claramente establecido conforme se indica en la Certificación de propiedad Inmueble emitida por el Registro Inmobiliario Digital, a través de la Honorable Laura I. Santiago Lopereta, Registradora de la Propiedad de San Juan Sección I, el pasado 7 de mayo de 2026.
4. Desde hace algún tiempo, la parte querellante indica que varios titulares del condominio Diplomat alquilaban sus apartamentos por términos menores de 30 días, en contravención a lo establecido en la

escritura matriz del condominio. Como consecuencia de esto, alega que hay una situación crítica física y de seguridad creada por los alquileres a corto plazo. También se indica que la Junta de Directores del condominio ha sido negligente al permitir esta conducta en contra de la escritura matriz y permitir que corporaciones que son dueños de apartamentos residenciales, pertenezcan a la Junta de Directores.

5. En vista de lo anterior, la parte querellante presentó la querella de epígrafe el 5 de septiembre de 2025. En su querella se solicita en síntesis que la Junta de Directores del condominio cumpla con su responsabilidad y haga cumplir las disposiciones de la escritura matriz, respecto a la prohibición de alquileres por menos de 30 días.

6. El pasado 15 de enero de 2026, Inmobiliaria Maho, LLC, presentó sin someterse a la jurisdicción, un escrito intitulado *Moción de Intervención y solicitud de Desestimación*. En virtud de dicho escrito, el 10 de marzo de 2026 este Departamento emitió un Orden permitiendo la intervención de dicha parte. Dicha corporación es titular de algún apartamento en el condominio Diplomat, aunque no presentó evidencia de dicha titularidad, y aparenta realizar alquileres por términos menores a 30 días.

A tenor con las anteriores determinaciones de hechos, el DACo concluyó que la Junta de Directores debía actuar diligentemente ante el reclamo de la señora Semidey Matos y tomar las medidas necesarias para procurar que los titulares cumplieran con las disposiciones de la ley, la Escritura Matriz y el Reglamento del Condominio. Por ello, le ordenó tomar las medidas necesarias para hacer cumplir las disposiciones relativas a la prohibición de alquilar los apartamentos por un término menor de treinta (30) días, incluyendo tomar las acciones legales pertinentes contra los titulares infractores, de ser necesario.

Inconformes con lo resuelto, el 25 de junio de 2026, tanto el Consejo de Titulares como Maho solicitaron reconsideración. En su solicitud, el Consejo de Titulares alegó que la determinación impugnada era prematura, pues subsistían controversias de hecho y de derecho que no habían sido atendidas. Por su parte, Maho cuestionó que, sin previo aviso y sin que ninguna de las partes hubiera solicitado la resolución sumaria del caso, el foro

administrativo procediera a adjudicarlo sumariamente en sus méritos. Ambas partes coincidieron, en esencia, en que dicho proceder las privó de una oportunidad real y efectiva para rebatir los hechos que el foro administrativo consideró incontrovertidos al emitir su determinación.

Transcurrido el plazo de quince (15) días sin que la agencia actuara sobre el referido recurso, el 27 de julio de 2026, el Consejo de Titulares recurrió ante este foro revisor mediante *Recurso de Revisión* (*TA2026RA00424*) señalando los siguientes errores:

> Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al resolver de manera apresurada vía resolución sumaria sin que las partes querellada o interventora presentan una moción solicitando la resolución sumaria.
>
> Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al resolver vía-Resolución Sumaria sin tan siquiera someter la prueba al proceso mínimo de autenticación y depuración que hubiera estado disponible mediante una vista administrativa y sin darle o[po]rtunidad a las partes de ser oídos y hacer sus planteamientos de hechos materiales a la controversia y presentar prueba
>
> Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al resolver vía -Resolución Sumaria- incumpliendo con las garantías mínimas del principio constitucional del debido proceso de ley en su vertiente procesal.

Luego, el 7 de agosto de 2026, Maho instó su *Recurso de Revisión Judicial* (*TA2026RA00448*). En este alega que el foro administrativo cometió los siguientes errores:

> Erró el DACO al resolver sumariamente la querella sin conceder a Maho una oportunidad adecuada para controvertir la prueba presentada en su contra.
>
> Erró el DACO al determinar, sin evidencia sustancial, que Maho "aparenta realizar alquileres por términos menores a 30 días".
>
> Erró el DACO al denegar la solicitud de desestimación de Maho sin atender los fundamentos específicamente planteados.
>
> Erró el DACO al disponer del procedimiento sin resolver la controversia sobre la participación de titulares corporativos en la Junta de Directores.
>
> Erró el DACO al adjudicar el caso sin atender la solicitud alternativa de descubrimiento de prueba presentada por Maho.

El 31 de agosto de 2026, la parte recurrida compareció ante este foro intermedio mediante *Alegato de Oposición al Recurso de Revisión*.

Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, estamos en posición de resolver.

II.

A.

Sabido es que los tribunales apelativos están llamados a otorgar amplia deferencia a las decisiones de las agencias administrativas. *Katiria´s Café v. Mun. de San Juan*, 215 DPR 853, 863-864 (2025); *Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde*, 202 DPR 117, 126 (2019); *Vélez v. A.R.Pe.,* 167 DPR 684, 693 (2006); *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005). Al evaluar la decisión de una agencia, el tribunal debe determinar si ésta actuó de forma arbitraria, ilegal o irrazonable, constituyendo sus actuaciones un abuso de discreción. El criterio rector es la razonabilidad de la agencia recurrida.[1]

Así, al momento de evaluar una decisión administrativa, los tribunales tomarán en consideración, no solo la especialización y experiencia de la agencia sobre las controversias que tuviera ante sí, sino que también deben distinguir entre cuestiones relacionadas a la interpretación de las leyes —donde los tribunales son los especialistas— y aquellos asuntos propios para la discreción o pericia administrativa. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 892 (2008). Véase, además, *Super Asphalt v. AFI y otro*, 206 DPR 803, 820 (2021); *Capó Cruz v. Jta. Planificación, et al.*, 204 DPR 581, 591-592 (2020).

Al aplicar el criterio de razonabilidad y deferencia, se ha dispuesto por la jurisprudencia que los foros apelativos no deben

---

[1] Véase, *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 626 (2016); *IFCO Recycling v. Aut. Desp. Sólidos*, 184 DPR 712, 745-746 (2012); *García Reyes v. Cruz Auto Corp., supra*, pág. 892.

intervenir con las determinaciones de hechos que las agencias formulan, si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo.[2] Bajo dicho escenario, los foros apelativos deben sostenerlas. Sec. 4.5 de la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico* (LPAU), Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA sec. 9675. Véase también, *Daco v. Toys "R" Us*, 191 DPR 760, 764 (2014); *Asoc. Vec. H. San Jorge v. U. Med. Corp.*, 150 DPR 70, 75 (2000). En cuanto a las conclusiones de derecho, la LPAU dispone que: "serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal".

Empero, debemos puntualizar que, aunque nuestro más Alto Foro ha expresado en reiteradas ocasiones que las conclusiones e interpretaciones de las agencias merecen gran consideración y respeto y que su revisión judicial se limita a determinar si estas actuaron arbitraria o ilegalmente, dicha consideración por parte de los tribunales no equivale a una renuncia de nuestra función revisora. *Vázquez et al. v. DACo*, 2025 TSPR 56, 215 DPR ___ (2025).

En consonancia con lo anterior, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, haciendo eco a las palabras del Tribunal Supremo de los Estados Unidos en *Loper Bright Enterprises v. Raimondo,* 603 US 369 (2024), determinó en *Vázquez et al. v. DACo, supra*, que la interpretación de la ley es una tarea que corresponde inherentemente a los tribunales y enfatizó la necesidad de que los foros judiciales, en el ejercicio de su función revisora, actúen con el rigor que prescribe la LPAU.

Asimismo, el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó en *Vázquez et al. v. DACo, supra*, que:

> [A]l enfrentarse a un recurso de revisión judicial proveniente de una agencia administrativa, será el deber de los tribunales revisar las conclusiones de

---

[2] Evidencia sustancial es aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. *Otero v. Toyota*, supra, pág. 728.

> derecho en todos sus aspectos. No guiados por la deferencia automática a la que alude el DACo, sino que por los mecanismos interpretativos propios del Poder Judicial.

Ahora bien, debido a que las resoluciones de los organismos administrativos gozan de una presunción de legalidad y corrección, quien las impugne tiene el peso de la prueba, por lo que deberá presentar evidencia suficiente para derrotarla. *Transp. Sonnell v. Jta. Subastas ACT*, 214 DPR 633, 648 (2024); *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, *supra*, pág. 893; *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003). De lo anterior, surge claramente que la carga probatoria le corresponde a la parte recurrente. Si incumple, la decisión administrativa deberá ser respetada por el foro apelativo.

B.

Sobre el pronunciamiento de órdenes y resoluciones sumarias por parte de las agencias administrativas, la Sección 3.7 de la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico* (LPAU), también conocida como Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017 (Ley Núm. 30-2017), 3 LPRA sec. 9647, dispone, en lo pertinente, que:

> [...]
>
> (b) Si la agencia determina a solicitud de alguna de las partes y luego de analizar los documentos que acompañan la solicitud de orden o resolución sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como aquéllos que obren en el expediente de la agencia, que no es necesario celebrar una vista adjudicativa, podrá dictar órdenes o resoluciones sumarias, ya sean de carácter final, o parcial resolviendo cualquier controversia entre las partes, que sean separable de las controversias, excepto en aquellos casos donde la ley orgánica de la agencia disponga lo contrario
>
> La agencia no podrá dictar órdenes o resoluciones sumarias en los casos en que (1) existen hechos materiales o esenciales controvertidos; (2) hay 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 derechos no procede.

La referida sección faculta a las entidades administrativas a disponer de los asuntos ante su consideración mediante resolución sumaria. *OCS v. Universal*, 187 DPR 164, 177 (2012). Dicho mecanismo promueve agilizar el proceso adjudicativo en los casos en los que no estén presentes hechos materiales en controversia. *Íd.,* págs. 178-179. Nuestro más Alto Foro ha expresado que "[n]ada impide que una agencia pueda adjudicar sin celebrar una vista evidenciaria cuando no exista controversia sobre los hechos y, además, toda la evidencia documental que surge del expediente señale claramente la corrección de la determinación de la agencia". *Íd.*, pág. 179, citando a *Mun. de San Juan v. CRIM*, 178 DPR 163, 179 (2010). Con ello se evita la celebración de una audiencia evidenciaria en circunstancias en que no aportaría ningún elemento meritorio al proceso analítico. J. Echevarría Vargas, *Derecho Administrativo Puertorriqueño*, San Juan, Ed. Situm, 2012, pág. 231.

Cónsono con lo anterior, y atinente a la controversia de autos, la Regla 11.1 del *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos* del DACo, Reglamento Núm. 8034 de 14 de junio de 2011 (Reglamento Núm. 8034), establece lo siguiente:

> El Departamento ordenará el cumplimiento de lo que proceda conforme a Derecho sin la celebración de una vista administrativa, cuando luego de las partes haber hecho sus planteamientos y de haber evaluado la evidencia, no surja una controversia real de hechos. En tal caso, si una de las partes solicita reconsideración, se citará a vista en reconsideración siempre que se establezca la existencia de una controversia real sobre hechos pertinentes.

III.

TA2026RA00424:

Por su estrecha relación, discutiremos conjuntamente los errores señalados por el Consejo de Titulares.

En su primer señalamiento de error, el Consejo de Titulares sostiene que incidió el DACo al resolver sumariamente la

controversia sin que ninguna de las partes, querellada o interventora, hubiese presentado una moción solicitando la adjudicación sumaria. Asimismo, en su segundo señalamiento de error, plantea que incidió el foro administrativo al disponer del caso sin someter la prueba al proceso mínimo de autenticación y depuración que hubiese estado disponible mediante una vista administrativa, y sin brindar a las partes una oportunidad adecuada para ser oídas, exponer sus planteamientos respecto a los hechos materiales a la controversia y presentar prueba en apoyo de sus respectivas posiciones. Finalmente, en su tercer señalamiento de error, aduce que incidió el DACo al resolver sumariamente la controversia en contravención de las garantías mínimas que emanan del principio constitucional del debido proceso de ley, en su vertiente procesal.

El Consejo de Titulares sostiene que, resulta evidente la existencia de controversias materiales de hecho y de derecho que impedían disponer de la controversia mediante una resolución sumaria. Argumenta, además, que quedaron planteadas alegaciones que no fueron debidamente refutadas; que ninguna de las partes solicitó previamente la adjudicación sumaria; que se encontraba pendiente una moción de desestimación; y que la parte recurrida introdujo prueba que no fue objeto de autenticación. Aduce, asimismo, que del propio lenguaje empleado en la determinación recurrida se desprende la ambigüedad del DACo al formular sus determinaciones de hechos materiales, particularmente porque estas se sustentaron en prueba presentada únicamente por la señora Semidey Matos. Concluye que la resolución impugnada no solo fue prematura, sino que también violentó el derecho al debido proceso de ley, pues no se le brindó la oportunidad para presentar prueba en contrario a las alegaciones

de la parte recurrida ni de ser oído antes de que se adjudicaran los méritos de la controversia.

Por otro lado, la parte recurrida está conforme con la decisión objetada. Esboza que no existe controversia material de hechos, pues la prohibición de alquileres por términos menores de treinta (30) días está expresamente consignada en la Escritura Matriz y en el Reglamento del Condominio, así como certificada oficialmente por el Registro de la Propiedad. Aduce que ninguna de las partes recurrentes negó la existencia, vigencia o contenido de dichas disposiciones, a pesar de haber tenido oportunidad de refutarlas o presentar evidencia en contrario. Señala que una mera impugnación retórica, sin estar acompañada de prueba, certificaciones, documentos contradictorios, testigos o una solicitud de los mecanismos procesales disponibles para autenticar o controvertir la evidencia, no constituye una controversia real de hechos bajo la Regla 11.1 del Reglamento Núm. 8034 y la Sección 3.7 de la LPAU, *supra*. Por tanto, concluye que no existe controversia material respecto al contenido de los documentos que rigen el condominio, lo que, a su juicio, justifica plenamente el procedimiento sumario utilizado por el foro administrativo y la determinación emitida.

Luego de examinar objetiva, serena y cuidadosamente el recurso ante nuestra consideración, así como el derecho aplicable, concluimos que el foro administrativo no incidió al disponer sumariamente de la controversia en las circunstancias particulares de este caso. *Veamos*.

Como asunto de umbral, debemos precisar el alcance de la determinación emitida por el foro administrativo. El DACo no impuso una sanción ni adjudicó responsabilidad individual alguna por la realización de alquileres a corto plazo. Tampoco el remedio concedido dependió de una determinación respecto a la existencia

de una situación crítica de seguridad o de otras circunstancias fácticas alegadas en la querella. Su determinación se limitó a disponer que el Consejo de Titulares y/o Junta de Titulares tomara las medidas necesarias para hacer cumplir las disposiciones que rigen el Condominio, particularmente aquellas contenidas en la Escritura Matriz respecto a la prohibición de alquileres por términos menores de treinta (30) días.

En ese sentido, la adjudicación del DACo no requería resolver todas las alegaciones fácticas planteadas en la querella. La obligación impuesta a la Junta de Directores surge de los deberes que le impone el Artículo 53 de la Ley de Condominios, *supra*, entre estos, atender todo lo relacionado con el funcionamiento del régimen y procurar el cumplimiento de las disposiciones de la referida ley, el Reglamento y la Escritura Matriz. A su vez, la existencia y el contenido de la restricción respecto a los alquileres por términos menores de treinta (30) días surgían de la Escritura Matriz del Condominio y fueron acreditados mediante la certificación expedida por el Registro de la Propiedad.

Por consiguiente, aun cuando el Consejo de Titulares hubiese planteado controversias respecto a determinados hechos, estas no eran determinantes para la adjudicación del remedio concedido. El foro administrativo no tenía que adjudicar la ocurrencia de cada uno de los hechos alegados en la querella, para determinar si el Consejo de Titulares tenía el deber de velar por el cumplimiento de las disposiciones que gobiernan el régimen. La cuestión medular era si existía una disposición que estableciera la restricción de los alquileres por términos menores de treinta (30) días y si el Consejo de Titulares tenía el deber de procurar su cumplimiento. Ambos extremos surgían de los documentos que obraban en el expediente.

Así, las alegadas controversias fácticas señaladas por el Consejo de Titulares no constituían controversias materiales que

necesariamente impidieran la adjudicación sumaria del asunto. La presencia de alegaciones adicionales sobre las circunstancias que rodeaban los alquileres (existencia, alcance, evidencia, frecuencia) no convertía, por sí sola, esas cuestiones en hechos materiales para el remedio finalmente concedido. Lo determinante es que la orden finalmente emitida por el DACo no dependió de la adjudicación de tales controversias, sino del deber de la Junta de Titulares y del Consejo de Titulares de hacer cumplir las disposiciones que gobiernan el régimen.

Tampoco resulta determinante, por sí solo, el hecho de que ninguna de las partes hubiese solicitado afirmativamente la adjudicación sumaria. Lo esencial es que la adjudicación se fundamente en asuntos que puedan resolverse, sin la necesidad de dirimir controversias materiales de hechos que requieran la celebración de una vista administrativa. En las circunstancias particulares de este caso, el DACo se limitó a hacer efectivo el deber que el ordenamiento impone al Consejo de Titulares y/o Junta de Directores y a ordenarle a que tomara las medidas necesarias para procurar el cumplimiento de las disposiciones de la ley, de la Escritura Matriz y del Reglamento del Condominio. Por tanto, la ausencia de una solicitud formal de adjudicación sumaria no convierte, por sí misma, en improcedente el mecanismo utilizado por el foro administrativo, particularmente cuando el remedio concedido no dependió de la adjudicación de hechos controvertidos que requirieran la celebración de una vista.

En consecuencia, concluimos que el foro administrativo no incidió al disponer sumariamente de la controversia y que, en las circunstancias particulares este caso, su actuación no transgredió las garantías mínimas que emanan del debido proceso de ley en su vertiente proceso de ley. Por tal razón, procede confirmar la *Resolución Sumaria* impugnada.

TA2026RA00448:

En su recurso, Maho plantea que erró el DACo al: (1) resolver sumariamente la querella sin concederle una oportunidad adecuada para controvertir la prueba sometida en su contra; (2) determinar, sin evidencia sustancial, que Maho "aparenta realizar alquileres por términos menores a 30 días"; (3) denegar la solicitud de desestimación sin atender los fundamentos específicamente planteados; (4) disponer del procedimiento sin resolver la controversia sobre la participación de titulares corporativos en la Junta de Directores; y (5) adjudicar el caso sin atender su solicitud alternativa de descubrimiento de prueba.

No obstante, los planteamientos de Maho parten, parcialmente, de la premisa de que la determinación recurrida descansó en la adjudicación de hechos particulares relacionados con su alegada conducta. Sin embargo, como explicamos anteriormente, ese no fue el alcance del remedio concedido por el DACo. El foro administrativo se limitó a ordenar al Consejo de Titulares y/o la Junta de Directores que tomara las medidas necesarias para hacer cumplir las disposiciones de la ley, la Escritura Matriz y el Reglamento del Condominio, particularmente la prohibición de alquileres por términos menores de treinta (30) días. Para conceder dicho remedio, no era necesario adjudicar si Maho, en efecto, realizaba alquileres por términos menores de treinta (30) días, ni resolver las demás controversias fácticas planteadas por dicha parte.

En consecuencia, aun cuando el DACo incluyó entre sus determinaciones de hechos que Maho "aparenta realizar alquileres por términos menores a 30 días", tal expresión no resulta determinante para sostener el remedio concedido. Aun si prescindiéramos de dicha expresión, permanecerían intactos los fundamentos de la *Resolución Sumaria* recurrida: el deber del

Consejo de Titulares y/o la Junta de Directores de velar por el buen funcionamiento del régimen y de procurar el cumplimiento de las disposiciones que lo gobiernan. Por ello, no resulta necesario determinar en este recurso si dicha expresión estuvo respaldada por evidencia sustancial.

De igual forma, las controversias planteadas por Maho respecto a la participación de titulares corporativos en la Junta de Directores y a su solicitud alternativa de descubrimiento de prueba, no impedían la adjudicación del asunto ante el alcance limitado del remedio concedido. Ninguna de esas cuestiones resultaba indispensable para determinar el deber del Consejo de Titulares y/o la Junta de Directores de hacer cumplir las disposiciones de la Escritura Matriz y del Reglamento del Condominio. Por tanto, los señalamientos de error formulados por Maho no requieren que revoquemos la determinación recurrida.

Así las cosas, y por los fundamentos expuestos al disponer del del recurso presentado por el Consejo de Titulares en el caso *TA2026RA00424*, procede confirmar la *Resolución Sumaria* recurrida.

IV.

Por los fundamentos antes esbozados, se confirma la *Resolución Sumaria* recurrida.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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