

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL III		
Marisol Rodríguez Taboada Querellante-Recurrida V. Junta de Directores y/o Consejo de Titulares Cond. Doral Plaza; Focus Management 1 Corp.; Luz Santos; Gloria Acevedo; Ángel Ayala; Mildred Sosa; Iván Díaz; Luis Pla Querellado-Recurrente	TA2026RA00453	REVISIÓN ADMINISTRATIVA procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor Caso Núm. C-SAN-2025- 0023134 SOBRE: Ley de Condominios de Puerto Rico
Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Santiago Calderón y la Juez Martínez Cordero. Hernández Sánchez, Juez Ponente SENTENCIA En San Juan, Puerto Rico, a 14 de agosto de 2026. El 12 de agosto de 2026, el Consejo de Titulares del Condominio Doral Plaza por sí y en representación de la Junta de Directores (Consejo de Titulares o el recurrente) compareció ante nos mediante <i>Recurso de Revisión</i> y solicitó la revocación de una <i>Resolución en Reconsideración</i> que se dictó el 10 de julio de 2026 y se notificó el 13 de julio de 2026 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). Mediante el aludido dictamen, el DACo dejó sin efecto la <i>Resolución</i> emitida el 1 de junio de 2026 y señaló una vista administrativa a celebrarse el 18 de agosto de 2026 a las 9:00am. Por los fundamentos que exponremos a continuación, desestimamos el recurso de epígrafe por falta de jurisdicción por prematuro.		

I.

El 30 de diciembre de 2025, la Sra. Marisol Rodríguez Taboada (señora Rodríguez o la recurrida) presentó una *Querella* ante el DACo contra el Consejo de Titulares, Focus Management 1 Corp., la Sra. Luz Santos, la Sra. Gloria Acevedo, el Sr. Ángel Ayala, la Sra. Mildred Sosa, el Sr. Iván Díaz, y el Sr. Luis Pla (en conjunto, los querellados).¹ Alegó que, desde agosto de 2024, notificó a la administración del Condominio Doral Plaza la existencia de filtraciones y manchas de hongo en su apartamento 16-F. Sostuvo que, pese a sus múltiples reclamaciones, la Junta de Directores y la administración no atendieron adecuadamente la situación ni realizaron oportunamente una inspección profesional, y que incluso permitieron intervenciones de personas que, según alegó, carecían de las licencias requeridas.

Expresó que, el 26 de febrero de 2025 ocurrió una entrada de agua proveniente de elementos comunes que agravó los daños en su apartamento y que, ante la falta de acción de la administración, continuó solicitando inspecciones, acceso, informes y reparaciones. Expuso que, el 23 de agosto de 2025 un maestro plomero licenciado inspeccionó la línea F e identificó orificios en la tubería comunal, atribuyendo a esta el origen de las filtraciones.

Por último, adujo que los daños no habían sido reparados ni certificados, que persistían la humedad y el moho en su apartamento y otras áreas del condominio, y, en consecuencia, reclamó \$39,329.00 por los daños a los baños y \$7,000.00 por la pérdida de uso y disfrute del apartamento, cantidad que indicó continuaba aumentando.

Posteriormente, el 20 de enero de 2026, el Consejo de Titulares solicitó una prórroga para presentar su alegación

¹ Véase, Entrada Núm. 3, págs. 1-10 del apéndice del recurso, SUMAC TA.

responsiva², a la cual se opuso la señora Rodríguez.³ Ante la falta de una determinación del DACo sobre dicha solicitud, el 21 enero de 2026, la señora Rodríguez presentó, a su vez, una solicitud de anotación de rebeldía, la cual tampoco fue atendida por el DACo. Así las cosas, el 11 de febrero de 2026, el Consejo de Titulares presentó su *Contestación a la Querella*.⁴ En esencia, negó las alegaciones de la querella y sostuvo que la señora Rodríguez carecía de legitimación para presentar la reclamación, pues poseía únicamente el 10% del apartamento 16-F, mientras el 90% pertenecía a la Sra. Esperanza Taboada Prado, quien no había comparecido ni había prestado su consentimiento. Además, alegó que esta última era parte indispensable y que la recurrida no acreditó contar con autorización para representarla.

Asimismo, negó responsabilidad por las filtraciones y sostuvo que actuó de buena fe y con la diligencia requerida. Adujo que la causa de la filtración fue una rotura en un tubo ubicado detrás de la pared del baño del apartamento 17-F, atribuible a su titular y no al Consejo.

Finalmente, impugnó los daños reclamados por considerarlos exagerados y excesivos, particularmente la alegada pérdida de uso del apartamento, pues sostuvo que la señora Rodríguez no residía allí ni había notificado que estuviera arrendado. Como defensas afirmativas, planteó, entre otras, transacción, cosa juzgada, prescripción, falta de parte indispensable, negligencia, autorización, pago, impedimento y falta de diligencia. En consecuencia, solicitó la desestimación de la querella y la imposición de costas, gastos y honorarios de abogado.

² Véase, Entrada Núm. 3, págs. 11-12 del apéndice del recurso, SUMAC TA.

³ Véase, Entrada Núm. 3, págs. 13-14 del apéndice del recurso, SUMAC TA.

⁴ Véase, Entrada Núm. 3, págs. 19- 25 del apéndice del recurso, SUMAC TA.

Con el propósito de dilucidar la controversia planteada en la querella, el DACo celebró una vista administrativa el 21 de abril de 2026, a las 9:00a.m.⁵ A la misma compareció la señora Rodríguez, por derecho propio. Por su parte, el Consejo de Titulares y la Junta de Directores comparecieron representados por el Lcdo. José R. Reyes Hernández, acompañado del Sr. Luis Suazo, presidente de la Junta de Directores, y de la Sra. Helen Silva, secretaria de la Junta de Directores.

Evaluada la prueba documental y testifical presentada y admitida en evidencia, así como la credibilidad que merecieron los testimonios vertidos durante la vista administrativa, el DACo emitió una *Resolución* el 1 de junio de 2026, notificada el 11 de junio de 2026.⁶ En primer lugar, formuló veintiún (21) determinaciones de hechos. Luego, conforme a dichas determinaciones de hechos y el derecho aplicable determinó que no existía controversia en cuanto a que la situación de filtración había sido corregida, pues la propia señora Rodríguez reconoció que, luego de efectuadas las reparaciones en agosto de 2025, las filtraciones habían cesado. Asimismo, concluyó que la tubería intervenida constituía un elemento común del inmueble, pero que ello no implicaba automáticamente responsabilidad del Consejo de Titulares por los daños reclamados.

Sostuvo que, según la prueba admitida, particularmente la certificación del plomero, el Sr. Marco Onofre, la filtración se originó por la perforación de la tubería comunal mediante tornillos utilizados durante trabajos realizados en el apartamento 17-F, y no por un defecto de la tubería ni por una actuación del Consejo de Titulares. Además, añadió que, el Consejo de Titulares había

⁵ Véase, Entrada Núm. 3, págs. 34-36 del apéndice del recurso, SUMAC TA.

⁶ Véase, Entrada Núm. 3, págs. 47-56 del apéndice del recurso, SUMAC TA.

contratado personal para inspeccionar y reparar el elemento común afectado.

A base de ello, concluyó que la prueba no demostró que la filtración hubiese sido causada por una actuación u omisión del Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Administrador. Además, resolvió que cualquier reclamación de daños derivada de la conducta atribuida al titular del apartamento 17-F constituía una controversia entre titulares que excedía la jurisdicción conferida al DACo por la Ley de Condominios y correspondía ser atendida por el Tribunal de Primera Instancia. En consecuencia, declaró No Ha Lugar la querella y ordenó su cierre y archivo.

En desacuerdo con este dictamen, el 1 de julio de 2026, la señora Rodríguez presentó una solicitud de reconsideración.⁷ En síntesis, sostuvo que la referida *Resolución* debía dejarse sin efecto por haberse emitido en contravención al debido proceso de ley. Alegó que fue citada a una Vista de Estado de los Procedimientos, pero que el DACo utilizó dicha comparecencia para adjudicar los méritos de la querella sin haberle notificado previamente que se celebraría una vista adjudicativa. Por ello, sostuvo que no tuvo una oportunidad adecuada para preparar y presentar prueba documental, testifical, técnica y pericial, particularmente sobre los daños reclamados. También señaló que había solicitado la regrabación de la vista, pero que esta no le había sido entregada.

Además, planteó que la *Resolución* era incompatible con *Freyre Martínez v. Consejo de Titulares del Condominio Sol y Playa*, 2026 TSPR 20, respecto al manejo de la rebeldía en los procedimientos administrativos. Alegó que el Consejo presentó su contestación fuera del término reglamentario y que el DACo no atendió ni resolvió su solicitud de anotación de rebeldía. Asimismo,

⁷ Véase, Entrada Núm. 3, págs. 57-75 del apéndice del recurso, SUMAC TA.

invocó una determinación previa del DACo en *Ríos Ruiz y Fernández Ruiz v. Condominio Plaza Esmeralda y su Junta de Directores*, en la que, según sostuvo, se reconocieron las obligaciones del Consejo de Titulares respecto a la conservación, mantenimiento y reparación de elementos comunes.

Por otro lado, cuestionó la determinación del DACo sobre la ausencia de responsabilidad del Consejo de Titulares. Sostuvo que, aun cuando las perforaciones en la tubería comunal hubiesen sido ocasionadas durante trabajos realizados en el apartamento 17-F, el Consejo de Titulares tenía el deber independiente de investigar, mitigar y reparar oportunamente la condición una vez fue notificado de ella. Alegó que transcurrieron 367 días desde su primera reclamación hasta que se identificó la causa de la filtración, período durante el cual ocurrieron múltiples inspecciones inconclusas, retrasos y reprogramaciones. Por ello, argumentó que el Consejo de Titulares incumplió sus deberes de diligencia, conservación y mantenimiento de los elementos comunes.

Por los motivos antes expuestos, solicitó que se dejara sin efecto la *Resolución*, se celebrara una vista debidamente notificada para adjudicar los méritos de la querella, se atendiera expresamente su solicitud de rebeldía y se le permitiera presentar la totalidad de la prueba pertinente.

Evaluable el escrito de la recurrida, el 10 de julio de 2026, el DACo emitió una *Resolución en Reconsideración*, notificada el 13 de julio de 2026.⁸ En esta, expresó que, luego de examinar los planteamientos de la señora Rodríguez y el expediente administrativo, se percató que la notificación de la vista había identificado erróneamente su naturaleza como una vista sobre el estado de los procedimientos. Por lo tanto, resolvió que, en aras de

⁸ Véase, Entrada Núm. 3, págs. 78-84 del apéndice del recurso, SUMAC TA.

salvaguardar el debido proceso de ley y el derecho de las partes a comparecer preparadas para presentar su prueba y planteamientos, procedía dejar sin efecto la *Resolución* emitida el 1 de junio de 2026. Además, señaló una nueva Vista Administrativa en sus méritos para el 18 de agosto de 2026.

Inconforme con este dictamen, el 12 de agosto de 2026, el Consejo de Titulares presentó el recurso de epígrafe y formuló el siguiente señalamiento de error:

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al reconsiderar la resolución final en el caso de marras por cuanto el título no hace el documento y su contenido cumplió con los requisitos estatuarios y del Debido Proceso de Ley.

Cabe precisar que, junto al recurso de epígrafe, el Consejo de Titulares presentó una solicitud de auxilio de jurisdicción mediante la cual solicitó la paralización de los procedimientos ante el DACo hasta tanto atendiéramos el recurso, por entender que la celebración de la nueva vista administrativa podría tornarlo académico y podría ocasionarle gastos y esfuerzos adicionales.

Examinado el recurso que nos ocupa, y con el propósito de lograr el “más justo y eficiente despacho” del asunto ante nuestra consideración, prescindimos de términos, escritos o procedimientos ulteriores. Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7(B)(5).

II.

-A-

La jurisdicción es la autoridad que posee un tribunal o un foro administrativo para considerar y adjudicar determinada controversia o asunto. *Administración de Terrenos de Puerto Rico v. Ponce Bayland Enterprises, Inc.*, 207 DPR 586, 600 (2021). La falta de jurisdicción trae consigo las consecuencias siguientes:

(a) no es susceptible de ser subsanada; (b) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal, como tampoco puede este arrogársela; (c) conlleva la

nulidad de los dictámenes emitidos; (d) impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; (e) impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso; y (f) puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal *motu proprio*. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855 (2009).

A tono con lo anterior, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que los tribunales “debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción”, por lo que tenemos la indelegable labor de auscultarla, incluso cuando ello no se nos haya planteado. *Cordero et al v. ARPe et al*, 187 DPR 445, 457 (2012). Así pues, “las cuestiones jurisdiccionales deben ser resueltas con preferencia, y de carecer un tribunal de jurisdicción lo único que puede hacer es así declararlo”. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, *supra*, pág. 856. Ello, ya que los tribunales no tenemos discreción para asumir jurisdicción donde no la tenemos. *Yumac Home v. Empresas Masso*, 194 DPR 96, 103 (2015). Cuando este Foro carece de jurisdicción, procede la inmediata desestimación del recurso apelativo. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 883 (2007).

De otra parte, un recurso presentado prematura o tardíamente priva insubsanablemente de jurisdicción y autoridad al tribunal ante el cual se recurre para atender el asunto, caso o controversia. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008). Estos tipos de recursos carecen de eficacia y no producen ningún efecto jurídico, pues, al momento de su presentación, su naturaleza prematura o tardía hace que el foro apelativo no tenga autoridad alguna para acogerlo. *Íd.* Conforme a lo que antecede, este Tribunal de Apelaciones puede desestimar, *motu proprio*, un recurso prematuro o tardío por carecer de jurisdicción. Regla 83 (B)(C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83(C).

-B-

El Art. 4.006(c) de la Ley Núm. 201-2003, según enmendada, mejor conocida como la *Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003*, 4 LPRA sec. 24(y)(c), establece que el Tribunal de Apelaciones tiene competencia para revisar las “decisiones, órdenes y resoluciones finales de organismos o agencias administrativas”. De igual forma, la Regla 56 de nuestro reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R.56, claramente dispone que son objeto de revisión judicial “las resoluciones y providencias finales dictadas por organismos o agencias administrativas”.

Por su parte, la Ley Núm. 38-2017, según enmendada, mejor conocida como *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*, 3 LPRA sec. 9601 *et seq.* (LPAUG), delimita el alcance de la revisión judicial de las decisiones administrativas y en su Sección 4.2 dispone que la revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones se hará respecto a las órdenes o resoluciones finales, luego de que el recurrente haya agotado todos los remedios provistos por la agencia o por el organismo administrativo apelativo correspondiente.

Consonó con lo anterior, nuestro más alto foro ha expresado que una orden o resolución final es aquella que culmina el procedimiento administrativo, tiene efectos sustanciales sobre las partes y resuelve todas las controversias ante la agencia, les pone fin, sin dejar pendiente una para ser decidida en el futuro. *Simpson, Passalacqua v. Quirós*, Betances, 214 DPR 370, 378 (2024). Por su parte la LPAUG no define expresamente el término “orden o resolución final”. Sin embargo, la Sec. 3.14 de la referida ley, 3 LPRA sec.9654, dispone que una orden o resolución final debe incluir determinaciones de hecho y las conclusiones de derecho que fundamentan la adjudicación y la advertencia del derecho a solicitar una reconsideración o revisión, según sea el caso.

En armonía con este principio de finalidad, la LPAUG establece que las decisiones interlocutorias de una agencia, incluso aquellas emitidas en procedimientos que se desarrollan por etapas, no son directamente susceptibles de revisión judicial. Sec. 4.2 de la LPAUG, *supra*. Cualquier objeción respecto de una actuación de esa naturaleza podrá plantearse como señalamiento de error en el recurso de revisión que se presente una vez culmine el procedimiento administrativo. *Simpson, Passalacqua v. Quirós, Betances, supra*, pág. 379. A estos efectos, la LPAUG considera interlocutoria aquella actuación de la agencia que dispone de un asunto de naturaleza meramente procesal. Sec. 1.3(i) de la LPAUG, 3 LPRA sec. 9603(i). De igual modo, el principio de finalidad alcanza los dictámenes parciales, pues estos, por definición estatutaria, son aquellos mediante los cuales se adjudica algún derecho u obligación sin que se ponga fin a la controversia en su totalidad, sino únicamente a uno de sus aspectos. Sec. 1.3(h) de la LPAUG, 3 LPRA sec. 9603(h).

En el contexto particular de los procedimientos adjudicativos ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), el *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos*, Reglamento Núm. 8034 de 14 de junio de 2011 (Reglamento Núm. 8034), distingue entre las diversas actuaciones que puede emitir la agencia. Así, la Regla 4(p) del Reglamento Num.8034, contempla como “orden o resolución” aquel pronunciamiento o acción de aplicación particular mediante el cual se adjudican derechos u obligaciones de personas específicas o se impone un curso de acción, incluyendo, entre otros, órdenes de cesar y desistir, mostrar causa, así como multas, penalidades o sanciones administrativas. En contraste, la Regla 4(o) del Reglamento Núm. 8034, caracteriza como “orden interlocutoria” aquella actuación que dispone de un asunto dentro del procedimiento, pero que no pone fin a la querella. A su vez, la Regla

4(x) del referido Reglamento, reconoce como “resolución parcial” aquella actuación mediante la cual se determinan o adjudican derechos y obligaciones sin que se disponga de la totalidad de la controversia.

De igual forma, la Regla 26.1 del referido Reglamento establece los elementos que debe contener la resolución que adjudique la querella en sus méritos. Esta deberá consignar las determinaciones de hechos probados con apoyo en el expediente administrativo, las correspondientes conclusiones de derecho y la disposición de lo que proceda en derecho para su ejecución, además de incluir los apercibimientos relacionados con el derecho a solicitar revisión judicial. De este marco normativo se desprende que, para que una actuación del DACo pueda considerarse susceptible de revisión judicial como una determinación final, no basta con que la agencia haya dispuesto de algún asunto dentro del procedimiento, sino que esta debe constituir una adjudicación que culmine la controversia y reúna los requisitos propios de una resolución final.

III.

Como cuestión de umbral, corresponde determinar si ostentamos jurisdicción para atender el recurso presentado por el Consejo de Titulares. Como es sabido, la jurisdicción es la autoridad que posee un tribunal para considerar y adjudicar determinada controversia y, por ello, estamos llamados a auscultarla aun cuando no haya sido planteada por las partes. *Administración de Terrenos de Puerto Rico v. Ponce Bayland Enterprises, Inc.*, supra, pág. 600. Así pues, cuando carecemos de jurisdicción, procede la desestimación del recurso. *S.L.G. Szendrey Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 883 (2007).

En particular, en el ámbito administrativo, nuestra jurisdicción se limita a la revisión de las decisiones, órdenes y resoluciones finales de las agencias. Art. 4.006(c) de la Ley de la

Judicatura, *supra*; Sec. 4.2 de la LPAUG, *supra*. Una resolución final es aquella que culmina el procedimiento administrativo, resuelve todas las controversias ante la agencia y no deja asuntos pendientes para ser adjudicados posteriormente. *Simpson, Passalacqua v. Quirós, Betances*, *supra*, pág. 378. En cambio, las actuaciones interlocutorias o aquellas que no ponen fin a la totalidad de la controversia no susceptibles de revisión judicial en esta etapa, pues cualquier cuestionamiento sobre estas deberá plantearse una vez culmine el procedimiento mediante la correspondiente resolución final. *Íd.*, pág. 379; Sec. 4.2 de la LPAUG, *supra*.

En el presente caso, el Consejo de Titulares recurre de la *Resolución en Reconsideración* emitida por el DACo el 10 de julio de 2026 y notificada el 13 de julio de 2026. Mediante esta, el DACo reconoció que la vista celebrada había sido notificada erróneamente como una vista sobre el estado de los procedimientos y, para salvaguardar el debido proceso de ley, dejó sin efecto la *Resolución* de 1 de junio de 2026 y señaló una nueva Vista Administrativa en sus méritos para el 18 de agosto de 2026.

Así pues, aunque la *Resolución* de 1 de junio de 2026 había declarado No Ha Lugar la querella y ordenado su cierre y archivo, dicha determinación dejó de surtir efecto al ser expresamente dejada sin efecto por el DACo en reconsideración. Por consiguiente, la determinación que tenemos ante nuestra consideración no adjudicó de manera definitiva la controversia. Por el contrario, ordenó la continuación de los procedimientos mediante la celebración de una nueva vista en los méritos. Al momento de presentarse el recurso de epígrafe, por tanto, la querella permanecía pendiente ante el DACo.

Reconocemos que, al final de la *Resolución en Reconsideración*, el DACo apercibió a las partes que contra esta procedería un recurso de revisión judicial ante este Tribunal dentro

del término de treinta (30) días. Sin embargo, tal apercibimiento no puede conferir jurisdicción a este Foro cuando esta no existe. La procedencia de la revisión judicial depende de la naturaleza y el efecto de la determinación emitida, y no del lenguaje utilizado por la agencia en su apercibimiento. En consecuencia, el hecho de que el DACo advirtiera sobre el derecho a recurrir no convierte en final una determinación que, por su propio contenido, dejó sin efecto la adjudicación previa y ordenó la continuación de los procedimientos.

Asimismo, consideramos pertinente distinguir el presente caso de lo resuelto recientemente por el Tribunal Supremo en *Ramos Sánchez v. Banco Popular de Puerto Rico*, 2026 TSPR 63, 218 DPR ____ (2026). En dicho caso, el Tribunal Supremo reconoció la revisabilidad de una determinación administrativa que, aunque parcial respecto del procedimiento total, había puesto fin definitivamente a las controversias respecto de determinadas partes. Aquí ocurre lo contrario: el DACo dejó sin efecto la resolución que había adjudicado la querella y ordenó la continuación del procedimiento para adjudicarla nuevamente en sus méritos. Por ello, *Ramos Sánchez v. Banco Popular de Puerto Rico*, supra, no altera nuestra conclusión jurisdiccional.

En suma, la *Resolución en Reconsideración* recurrida no constituye una determinación final, pues no culminó el procedimiento administrativo ni resolvió definitivamente la controversia. Al contrario, dejó sin efecto la adjudicación anterior y ordenó la celebración de una nueva vista en los méritos. Por ello, el recurso ante nuestra consideración fue presentado prematuramente y carecemos de jurisdicción para atender el señalamiento de error formulado por el Consejo de Titulares. Procede, así, desestimar el recurso de epígrafe por falta de jurisdicción.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **desestimamos** el recurso de epígrafe por falta de jurisdicción por prematuro. Además, declaramos **No Ha Lugar** la solicitud de auxilio de jurisdicción.

Notifíquese.

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