ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X (DJ 2026-076)

MIGUEL DE JESÚS CRUZ, Recurrida, v. CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO VILLAS DE PLAYA II, Recurrente.	TA2026RA00521	REVISIÓN procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). Querella núm.: C-ARE-2025-0007354. Sobre: *Ley de Condominios de Puerto Rico*, Ley Núm. 129-2020, según enmendada, 31 LPRA sec. 1921, *et seq*.

Panel integrado por su presidenta, la jueza Romero García, el juez Salgado Schwarz y el juez Campos Pérez.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de septiembre de 2026.

El 9 de septiembre de 2026, la parte recurrente, el Consejo de Titulares del Condominio Villas de Playa II (Consejo), presentó este recurso con el fin de que revisemos la determinación interlocutoria[1] emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) el 26 de agosto de 2026, notificada al día siguiente. Mediante su resolución, el DACo acogió una supuesta solicitud de reconsideración presentada por el recurrido, señor Miguel de Jesús Cruz (señor de Jesús), como una solicitud de relevo de su resolución sumaria final emitida el 29 de octubre de 2025, notificada el 7 de noviembre de 2025, por lo que dejó sin efecto dicha resolución final y ordenó la continuación de los procedimientos administrativos.

En la resolución interlocutoria cuya revisión solicita el Consejo, el DACo se amparó en la Regla 31.3 de su *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos*, Reglamento Núm. 8034 de 14 de junio de 2011

[1] Si bien la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*, Ley Núm. 38-2017, según enmendada (LPAU), dispone claramente en su Sec. 4.1, 3 LPRA sec. 9671, que la revisión judicial ante este tribunal intermedio requiere de la **finalidad de la determinación administrativa**, el estatuto también dispone para que **este requisito sea preterido en determinadas circunstancias**. En lo aquí pertinente, una de esas circunstancias se suscita cuando **el organismo administrativo actúe sin jurisdicción** para ello. Sec. 4.3 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9673. Véase, además, *Simpson, Passalacqua v. Quirós,* 214 DPR 370, 379 (2024).

(Reglamento), y en la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Además, concedió al señor de Jesús un término de 20 días para que enmendara su querella original y ordenó la continuación del trámite administrativo.

El 10 de septiembre de 2026, el señor de Jesús presentó por derecho propio su oposición al recurso.

Evaluados los sendos escritos, este Tribunal **revoca** la resolución cuya revisión se solicita, por esta haberse dictado una vez el DACo ya había perdido su jurisdicción sobre la querella.

I

El 27 de agosto de 2025, el señor de Jesús instó una querella en contra del Condominio Villas de Playa II (Condominio). Consignó varias quejas en contra de las actuaciones de la administración del Condominio; entre ellas, la imposición de ciertas multas y la falta de contestación a sus correos electrónicos. Alegó que las actuaciones del Condominio le habían provocado daños y angustias mentales, que valoró en $10,000.00.

El DACo, Oficina Regional de Arecibo, acogió la querella e intentó notificar al Condominio. No obstante, conforme surge de la *Resolución Sumaria* del 29 de octubre de 2025, notificada el 7 de noviembre de 2025, la notificación al Condominio vino devuelta, por lo que aquel no pudo ser notificado adecuadamente del proceso en su contra. En esa misma resolución, el DACo consignó, además, que el Condominio no era la persona jurídica con capacidad legal para representar a los titulares. Así pues, el DACo desestimó la querella y ordenó su archivo.

La *Resolución Sumaria* claramente dispuso los términos con los que contaba el señor de Jesús para solicitar la reconsideración del dictamen, el término con el que contaba la agencia para atender dicha reconsideración y el término para acudir en alzada ante este foro revisor. En lo aquí pertinente, el DACo consignó lo siguiente:

> Si el Departamento dejare de tomar alguna acción en relación a la Moción de Reconsideración dentro de los quince (15) días de recibida, **se considerará rechazada de plano**, y el término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial

> ante el Tribunal de Apelaciones comenzará a contar a partir de ese momento.
>
> Si el Departamento tomase alguna determinación sobre la moción radicada, el término para solicitar Revisión Judicial empezará a contarse desde la fecha en que se archivó en autos una copia de la notificación de la Resolución de la agencia, resolviendo definitivamente la moción de Reconsideración. **Dicha Resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la Reconsideración. De lo contrario, la agencia perderá jurisdicción sobre dicha solicitud y el término para solicitar Revisión Judicial empezará a contarse nuevamente a partir de la expiración del plazo de noventa (90) días**, salvo que el Departamento por justa causa y **previo al vencimiento de ese término** lo prorrogue por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

(Énfasis y subrayado nuestro[2]).

Apuntamos que, conforme informado en la resolución, el término para presentar la reconsideración de la *Resolución Sumaria* notificada el 7 de noviembre de 2025, era de 20 días, computado a partir de esa notificación.

El **10 de noviembre de 2025**, el señor de Jesús presentó su solicitud de reconsideración. No obstante, **esta no fue atendida por la agencia en el término por ella dispuesto de 15 días a partir de su presentación, por lo que se debió entender como rechazada de plano**[3]. El término de 30 días para comparecer ante este foro revisor se computaba a partir del vencimiento de ese término.

El **9 de diciembre de 2025**, el señor de Jesús presentó otra moción de reconsideración y para la consolidación de otras querellas instadas por él ante el DACo y en contra del Condominio.

Finalmente, el **23 de junio de 2026**, el señor de Jesús presentó otra moción para que se le informase del estatus de su reconsideración.

El 26 de agosto de 2026, notificada al día siguiente, el DACo acogió *motu proprio* la moción del 23 de junio de 2026, y la interpretó como una solicitud de relevo de la *Resolución Sumaria*, por lo que la dejó sin efecto

---

[2] El lenguaje adoptado por el DACo en su apercibimiento es prácticamente idéntico al texto de la Sec. 3.15 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9655.

[3] El término de 15 días para actuar sobre la solicitud de reconsideración venció el **martes, 25 de noviembre de 2025**.

amparado en la Regla 31.3 de su Reglamento y en la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Además, concedió al señor de Jesús un término de 20 días para que enmendara su querella original y ordenó la continuación del trámite administrativo.

Inconforme, el Consejo presentó este recurso el 9 de septiembre de 2026. Apuntó la comisión de tres errores, que se pueden resumir en que el DACo erró al dejar sin efecto la *Resolución Sumaria* del 29 de octubre de 2025, pues: (a) el DACo había perdido su jurisdicción; y, (b) el señor de Jesús no planteó circunstancia alguna, y tampoco se configuraba, de las consignadas en la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil, que justificase el relevo de la resolución final.

El 10 de septiembre de 2026, el señor de Jesús presentó por derecho propio su oposición al recurso.

Perfeccionado este, resolvemos.

II

A

La Regla 31.3 del *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos* del DACo, Reglamento Núm. 8034 de 14 de junio de 2011 (Reglamento), dispone como sigue:

> El Departamento podrá relevar a una parte o a su representante legal de una resolución, orden o procedimiento **por las razones y bajo los términos señalados en la Regla 49.2** de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, según enmendada.

(Énfasis nuestro).

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento, se impone la necesidad de examinar el texto de la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, y la jurisprudencia que la ha interpretado.

La Regla 49.2 establece el mecanismo procesal que se tiene disponible para solicitar al tribunal el relevo de los efectos de una sentencia **cuando esté presente alguno de los fundamentos allí dispuestos**. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 539 (2010); *De Jesús Viñas v. González Lugo*, 170 DPR 499, 513 (2007); *Náter v. Ramos*, 162

DPR 616, 624 (2004). La misma provee un mecanismo post sentencia para impedir que se vean frustrados los fines de la justicia mediante tecnicismos y sofisticaciones. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR, a la pág. 539; *Ortiz Serrano v. Ortiz Díaz*, 106 DPR 445, 449 (1977). **Quien solicite el relevo está obligado a justificar su solicitud amparándose en una de las causales establecidas en la Regla 49.2**. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR, a la pág. 539; *Reyes v. E.L.A. et al.*, 155 DPR 799, 809 (2001). De esa manera, se permite al tribunal cumplir con su deber de hacer un análisis de todo el expediente del caso para determinar si se configura una de las causales dispuestas en la Regla 49.2. *Dávila v. Hosp. San Miguel, Inc.*, 117 DPR 807, 817 (1986).

La Regla 49.2 de Procedimiento Civil lee como sigue:

> Mediante una moción y bajo aquellas condiciones que sean justas, el tribunal podrá relevar a una parte o a su representante legal de una sentencia, orden o procedimiento por las razones siguientes:
>
> (a) error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable;
>
> (b) descubrimiento de evidencia esencial que, a pesar de una debida diligencia, no pudo haber sido descubierta a tiempo para solicitar un nuevo juicio de acuerdo con la Regla 48;
>
> (c) 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;
>
> (d) nulidad de la sentencia;
>
> (e) la sentencia ha sido satisfecha, renunciada o se ha cumplido con ella, o la sentencia anterior en que se fundaba ha sido revocada o de otro modo dejada sin efecto, o no sería equitativo que la sentencia continúe en vigor, o
>
> (f) cualquier otra razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia.

Aunque la Regla 49.2 debe interpretarse de forma liberal, esto no significa que se le debe dar atención desmedida a uno de los dos intereses a balancear. *Piazza Vélez v. Isla del Río, Inc.*, 158 DPR 440, 448 (2003); *Dávila v. Hosp. San Miguel, Inc.*, 117 DPR, a la pág. 818.

Además, constituye norma reiterada que la Regla 49.2 "**no es una llave maestra para reabrir a capricho el pleito ya adjudicado**". *Ríos v.*

Tribunal Superior, 102 DPR 793, 794 (1974). (Énfasis nuestro). Es decir, el **mecanismo de relevo de sentencia no puede ser utilizado en sustitución de los recursos de revisión o reconsideración**, y tampoco existe para proveer un remedio adicional contra una sentencia erróneamente dictada. *Náter v. Ramos*, 162 DPR, a la pág. 625; *Olmedo Nazario v. Sueiro Jiménez*, 123 DPR 294, 299 (1989).

Con relación al término para solicitar el relevo de la sentencia, la Regla 49.2 dispone que "[l]a moción se presentará dentro de un término razonable, **pero en ningún caso después de transcurridos seis (6) meses de haberse registrado la sentencia u orden o haberse llevado a cabo el procedimiento**." (Énfasis nuestro). El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto, y la Regla 49.2 es categórica en cuanto a esto, que **el término de seis (6) meses para la presentación de la moción de relevo de sentencia es fatal**. *Piazza Vélez v. Isla del Río, Inc.*, 158 DPR, a la pág. 448; *Sánchez Ramos v. Troche Toro*, 111 DPR 155, 157 (1981). No obstante, dicho plazo es inaplicable cuando se trata de una sentencia nula. *Náter v. Ramos*, 162 DPR, a la pág. 625; *Montañez v. Policía de Puerto Rico*, 150 DPR 917, 921-922 (2000). En estos casos, la parte promovente de la moción de relevo de sentencia no estará limitada por el término de seis (6) meses dispuestos en la Regla 49.2. *HRS Erase, Inc. v. Centro Médico del Turabo, Inc.*, 205 DPR 689, 699 (2020).

B

Hace ya varias décadas que el Tribunal Supremo de Puerto Rico dispuso que: "**En el ámbito administrativo, al igual que en el foro judicial, no existe discreción para asumir jurisdicción donde no la hay**". *Martínez v. Junta de Planificación*, 109 DPR 839, 842 (1980), citando de *Maldonado v. Pichardo*, 104 DPR 778, 782 (1976). (Énfasis nuestro). Es decir, la doctrina prevaleciente en cuanto al análisis de umbral sobre la existencia o inexistencia del poder para actuar aplica tanto en la esfera administrativa como en la judicial.

Así pues, y como se ha reiterado por décadas, los tribunales – así como las agencias administrativas - tenemos la obligación de ser los guardianes de nuestra propia jurisdicción; también, que la ausencia de jurisdicción no puede ser subsanada, ni un tribunal asumirla, atribuírsela o arrogársela cuando no la tiene. *Martínez v. Junta de Planificación*, 109 DPR, a la pág. 842; *Maldonado v. Pichardo*, 104 DPR, a la pág. 782. Por tanto, de determinarse que no hay jurisdicción sobre un recurso o sobre una controversia determinada, procede su desestimación. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855 (2009).

De otra parte, la falta de jurisdicción sobre la materia: (1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente otorgarle jurisdicción sobre la materia a un tribunal ni el tribunal lo puede hacer *motu proprio*; (3) los dictámenes son nulos (nulidad absoluta); (4) los tribunales deben auscultar su propia jurisdicción; (5) los tribunales apelativos deben examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso; y, (6) el planteamiento sobre jurisdicción sobre la materia puede hacerse en cualquier etapa del procedimiento por cualquiera de las partes o por el tribunal *motu proprio*. *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 DPR 513, 537 (1991).

III

Los errores apuntados por la parte recurrente fueron cometidos por el DACo.

Repasamos las fechas pertinentes a la controversia ante nos.

La *Resolución Sumaria* final de la querella instada por el señor de Jesús ante el DACo fue emitida el 29 de octubre de 2025, notificada el **7 de noviembre de 2025**.

El **10 de noviembre de 2025**, el señor de Jesús presentó su solicitud de reconsideración. No obstante, **esta no fue atendida por la agencia en el término por ella dispuesto de 15 días a partir de su presentación,**

por lo que se debió entender como rechazada de plano[4]. El término de 30 días para comparecer ante este foro revisor se computaba a partir del vencimiento de ese término.

Vencido el término para comparecer ante nos, el **9 de diciembre de 2025**, el señor de Jesús presentó otra moción de reconsideración y para la consolidación de otras querellas instadas por él ante el DACo y en contra del Condominio.

Finalmente, el **23 de junio de 2026**, el señor de Jesús presentó otra moción para que se le informase del estatus de su reconsideración.

El **26 de agosto de 2026**, notificada al día siguiente, el DACo acogió la moción del 23 de junio de 2026, la interpretó como una solicitud de relevo de la *Resolución Sumaria* final, por lo que la dejó sin efecto amparado en la Regla 31.3 de su Reglamento y en la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Además, concedió al señor de Jesús un término de 20 días para que enmendara su querella original y ordenó la continuación del trámite administrativo.

Es decir, conforme a su propio Reglamento y a lo dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil, el DACo acogió las mociones del señor de Jesús, sin haber sido solicitado por él, como una solicitud de relevo de la resolución final. Esto lo hizo fuera del **término fatal de 6 meses** dispuesto en la Regla 49.2 de Procedimiento Civil[5], y sin articular razón alguna, conforme a la Regla 49.2, que justificase dejar sin efecto su resolución final.

De otra parte, tenemos que resaltar que el DACo actuó habiendo perdido ya su poder para atender la controversia.

Tanto la LPAU como los propios apercibimientos del DACo en sus resoluciones, disponen claramente los términos para solicitar la

---

[4] El término de 15 días para actuar sobre la solicitud de reconsideración venció el **martes, 25 de noviembre de 2025**.

[5] Conforme dispuesto en *ACT v. Prosol et als.*, 210 DPR 897, 910 (2022), la LPAU desplaza y predomina sobre cualquier reglamentación de una agencia que sea contraria a ella. Ello incluye los asuntos de revisión judicial. *Íd.*, citando de *Cordero Vargas v. Pérez Pérez*, 198 DPR 848, 858 (2017). Por consiguiente, cualquier actuación de la agencia administrativa al margen del poder que se le confirió mediante legislación, deber ser catalogada como *ultra vires*. *Íd.*, citando de *AAA v. UIA*, 199 DPR 638, 652 (2018). Además, **la agencia está impedida de variar unilateralmente los términos estatuidos en la LPAU**. *Íd.*, a la pág. 912-913.

reconsideración y la revisión judicial ante este foro intermedio. Igualmente, ambos reconocen que, una vez transcurrido el término para atender la reconsideración presentada oportunamente, la agencia, una vez acogida esta, cuenta con un término de 90 días para resolverla o, mediando justa causa, prorrogue el término por 30 días adicionales. Una vez transcurridos estos términos, **la resolución final del DACo adviene final y firme, y la agencia "perderá jurisdicción" sobre la solicitud**.

No nos cabe duda de que el DACo incumplió con su propio reglamento, con la Regla 49.2 de Procedimiento Civil y actuó sin jurisdicción para atender la controversia planteada por el señor de Jesús.

Por tanto, estamos obligados a revocar la resolución emitida por el DACo, pues esta fue dictada sin jurisdicción para ello.

IV

A la luz de los hechos y el derecho antes expuestos, este Tribunal revoca la resolución emitida por el DACo el 26 de agosto de 2026, notificada al día siguiente. En su consecuencia, la desestimación de la querella instada por el señor de Jesús ante el DACo, decretada por esta agencia mediante su *Resolución Sumaria* final del 29 de octubre de 2025, continúa en vigor y, a esta fecha, ha advenido final y firme.

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