

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

NIXALIZ HERNÁNDEZ
SILVA

Recurrente

v.

CONSEJO DE
TITULARES COND.
BALCONES LAS
CATALINAS

Recurrido

KLRA202300089

Revisión Judicial
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Sobre: Condominios

Caso Número:
C-CAG-2020-0002131

Panel integrado por su presidenta, la Juez Domínguez Irizarry, la Juez Rivera Marchand y el Juez Salgado Schwarz

Domínguez Irizarry, jueza ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de mayo de 2023.

La recurrente, señora Nixaliz Hernández Silva, comparece ante nos para que dejemos sin efecto la determinación emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), el 19 de diciembre de 2022, notificada el 21 de diciembre de 2022. Mediante la misma, el referido organismo desestimó una querrela presentada por la recurrente en la cual solicitó la impugnación de los acuerdos del Consejo de Titulares, promovida al amparo de la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020, 31 LPRa sec. 1921, *et seq.* Ello, en contra de la parte aquí recurrida, Consejo de Titulares de Condominio Balcones las Catalinas y la Junta de Directores, representada por el señor Eliberto Nieves.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la resolución administrativa recurrida.

I

La recurrente es titular de la unidad de apartamento número 113 del Condominio Balcones Las Catalinas del municipio de Caguas. Conforme surge, el 14 de agosto de 2020, presentó la

querrela de epígrafe¹. En la misma, solicitó se declarara nula la asamblea de condóminos celebrada el 9 de agosto de 2020, en virtud de la cual se seleccionó una nueva Junta de Directores, teniendo ello el efecto de destituirla de su cargo de Presidenta. En particular, argumentó que la convocatoria cursada para la celebración de la asamblea incumplió con los criterios pertinentes establecidos en la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020, 31 LPRA sec. 1921, *et seq*, así como también con las disposiciones de la Orden Ejecutiva 2020-060, hecho que invalidaba todas las determinaciones allí resueltas.

Según alegó la recurrente, previo a que se efectuara la asamblea en disputa, advirtió sobre las deficiencias presentes en la convocatoria. A su vez, adujo que, tras celebrada la misma, el señor Eliberto C. Nieves, titular que resultó electo como nuevo Presidente de la Junta de Directores, intervino de manera ilegítima “en todas las funciones del Condominio”², ello al colocar un candado en la oficina de Administración, evitar la ejecución de obligaciones contractuales previas y al ilegalmente acceder al contenido del buzón de la Administración y a su correo electrónico. Así, a tenor con todo lo antes expuesto, y reafirmandose en la deficiencia de la convocatoria en disputa, la recurrente solicitó a DACo que declara la nulidad de la asamblea celebrada el 9 de agosto de 2020. Destacamos que, según surge, la recurrente no asistió a la asamblea impugnada.

Tras múltiples trámites, y en lo aquí pertinente, el 15 de abril de 2021, se celebró la correspondiente vista administrativa del caso y se anotó la rebeldía de la parte recurrida. Poco después, el 28 de abril siguiente, DACo emitió la correspondiente *Resolución* y declaró

¹ La recurrente incoó con la co querellante Lydia Pérez la querrela de epígrafe. Sin embargo, esta última desistió de la querrela.

² Véase: Apéndice, anejo 1: *Querrela y Solicitud Urgente de Intervención por Asamblea Ilegalmente Celebrada en Violación a Orden Ejecutiva 2020-060*, pág. 2.

Ha Lugar la querrela de epígrafe. No obstante, mediante *Sentencia* del 7 de diciembre de 2021 en el recurso KLRA202100357, este Foro revocó el referido dictamen y dejó sin efecto la anotación de rebeldía resuelta. Ello al concluir que la parte recurrida no fue adecuadamente notificada de los trámites pertinentes al curso de la acción de autos. En consecuencia, el asunto fue remitido de vuelta a la Agencia.

Continuados los procedimientos en el organismo, el 9 de marzo de 2022, DACo citó a las partes de epígrafe a una nueva vista administrativa, a efectuarse el 13 de abril de 2022. No obstante, la misma fue suspendida. Entretanto, el 20 de abril de 2022, y luego de mediar la correspondiente convocatoria, se celebró una asamblea extraordinaria de titulares, a la cual, de conformidad con el contenido del acta de los procedimientos pertinentes, la recurrente tampoco asistió. Como resultado de la referida Asamblea, se eligió una nueva Junta de Directores para el Condominio Balcones Las Catalinas, en la cual el señor Nieves revalidó como su Presidente.

Así las cosas, el 4 de mayo de 2022, la recurrente presentó ante DACo un documento intitulado *Enmienda a Querrela*. En esta ocasión, impugnó la legalidad de la convocatoria cursada para la asamblea efectuada el 20 de abril de dicho año. En esencia, detalló ciertas incidencias, a su juicio constitutivas de deficiencias e incumplimientos legales respecto a la validez de la misma. De este modo, además de reiterarse en que se decretara la nulidad de la asamblea efectuada durante el 9 de agosto de 2020, también solicitó que se procediera de conformidad respecto aquella celebrada el 20 de abril de 2022³.

³ El documento hace referencia al 8 y 24 de agosto de 2020. Sin embargo, entendemos se refiere a las asambleas celebradas el 9 de agosto de 2020 y el 20 de abril de 2022.

Por su parte, el 11 de mayo de 2022, la parte recurrida sometió a la consideración del organismo aquí compelido su *Contestación a la Querrela*. En esencia, planteó que, contrario a lo aducido, las convocatorias para la asamblea de condóminos del 9 de agosto de 2020, cumplió con todas las formalidades de ley, hecho que validó las determinaciones asumidas por los titulares allí presentes. En particular, destacó que el término de la presidencia de la recurrente venció en junio de 2020 y afirmó que, durante el mismo, esta no ejecutó las funciones inherentes a su cargo. Según sostuvo, toda vez lo anterior, el Consejo de Titulares se vio precisado de ejercer su derecho a celebrar una asamblea que le permitiera constituir un cuerpo directivo custodio de sus intereses, por lo que convocaron la asamblea en disputa, todo en armonía con las exigencias legales aplicables. A su vez, como parte de sus defensas, la parte recurrida afirmó que la recurrente estaba impedida de reclamar derecho alguno a su favor, puesto que, voluntariamente, optó por no comparecer a las asambleas objeto de impugnación.

El 12 de mayo de 2022, día en el que estaba supuesta a efectuarse la vista administrativa del caso, DACo desestimó la querrela de epígrafe, bajo el fundamento de incomparecencia de la recurrente, luego de denegar una solicitud de transferencia de vista por esta promovida. No obstante, mediante *Sentencia* del 15 de agosto de 2022, emitida en el recurso KLRA202200336, revocamos dicho dictamen y devolvimos el asunto a la consideración de la agencia.

Continuados los procedimientos, el 19 de diciembre de 2022, se celebró la vista administrativa correspondiente ante DACo. En igual fecha, la parte recurrida presentó una *Moción de Desestimación por Academicidad*. Específicamente, planteó que, dada la celebración de la asamblea extraordinaria del 20 de abril de 2022, la controversia entre las partes había perdido su carácter

adversativo, por lo que, habiéndose tornado académico el asunto, únicamente procedía la desestimación de la querrela en disputa.

El 21 de diciembre de 2022, DACo notificó la *Resolución* aquí recurrida. Conforme surge de la misma, durante la vista se estableció que, en efecto, la recurrente no participó de la asamblea celebrada el 20 de abril de 2022, “por entender que la misma era ilegal.”⁴ Así, el organismo compelido desestimó la querrela de autos, ello al acoger el planteamiento de academicidad promovido por la parte recurrida.

Inconforme, el 24 de febrero de 2023, la recurrente compareció ante nos mediante el presente recurso de revisión judicial. En el mismo expone los siguientes señalamientos:

Erró DACo al archivar la causa de acción de la recurrente por academicidad habiendo sido presentada una querrela enmendada previo a la vista en los méritos y a que se presentara una Moción de Desestimación por academicidad.

Erró DACo al no atender y no notificar la querrela enmendada presentada por la recurrente conforme a la Regla 16 del Reglamento Adjudicativo del DACo y desestimar la querrela administrativa por academicidad.

Luego de examinar el expediente de autos y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, procedemos a expresarnos.

II

A

Es norma firmemente establecida en el estado de derecho vigente, que los tribunales apelativos están llamados a abstenerse de intervenir con las decisiones emitidas por las agencias administrativas, todo en deferencia a la vasta experiencia y conocimiento especializado que les han sido encomendados. *Pérez López v. Dpto. Corrección*, 208 DPR 656 (2022); *Rolón Martínez v.*

⁴ Véase: Apéndice, Anejo 25; *Resolución*, pág. 66.

Supte. Policía, 201 DPR 26 (2018); *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800 (2012); *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty II*, 179 DPR 923 (2010). En este contexto, la sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017, establece el alcance de la revisión judicial respecto a las determinaciones administrativas. A tal efecto, la referida disposición legal expresa como sigue:

El Tribunal podrá conceder el remedio apropiado si determina que el recurrente tiene derecho a un remedio.

Las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo.

Las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal.

3 LPRA sec. 9675.

Al momento de revisar una decisión agencial, los tribunales deben ceñirse a evaluar la *razonabilidad* de la actuación del organismo. *Rolón Martínez v. Superintendente de la Policía de Puerto Rico*, supra; *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, supra. Por ello, los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos que emita, siempre que estén sostenidas por *evidencia sustancial* que surja de la *totalidad del expediente administrativo*. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716 (2005); *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409 (2003). Nuestro Tribunal Supremo ha definido el referido concepto como aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. *Rolón Martínez v. Superintendente de la Policía de Puerto Rico*, supra; *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, 144 DPR 425 (1997). Por tanto, compete a la parte que impugne la legitimidad de lo resuelto por un organismo administrativo, identificar prueba suficiente para derrotar la presunción de

corrección y regularidad que les asiste. *Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde*, 202 DPR 117 (2019).

A tenor con esta norma, los foros judiciales limitan su intervención a evaluar si la decisión de la agencia es razonable y no si hizo una determinación correcta de los hechos ante su consideración. *Assoc. Ins. Agencias, Inc. v. Com. Seg. P.R.*, supra. En caso de que exista más de una interpretación razonable de los hechos, el tribunal debe sostener lo concluido por la agencia, evitando sustituir el criterio del organismo por sus propias apreciaciones. *Pacheco v. Estancias*, supra. Ahora bien, esta norma de deferencia no es absoluta. La misma cede cuando está presente alguna de las siguientes instancias: (1) cuando la decisión no está fundamentada en evidencia sustancial; (2) cuando el organismo administrativo ha errado en la apreciación de la ley, y; (3) cuando ha mediado una actuación irrazonable, o ilegal. *Pérez López v. Dpto. Corrección*, supra; *Costa Azul v. Comisión de Seguridad*, 170 DPR 847 (2007).

B

Por su parte, la doctrina de justiciabilidad limita el ejercicio de las facultades de adjudicación a casos o controversias genuinas entre partes antagónicas que tienen un interés legítimo en obtener un remedio capaz de afectar sus relaciones jurídicas. *Super Asphalt v. AFI y otro*, 206 DPR 803 (2021); *Lozada Tirado et al. v. Testigos de Jehová*, 177 DPR 893 (2010); *E.L.A. v. Aguayo*, 80 DPR 554 (1958). Este principio persigue el fin de evitar que se obtenga un fallo sobre una controversia inexistente, una determinación de un derecho antes de que el mismo sea reclamado o un pronunciamiento en referencia a un asunto que, al momento de ser emitida, no tendría efectos prácticos sobre la cuestión sometida. *E.L.A. v. Aguayo*, supra. Así pues, el ejercicio válido de la entidad adjudicativa de que trate solo se justifica si media la existencia de

una controversia real y sustancial. *Ortiz v. Panel F.E.I.*, 155 DPR 219 (2001).

El estado de derecho reconoce la doctrina de la *academicidad* como una vertiente del principio de justiciabilidad. *Crespo v. Cintrón*, 159 DPR 290 (2003). Como norma, un caso es académico “cuando ocurren cambios durante el trámite judicial de una controversia particular que hacen que esta pierda su actualidad, de modo que el remedio que pueda dictar el tribunal no ha de llegar a tener efecto real alguno en cuanto a esa controversia.” *C.E.E. v. Depto. de Estado*, 134 DPR 927, 935 (1993). De esta forma, los cambios fácticos acaecidos durante el cauce de determinado caso que tornen en ficticia su solución tienen el efecto de privar de jurisdicción al foro adjudicativo, por lo que este debe abstenerse de considerar los méritos del caso de que trate. *Super Asphalt v. AFI y otro*, supra; *C.E.E. v. Depto. de Estado*, supra; *E.L.A. v. Aguayo*, supra. Por tanto, es preciso concluir que el propósito de esta norma es evitar el uso inadecuado de los recursos adjudicativos y obviar la creación de precedentes innecesarios. *Super Asphalt v. AFI y otro*, supra; *P.N.P. v. Carrasquillo*, 166 DPR 70 (2005).

C

Finalmente, mediante la aprobación de la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020, 31 LPRA sec. 1921, *et seq.*, según enmendada, se ejecutó el propósito de viabilizar la propiedad individual sobre una unidad de apartamento, que forma parte de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. De este modo, se estatuyó el derecho de cada titular a disfrutar del pleno disfrute del mismo, y de las áreas comunes establecidas, siempre que no resulte en menoscabo de las prerrogativas de los demás titulares. 31 LPRA sec. 1921a. En lo pertinente, sabido es que, entre las características fundamentales del régimen de propiedad horizontal, destaca el hecho de que los titulares de los inmuebles

sujetos al mismo ostentan el control último sobre las decisiones que le son inherentes. A tales efectos, el Artículo 48 de la Ley 129-2020, *supra*, provee como sigue:

[...]

El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Estará integrado por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio.

[...].

31 LPRA sec. 1922t.

De conformidad con lo anterior, la letra expresa de la Ley 129-2020, *supra*, en los condominios donde concurren más de veinticinco (25) titulares, delega en el Consejo de Titulares la responsabilidad de elegir, por mayoría, a los miembros de la Junta de Directores, incluyendo, al menos, un presidente, un secretario y un tesorero. 31 LPRA sec. 1922u. La Junta de Directores habrá de constituir el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares. 31 LPRA sec. 1922y. En esencia, el referido cuerpo está llamado a atender y custodiar el buen gobierno y la sana administración del régimen, ello a tenor con las exigencias de ley.

Ahora bien, la Ley 129-2020, *supra*, arroga jurisdicción primaria y exclusiva al Departamento de Asuntos del Consumidor para entender sobre impugnaciones promovidas por los titulares de un inmueble sito en un condominio con, al menos, un apartamento de uso residencial, ello respecto a las acciones u omisiones de la Junta de Directores y las determinaciones del Consejo de Titulares. 31 LPRA sec. 1923j. Sin embargo, a fin de legitimar dicho curso de acción, el referido estatuto, entre otras condiciones, impone al titular promovente de la acción de impugnación lo siguiente:

[...]En el caso de la impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares **tendrá que acreditar que estuvo presente o representado en la asamblea** en que se tomó el acuerdo que impugna y que votó en contra de este. Si estuvo ausente a pesar de que fue debidamente notificado deberá probar que su ausencia estuvo justificada.

31 LPRA sec. 1923j. (Énfasis nuestro.)

III

En la presente causa, la recurrente plantea que erró DACo al desestimar la querrela de epígrafe bajo el fundamento de academicidad, ello sin considerar la presentación de una querrela enmendada previo a la celebración de la vista. De igual forma, aduce que incidió el organismo recurrido al no entender sobre la querrela enmendada de referencia, a tenor con las disposiciones reglamentarias aplicables. Habiendo examinado los referidos argumentos a la luz de los hechos establecidos y la norma aplicable, resolvemos confirmar la resolución administrativa recurrida.

Un examen del expediente de autos mueve nuestro criterio a sostener la procedencia de la desestimación decretada por DACo, ello en los términos resueltos. Ciertamente, toda vez la celebración de una segunda asamblea en la que se eligió una nueva Junta de Directores distinta a aquella elegida en la asamblea llevada a cabo el 9 de agosto de 2020, la disputa sometida a la consideración del organismo compelido mediante la querrela de epígrafe, perdió vigencia. Por tanto, ante la academicidad de la controversia entre las partes, ningún pronunciamiento al respecto ameritaba emitirse.

Ahora bien, la recurrente impugna el quehacer adjudicativo de la agencia, al plantear que, en la gestión de disponer del asunto, DACo debió haber considerado las enmiendas que presentó respecto a las alegaciones originales. Específicamente, sostiene que, como parte de las mismas, impugnó la legalidad de la asamblea celebrada

el 20 de abril de 2022, y, en consecuencia, todos los acuerdos tomados en la misma, por lo que DACo debió haber atendido el asunto en sus méritos, previo a acoger los argumentos de desestimación promovidos por la parte recurrida. Sin embargo, al entender sobre todas las incidencias procesales acontecidas en el caso, a la luz de las normas reglamentarias pertinentes al ejercicio de las funciones de adjudicación delegadas al organismo, consideramos que ninguna falta cometió la agencia.

Conforme se demostró ante DACo, y a tenor con la prueba que obra ante nos, la recurrente no asistió ni a la asamblea efectuada el 9 de agosto de 2020, ni a aquella celebrada el 20 de abril de 2022. Según lo antes esbozado, el Artículo 65 de la Ley 129-2020, *supra*, condiciona la legitimidad de una impugnación promovida por un titular respecto a los acuerdos asumidos por el Consejo de Titulares, a que haya participado, por sí, o por conducto de un representante, de la asamblea pertinente. A su vez, exige que, de no haberse hecho acto de comparecencia, el titular justifique su ausencia. En el caso de autos, ninguna de dichas instancias aconteció. Siendo así, su ausencia voluntaria e injustificada a las asambleas en disputa, la inhabilita para impugnar los términos de las mismas.

Tal cual expresáramos, los pronunciamientos de las agencias administrativas gozan de un amplio margen de deferencia por parte del tribunal revisor, ello dado a su conocimiento especializado en la materia que regulan. En virtud de ello, gozan de una presunción de corrección y legalidad. Por tanto, ante dicho escenario, nuestra función estriba en resolver si la determinación impugnada es una razonable a luz de la prueba que obra en el expediente administrativo. Así pues, compete a la parte que se opone a la oponibilidad del dictamen de que trate, identificar alguna prueba en el expediente que derrote la presunción antes aludida. En el caso de autos, la recurrente no señala la existencia de evidencia capaz de

invalidar la eficacia del pronunciamiento aquí impugnado. Ante ello, únicamente podemos sostener el mismo.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la *Resolución* administrativa recurrida.

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

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