

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IV

**CORAL BATIZ RIVERA**

Recurrida

v.

**CONSEJO DE TITULARES Y  
JUNTA DE DIRECTORES  
DEL CONDOMINIO BELLA  
MARE; JAIME ALICEA,  
Presidente**

Recurrente

KLRA202300159

**REVISIÓN**

procedente del  
**Departamento  
de Asuntos del  
Consumidor**

Querella Núm.:  
**C-SAN-2022-  
0011316**

Sobre:  
Ley de  
Condominios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Rivera Pérez.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de junio de 2023.

Comparece el Consejo de Titulares del Condominio Bella Mare, (Consejo de Titulares o recurrentes) mediante recurso de *Revisión Judicial*, en el cual nos solicita revoquemos la *Resolución* dictada el 2 de febrero de 2023, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo).

Mediante dicho dictamen, DACo ordenó al Consejo de Titulares tomar medidas necesarias para erradicar el problema de gatos realengos en el condominio Bella Mare, y haga cumplir con las disposiciones reglamentarias en relación a las violaciones de posesión ilegal de mascotas.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la *Resolución* recurrida.

**I.**

El 26 de mayo de 2022, el Departamento de Asuntos del Consumidor notificó al Consejo de Titulares del Condominio Bella Mare la querella presentada por la Sra. Coral Batiz Rivera (señora

Batiz Rivera o recurrida) el 22 de abril de 2022. En la querrela, la señora Batiz Rivera alegó tres asuntos en controversia:

- 1) Que la Asamblea Extraordinaria celebrada el 6 de abril de 2022 en el Condominio Bella Mare fue en violación del Art. 51 de la Ley de Condominios, supra, el cual establece que los poderes de representación deberán ser entregados con un mínimo de 24 horas antes de comenzar la Asamblea, y en esta ocasión se recibieron el mismo día. Además, arguyó que solicitó los referidos poderes para revisión y no le han sido provistos. Finalmente solicitó se anulara la Asamblea Extraordinaria celebrada el 6 de abril de 2022 y la entrega de los poderes para revisión.
- 2) El uso de plantas eléctricas en el Condominio, cuando la Junta de Directores solo había autorizado el uso de plantas eléctricas “inverters”. Además, que los cables de las plantas eléctricas interferían con el flujo de las aceras, en caso de alguna emergencia.
- 3) Una vecina del condominio que alimenta a unos gatos en el área del estacionamiento. Los gatos han causado daños a vehículos, por lo que solicita sean removidos del área.

El 26 de julio de 2022, el Consejo de Titulares presentó ante el DACo una *Moción de Desestimación* alegando falta de jurisdicción y de acumulación de una parte indispensable. El 19 de diciembre de 2022, el DACo señaló la *Vista Administrativa* del caso para el 25 de enero de 2023.

El 13 de enero de 2023, el Consejo de Titulares presentó ante DACo la *Contestación a Querrela*. En ella, aceptó y negó alguna de alegaciones de la señora Batiz Rivera. El 19 de enero de 2023, el Consejo de Titulares presentó “*Moción Sometiendo Prueba Documental para Vista 25 de enero de 2023*”, mediante la cual, cumpliendo la orden de DACo, sometió la prueba documental a ser utilizada en la vista.

El 25 de enero de 2023, se celebró una vista por videoconferencia en la cual estuvieron presente todas las partes. En la vista, ambas partes se allanaron a que no se celebrara la vista en su fondo, y a que DACo emitiera una resolución por el expediente. Además, aceptaron que en cuanto a la controversia sobre los gatos

y los “proxies”, podían resolverse de manera sumaria sin la celebración de una vista.

El 2 de febrero de 2023, el DACo emitió la *Resolución* recurrida. Resolvió los asuntos relacionados a los gatos en las inmediaciones del condominio y los “proxies” cuestionados por haber sido entregados a la administración del condominio con menos de 24 horas de anticipación a la asamblea ordinaria del 6 de abril de 2022.

En cuanto a los “proxies”, el DACo determinó que los mismos no podían ser utilizados en la asamblea del 6 de abril de 2022 por haber sido entregados con menos de 24 horas de anticipación a la asamblea. Respecto a esto, DACo dispuso que el Consejo de Titulares deberá circular entre los titulares la *Minuta* de la Asamblea del 6 de abril de 2022 enmendada en la cual se hará constar que los “proxies” no eran válidos.

El 8 de marzo de 2023, el Consejo de Titulares notificó a los titulares del Condominio Bella Mare la *Minuta Enmendada* de la Asamblea del 6 de abril de 2022, en donde hicieron constar que los “proxies” no eran válidos. Además, en cuanto al asunto de los gatos, el 21 de febrero de 2023, presentó *Solicitud de Reconsideración de la Resolución del 3 de febrero de 2023*, en la cual arguyó que el Juez Administrativo no se limitó a resolver mediante la aplicación del derecho sino que procedió a pasar juicio sobre los hechos del caso, adjudicándolos sin haber tenido el beneficio de escuchar a las partes testificar bajo juramento o recibir prueba documental admisible, existiendo controversias de hechos entre las partes.

Inconformes al DACo no emitir alguna expresión respecto a la *Solicitud de Reconsideración*, el 5 de abril de 2023, el Consejo de Titulares acudió ante nos oportunamente mediante recurso de *Revisión Judicial*. En su escrito, señalan los siguientes errores:

**PRIMER ERROR:** Erró el DACO al resolver el presente caso sin el beneficio de haber escuchado la prueba testifical y recibido la prueba documental de las partes, cuando de las alegaciones de éstas, así como de la prueba anunciada por las partes para ser presentada en la vista administrativa, surge la existencia de una real controversia de hechos materiales que impiden que el caso sea resuelto sin la celebración de una vista.

**SEGUNDO ERROR:** Erró el DACO al no conceder a la recurrente el remedio que provee la Regla 11 del Reglamento de Procedimiento Adjudicativos del DACO, la cual provee para que se cite a una vista en reconsideración siempre que se establezca la existencia de una controversia real sobre hechos pertinentes.

El 12 de abril de 2023, le ordenamos a la señora Batiz Rivera a presentar su alegato en oposición. El 12 de mayo de 2023, la señora Batiz Rivera presentó su *Alegato*. Contando con la comparecencia de las partes, resolvemos.

## II.

### A. Revisión judicial de determinaciones administrativas

Sabido es que, dado a que las decisiones administrativas están cobijadas por una presunción de legalidad y corrección, estas merecen deferencia por parte de los tribunales apelativos. *Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde*, 202 DPR 117, 128 (2019); *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.** *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 892 (2008). (Énfasis nuestro).

De igual forma, al momento de evaluar una decisión administrativa debemos tomar en consideración, no solo la especialización y experiencia de la agencia sobre las controversias que tuviera ante sí, sino que también debemos distinguir entre cuestiones relacionadas a la interpretación de las leyes - donde los tribunales somos los especialistas - y aquellos asuntos propios para la discreción o pericia administrativa. *García Reyes v. Cruz Auto*

*Corp.*, supra, pág. 892; *Super Asphalt v. AFI y otros*, 206 DPR 803, 805 (2021); *Capó Cruz v. Jta. Planificación*, 204 DPR 581 (2020).

Al aplicar el criterio de razonabilidad y deferencia se ha dispuesto por la jurisprudencia que los foros apelativos no debemos intervenir con las determinaciones de hechos que las agencias formulan, si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo. Bajo dicho escenario, los foros apelativos debemos sostenerlas. Sec. 4.5 de la Ley Núm. 38-2017, conocida como *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*, 3 LPRA sec. 9601 *et seq.* (LPAU). Véase también, *Asoc. Vec. H. San Jorge v. U. Med. Corp.*, 150 DPR 70, 75 (2000).

Del mismo modo, las conclusiones de derecho y las interpretaciones que realizan las agencias sobre la ley que le corresponde administrar, a pesar de ser revisables en toda su extensión, deben sostenerse a nivel apelativo si estas son razonables, aunque haya alguna otra interpretación igualmente adecuada. *P.R.T.C. v. J. Reg. Tel. de P.R.*, 151 DPR 269, 283 (2000); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 DPR 64, 133 (1998).

Ahora bien, debemos puntualizar que —dado al hecho de que las resoluciones de los organismos administrativos se presumen correctas— quien impugne la misma tiene el peso de la prueba, por lo que deberá presentar evidencia suficiente para derrotar la presunción que estas poseen. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003). De lo anterior, surge claramente que la carga probatoria le corresponde a la parte recurrente, por lo que de incumplir con ella la decisión administrativa deberá ser respetada por el foro apelativo.

**B. Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del Departamento de Asuntos del Consumidor, Reglamento Núm. 8034 del 14 de junio de 2011.**

El Reglamento 8034 de Procedimientos Adjudicativos del Departamento de Asuntos del Consumidor, Núm. 8034 del 14 de junio de 2011, establece lo siguiente:

Regla 11 – Órdenes y Resoluciones Sumarias

“El Departamento ordenará el cumplimiento de lo que proceda conforme a Derecho sin la celebración de 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.**”

(Énfasis nuestro)

De manera que, nada impide que el DACo pueda disponer de una querrela sin celebrar una audiencia evidenciaria cuando no exista controversia sobre los hechos. *Comisionado de Seguros de PR v. Universal Insurance Company*, 187 DPR 164, 177-178 (2012). De igual forma puede la agencia prescindir de la audiencia evidenciaria cuando decreta la desestimación de la querrela por dejar de presentar una reclamación que justifique la concesión de un remedio o por ser inmeritoria. Aun así, la naturaleza informal o sumaria de un proceso adjudicativo no puede menoscabar el derecho de la parte afectada a las garantías procesales reconocidas como justas y equitativas. *Torres Santiago v. Departamento de Justicia*, 181 DPR 969, 993 (2011). Esto supone conceder a la parte afectada una notificación adecuada, la oportunidad de confrontarse con la prueba de la otra parte, la de presentar la suya, la de reconsiderar la determinación administrativa y la de revisar judicialmente dicha determinación. *Íd.*, pág. 994.

**III.**

En el caso ante nuestra consideración, nos corresponde determinar si DACo erró al resolver las controversias que plantea el Consejo de Titulares en su recurso de revisión administrativa. Analizados los hechos particulares de la acción a la luz del derecho

aplicable, concluimos que el DACo no erró en su determinación final.

En primer lugar, recalamos que este Tribunal no puede sustituir el juicio o el criterio del DACo por el suyo, a menos que el ente administrativo haya actuado de manera **arbitraria, ilegal, irrazonable o fuera del marco de los poderes que se le delegaron**. Por lo tanto, procedemos a discutir conjuntamente los dos errores señalados por el Consejo de Titulares, por estar íntimamente relacionados.

En síntesis, el Consejo de Titulares arguye que erró el DACo al resolver el caso sin el beneficio de escuchar prueba testifical ni documental de las partes, aun cuando según la parte, existía controversia de hechos materiales que impedían la solución del caso. Además, alega que erró el DACo al no conceder a la recurrente una vista en reconsideración, conforme a la Regla 11 del Reglamento de Procedimiento Adjudicativo del DACo, *supra*. No le asiste la razón. Veamos.

El 25 de enero de 2023, se celebró una vista por videoconferencia en la cual asistieron ambas partes. Al dilucidarse una de las controversias de la querrela, sobre los generadores eléctricos, solo quedaba por resolver la petición respecto a los gatos y a los “proxies”. Así las cosas, el juez administrativo les preguntó a las partes si coincidían en que no existía una controversia sustancial de los hechos y si se podía someter el caso por el expediente y prueba sometida. Ambas partes estuvieron de acuerdo, por lo que accedieron a que se resolviera por el expediente, sin la necesidad de celebrar una vista administrativa.<sup>1</sup>

Se desprende del expediente judicial que las determinaciones de hechos elaboradas por la agencia fueron fundamentadas en la

---

<sup>1</sup> Las vistas administrativas se rigen por la Regla 20 del Reglamento 8034 de Procedimientos Adjudicativos del Departamento de Asuntos del Consumidor.

prueba que obraba en el expediente administrativo, al cual el juez tuvo acceso. Además, el DACo resolvió aplicando el Derecho, tal y como las partes acordaron, debido a que a su entender no habían hechos controvertidos.

Sin embargo, el recurrente alega es de aplicación la Regla 11 del *Reglamento Adjudicativo de DACo*, supra. Insiste en que se le debe conceder la oportunidad de celebrar una vista en reconsideración por haber controversia real entre las partes. No obstante, aun cuando la regla provee un remedio para que se celebre una vista administrativa en reconsideración cuando se establezca la existencia de una controversia real sobre hechos pertinentes, en el caso de marras no es de aplicación el referido artículo, pues como mencionamos, las partes en esta ocasión estuvieron de acuerdo en que no constaban controversias de hechos, por lo que accedieron a la determinación del DACo sin llevar a cabo una vista administrativa.

Así pues, dado que la parte recurrente no probó la existencia de una controversia real y sustancial de hechos materiales que impidieran disponer del caso por la vía sumaria, resolvemos que el DACo no erró al emitir su *Resolución*.

Por lo tanto, no procede la solicitud del recurrente sobre la aplicación de la Regla 11 del Reglamento Adjudicativo de DACo en el caso de marras, por lo que se confirma la *Resolución* del DACo del 2 de febrero de 2023.

#### **IV.**

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se confirma la *Resolución* recurrida.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

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