

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

YVETTE VEGA

Recurrida

v.

JUNTA DE
DIRECTORES DEL
CONDominio
GRANADA PARK

Recurrente

KLRA202300266

Revisión Judicial
Procedente del
Departamento de Asuntos
del Consumidor

Querrela Núm.:
C-SAN-2021-0009630

Sobre:
Ley de Condominios

Panel integrado por su presidente el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero.

Mateu Meléndez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de agosto de 2023.

El 9 de junio de 2023, la Junta de Directores del Condominio Granada Park (en adelante la Junta o recurrente) presentó ante este Tribunal de Apelaciones una *Revisión de decisión administrativa* mediante la que nos solicitó la revisión y revocación de la *Resolución* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante DACo) con fecha del 20 de marzo de 2023, notificada el 20 de abril del mismo año. Por virtud del aludido dictamen, tras destacar la incomparecencia de la Junta a la vista administrativa señalada y la ausencia en el expediente administrativo de una solicitud de transferencia de audiencia, el DACo declaró Con Lugar la Querrela presentada por la Sra. Ivette Vega (señora Vega o recurrida).

Examinado el expediente, resolvemos revocar la decisión recurrida. Veamos.

I

Los sucesos que causaron la presentación del recurso de revisión administrativa de epígrafe, según surgen del legajo apelativo, son como a continuación se detallan.

El 1 de septiembre de 2021, la señora Vega sometió una *Querella* contra la recurrente. Según consta del documento, se alegó lo siguiente:

“Desde el comienzo de la junta en abril 2021, se está trayendo la situaci[ón] de la violaci[ón] a nuestro reglamento en cuanto a cambio [de] fachadas. Recientemente una aprobada por el presidente sin consultarlo con los miembros de la junta ni con el consejo de titulares, mascotas prohibidas en el reglamento y que aunque hemos denunciado a la administradora esta se niega a atenderlas, le escribí al presidente y tampoco contesta con respecto a esta situaci[ón] aunque tiene conocimiento de que está dejando e[x]cremento en los veh[í]culos de algunos titulares. La Tesorera de la junta tiene una raza de perro prohibida en nuestro reglamento vigente y entendemos que esta es la raz[ón] por la que no atienden estas violaciones.

Por estas alegaciones, la recurrida solicitó al DACo que obligara a la junta al cumplimiento del reglamento, ordenando se saque a cualquier mascota con un peso mayor de 20 libras o de aquellas razas prohibidas, así como que se prohíban los cambios a la fachada sin consultar al consejo de titulares.¹

Con fecha del 9 de marzo de 2022, la recurrente sometió *Contestación a Querella* en la que negó todas y cada una de las alegaciones en las que se le imputan acciones u omisiones negligentes y violaciones a la Ley de Condominios y al Reglamento del Condominio Granada Park. El 8 de diciembre de 2022, el DACo emitió *Orden de señalamiento de vista administrativa mediante videoconferencia*. Tal audiencia, fue señalada para el 21 de febrero de 2023 a las 9:00 de la mañana. El 9 de diciembre de 2022 la recurrente sometió una *Moción solicitado transferencia de vista* en la que por razón de conflicto de calendario propuso varias fechas alternas para la vista.

El 20 de marzo del presente año, el DACo emitió el dictamen recurrido. Como ya indicamos, la *Resolución* señaló la incomparecencia de la recurrente, manifestando que el expediente no contenía una solicitud de transferencia de vista o notificación alguna sobre la imposibilidad de comparecer en la fecha y hora pautada. De la misma manera, y conforme a

¹ La *Querella* fue posteriormente enmendada para incluir como parte querellante a Lissette Nieves Morales, Mari Rosa Jorge Rodríguez y Juan Carlos Aguirre Núñez.

la prueba presentada, en esta se formularon las siguientes determinaciones de hecho:

1. La parte querellante es titular del apartamento 1F del Condominio [Granada] Park el cual se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal.
2. Según el Reglamento del Condominio Granada Park, se permite que los titulares tenga[n] un máximo de dos mascotas de hasta [veinte] libras cada una. Las razas de perro [P]itbulls, [S]taffordshire, [R]ottweilers, [D]oggo, [F]ila brasileiro, Akita están expresamente prohibidas en el Condominio Granada Park.
3. A pesar de lo anterior, hay titulares que tienen perros de las razas expresamente prohibidas por Reglamento.
4. La querellante ha reclamado en más de 15 ocasiones por los perros que mantienen algunos titulares, pero nunca recibió respuesta a su reclamo de los perros. Su [ú]ltimo reclamo fue en febrero 2023. Hubo un pitbull que mató el gato de otra vecina.
5. El [R]eglamento del Condominio [Granada] Park también prohíbe que los perros molesten con sus ladridos o, de lo contrario, se deberá remover del Condominio a la mascota. El Reglamento, en el capítulo 8, sección P, dispone en síntesis que se prohíben perros peligrosos y menciona [P]itbulls, [S]taffordshire, [R]ottweilers, [D]oggo, [F]ila brasileiro, Akita. Además, dispone que jamás se permitirán perros en áreas comunes y que se prohíbe que los perros molesten con sus ladridos o se sacarán del Condominio.
6. El testigo de la querellante tiene unos vecinos que mantienen un perro que ladra constantemente. Además, el portón de la entrada de ese apartamento lo mantienen abierto, interrumpiendo el paso de ese titular.
7. En cuanto a la fachada del inmueble, en techos los comunales han permitido que los apartamento[s] penthouse coloque los compresores de los aires y permitieron romper la placa del techo. Lo anterior, le provocó filtraciones a la querellante.
8. La querellante solicita que se elimine esos aires, una covacha que mantiene el titular del apartamento penthouse y que reparen los parapetos. Hay tubos y cables que afectan la fachada.
9. La Junta de Directores ha permitido que algunos titulares cambien las [puertas] en los balcones provocando que haya diferentes tipos de puertas. Anteriormente tenían sliding doors a puertas de aluminio más modernas si[n] haberse consultado al Consejo de Titulares.
10. En cuanto a los [á]rboles del Condominio, el Reglamento indica que deben mantenerse a un máximo de 4' de altura. Actualmente, hay [á]rboles que miden más de lo permitido y llegan hasta el balcón de la querellante dando acceso a animales que trepan por el árbol.

En virtud de estas determinaciones, el DACo declaró Ha Lugar la Querella, ordenándole a la Junta a, dentro del término de veinte días desde la notificación de la *Resolución*, tomar acción con los titulares que mantienen mascotas en contravención con las disposiciones reglamentarias del condominio; podar y mantener los árboles a un máximo de 4 pies de altura; y, en cuanto a la fachada, advertir a los titulares correspondientes, que debían restituir la misma, y de ser necesario, llevarlo a la atención del Consejo de Titulares para la aprobación de los cambios necesarios.

Inconforme con lo resuelto, la recurrente sometió *Moción urgentísima de reconsideración* en la que señaló que, contrario a lo expresado en su dictamen por el DACo, sí se solicitó oportunamente la recalendarización de la audiencia por conflicto en el calendario. La parte recurrida se opuso a la reconsideración solicitada. El DACo no atendió este escrito, por lo que vencido el término que tenía para así hacerlo, la recurrente instó el recurso de epígrafe en el que, como único señalamiento de error, alegó que el DACo se equivocó al celebrar la vista administrativa en ausencia de la parte querellada, a pesar de que dicha parte solicitó oportunamente el reseñalamiento de esta.

Atendido el recurso, el 14 de junio de 2023 emitimos *Resolución* mediante la cual le ordenamos a la parte recurrida a que, dentro del término que establece el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, presentara su posición. Vencido el término concedido, esta no ha comparecido por lo que, procedemos a atender el recurso sin el beneficio de su comparecencia.

II

A.

La competencia de este Tribunal de Apelaciones para revisar las actuaciones administrativas está contemplada en la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), Ley 38-

2017, 3 LPRA Sec. 9601, *et seq.* A tales efectos, la Sección 4.1 de la LPAU dispone sobre la revisión judicial aplicable a aquellas órdenes, resoluciones y providencias adjudicativas finales dictadas por agencias, las que serán revisadas por el Tribunal de Apelaciones mediante Recurso de Revisión. 3 LPRA Sec. 9671. Asimismo, la Sección 4.2 de la LPAU establece que la parte adversamente afectada por una orden o resolución final de una agencia, que haya agotado todos los remedios provistos por la agencia o por el organismo administrativo apelativo correspondiente podrá presentar una solicitud de revisión dentro de treinta (30) días contados a partir de la fecha de archivo en autos de la notificación de la orden o resolución final. 3LPRA Sec. 9672. La finalidad de esta disposición es delimitar la discreción de los organismos administrativos para asegurar que estos ejerzan sus funciones conforme a la ley y de forma razonable. Empresas Ferrer v. ARPe, 172 DPR 254, 264 (2007).

En cuanto al cálculo del término para solicitar revisión judicial de una resolución final administrativa, ante el Tribunal de Apelaciones, la Sección 3.15 de la LPAU, dispone en lo aquí pertinente:

La parte adversamente afectada por una resolución u orden parcial o final podrá, dentro del término de veinte (20) días desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la resolución u orden, presentar una moción de reconsideración de la resolución u orden. La agencia dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha moción deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. 3 LPRA sec. 9655.

B.

Sabido es que en cuanto a la revisión judicial a la que se refiere la Sección 4.2. antes señalada, los tribunales apelativos estamos llamados a otorgar amplia deferencia a las decisiones administrativas. Esto, debido a la experiencia y pericia que se presume tienen tales organismos administrativos para atender y resolver los asuntos que por virtud de ley le han sido delegados. Capó Cruz v. Junta de Planificación, et al., 204 DPR

581,591 (2020); Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde, LLC, 202 DPR 117, 127 (2019), Rolón Martínez v. Caldero López, 201 DPR 26 (2018). Por consiguiente, las decisiones administrativas gozan de una presunción de regularidad y corrección que debe respetarse, mientras la parte adversamente afectada no demuestre con suficiente evidencia lo injustificado de la decisión. Capó Cruz v. Junta de Planificación, et al., *supra*; Torres Rivera v. Policía de PR, 196 DPR 606, 626 (2016). No obstante, esta deferencia no es absoluta. Así pues, los tribunales no pueden imprimirle un sello de corrección a las determinaciones administrativas que son irrazonables, ilegales o simplemente contrarias a derecho. Capó Cruz v. Junta de Planificación, et al., *supra*; Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde, LLC, *supra*, a la pág. 127 citando a IFCO Recycling v. Aut. Desp- Sólidos, 184 DPR 712, 746 (2012) y otros.

Para impugnar la razonabilidad de la determinación administrativa, es necesario que la parte recurrente señale la prueba en el récord que reduzca o menoscabe el peso de la evidencia que obra en el expediente administrativo. Domínguez v. Caguas Expressway Motor, Inc., 148 DPR 387, 397-398 (1999) citando a Hilton Hotels. v. Junta de Salario Mínimo, 74 DPR 670, 686 (1953). La misma, debe ser suficiente como para que pueda descartarse en derecho la presunción de corrección de la determinación administrativa, no pudiendo descansar en meras alegaciones. Com. Vec. Pro-Mej., Inc. v. J.P., 147 DPR 750, 761 (1999). El criterio rector para examinar una decisión administrativa es la razonabilidad de la actuación de la agencia recurrida. González Segarra v. CFSE, 188 DPR 252, 276 (2013).

Por lo tanto, si al momento de examinar un dictamen administrativo se determina que: (1) la decisión administrativa no está basada en evidencia sustancial; (2) la agencia erró en la aplicación de la ley; (3) el organismo administrativo actuó de manera irrazonable, arbitraria o ilegalmente; o (4) su actuación lesiona derechos constitucionales fundamentales, entonces la

deferencia hacia los procedimientos administrativos cede. IFCO Recycling v. Aut. Desp.Sólidos, 184 DPR 712 (2012), citando a Empresas Ferrer v. ARPe, *supra*, a la pág. 264.

C.

Con el propósito de asegurar la solución justa, rápida y económica de las querellas presentada ante o por el DACo y a los fines de proveer un procedimiento uniforme para la adjudicación de estas, se aprobó el *Reglamento de Procedimientos Administrativos*, Reglamento Núm. 8034 del 13 de junio de 2011 (en adelante Reglamento 8034).² La Regla 20 del Reglamento 8034 regula lo concerniente a las vistas administrativas. En lo pertinente a la controversia de autos, la Regla 20.2 dispone según transcribimos a continuación:

“El Departamento fijará la fecha y la notificará por escrito a las partes que será no antes de quince (15) días de dicha notificación, a menos que las partes pacten otra fecha, con la anuencia del Juez u Oficial Administrativo, Secretario, o Panel de Jueces que presida los procedimientos. Se le apercibirá al querellante que, si no comparece a la vista, el Departamento podrá ordenar la desestimación y archivo de la querella por abandono. Si el querellado no comparece se podrán eliminar sus alegaciones. El Departamento podrá también condenar al pago de honorarios de abogado o dictar cualquier otra orden que en Derecho proceda.”

En cuanto a la posibilidad de transferir la audiencia señalada, la Regla 21 del Reglamento 8034 dispone que toda solicitud para transferencia y suspensión de vista deberá presentarse al Departamento inmediatamente se conozca los fundamentos para la misma y con no menos de cinco (5) días de anticipación a la fecha señalada. Toda solicitud de suspensión también deberá venir debidamente fundamentada, conteniendo la evidencia que acredite las razones para la misma y expresar tres (3) fechas alternas para la celebración de la audiencia.³

² Regla 1 del Reglamento 8034.

³ Véase Regla 21.3 del Reglamento 8034.

Por su parte, la Regla 23 del mismo reglamento regula las sanciones que el DACo podrá imponer a las partes. A tales efectos, dicha regla lee como sigue:

Regla 23- Sanciones

Cuando una Parte dejare de cumplir con un procedimiento establecido en este reglamento, o una orden del Secretario, el Funcionario, Secretario o Panel de Jueces que presida la vista administrativa podrá a iniciativa propia o a instancia de parte imponer una sanción económica a favor del Departamento o de cualquier parte, que no excederá de doscientos (200) dólares por cada imposición separada a la parte o a su abogado, si este último es responsable del incumplimiento. Si la parte sancionada incumple con el pago de la sanción se podrá ordenar la desestimación de su querrela si es el querellante o eliminar sus alegaciones si es el querellado. (Énfasis en el original)

Sabido es que en los procedimientos administrativos de carácter adjudicativo no son de aplicación las Reglas de Evidencia.⁴ No obstante, la adopción de los principios o normas fundamentales de las reglas procesales, así como las de evidencia, será permitida cuando estas no sean incompatibles con el procedimiento administrativo y sirvan para lograr una solución rápida, justa y económica de la controversia. Flores Concepción v. Taino Motors 168 DPR 504 (2006); OEG v. Rodríguez, 159 DPR 98, 112 (2003).⁵

III

Ante nos, mediante la discusión de su único señalamiento de error, la parte recurrente asevera que el DACo se equivocó al celebrar la audiencia en su ausencia, a pesar de que solicitó su transferencia con al menos casi tres meses de antelación. En particular, aunque reconoce que los dictámenes administrativos merecen nuestra deferencia, argumenta que el DACo incurrió en grave error al celebrar la vista administrativa sin su comparecencia, cuando el expediente administrativo refleja que había

⁴ 3 LPRA Sec. 9653(e).

⁵ En lo referente al presente caso, la Regla 24 del Reglamento 8034 permite la aplicación de las Reglas de Procedimiento Civil a los procesos adjudicativos ante el DACo, siempre que quien presida la vista lo estime necesario para “llevar a cabo los fines de la justicia”.

solicitado oportunamente su transferencia. Evaluados tales planteamientos, así como los documentos del expediente, coincidimos.

Según arriba consignamos, la transferencia de una audiencia podrá ser solicitada por cualquier parte desde el momento en que conoce la necesidad de la transferencia, más no con menos de cinco (5) días de anticipación a la fecha señalada. En la situación de hechos del caso de epígrafe, la recurrente cumplió con esta disposición al solicitar la transferencia de la vista administrativa señalada en el caso con casi tres meses de anticipación y al proveer varias fechas disponibles para el señalamiento.

Ciertamente, la representación legal de la recurrente debió dar seguimiento a su petición para que la vista del caso fuera pauta para una fecha distinta y no descansar en su petición. Al final de cuentas, la mera presentación de una solicitud de transferencia de vista, no le exime automáticamente de comparecer. Igualmente admitimos que la Regla 20.2 del Reglamento 8034 autoriza al DACo a eliminar las alegaciones de la parte querellada en caso de que esta no comparezca a la vista administrativa.

No obstante, no podemos olvidar que las agencias, por más poderes que se les hayan delegado, no pueden actuar de manera arbitraria al aplicar sus reglamentos a casos particulares. Benítez Nieves v. ELA et al., 202 DPR 818 (2019). En la causa de epígrafe, **contrario a lo señalado por el DACo en su Resolución**, el expediente administrativo demuestra que efectivamente sí se había informado a la agencia con suficiente anticipación del conflicto en calendario de uno de los abogados entre la audiencia pauta y un señalamiento en un caso distinto.⁶ Siendo ello así, queda demostrado que la incomparecencia de la recurrente a la vista no se debió al abandono de su

⁶ Desconocemos las razones por las que el DACo alcanzó esta errada conclusión. El Apéndice sometido por la parte recurrente demuestra que la solicitud de transferencia de vista, en efecto, fue presentada.

defensa, sino a que, como fue informado con suficiente antelación, su representación legal tenía previamente señalado un compromiso.

Por tanto, habiéndose sometido una solicitud de transferencia de vista administrativa en cumplimiento con la Regla 21 del Reglamento 8034, ante la incomparecencia a la vista administrativa de la recurrente, el DACO debió acatar en primer lugar lo relativo a la imposición de sanciones económicas dispuesta en la Regla 20.2 del Reglamento 8034. Proceder a celebrar la vista administrativa, alegando erradamente que la recurrente no solicitó transferencia de la audiencia y sin imponer primeramente la sanción menos drástica de una sanción económica o inclusive, la imposición de pago de honorarios de abogado que su propio reglamento contempla constituye una decisión irrazonable. La misma, ignora que, en nuestro ordenamiento jurídico, existe una clara política judicial a favor de que los casos se ventilen en sus méritos. SLG v. Mini-Warehouse, 179 DPR 322 (2010) al citar a S.L.G. Sierra v. Rodríguez, 163 DPR 738, 745 (2005); Valentín v. Mun. de Añasco, 145 DPR 887, 897 (1997); y Rivera et al. v. Superior Pkg., Inc. et al., 132 DPR 115, 224 (1992).

IV

Por los fundamentos antes esbozados, revocamos la *Resolución* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor en la causa de epígrafe con fecha del 20 de marzo de 2023, notificada el 20 de abril del mismo año. Asimismo, devolvemos el caso para la continuación de los procedimientos conforme con lo aquí resuelto.

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

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