

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL DE SAN JUAN

TOSADO COLLINS, REBEKAH.

CASO NÚM. KLRA201600780

V.

CONSEJO DE TITULARES DEL COND MONTECIELO

SOBRE:

REVISION ADMINISTRATIVA CIVIL

A: LIC. QUIROS LOPEZ, GERARDO A
COND SAN MARTIN OFICINA 400
1605 AVE PONCE DE LEON
SAN JUAN PR 00909

N O T I F I C A C I Ó N

D A C O
DIVISION LEGAL
PO BOX 41059 MINILLAS STATION
SAN JUAN PR 00940-1059

HONORABLE PROCURADOR GENERAL
DEPARTAMENTO DE JUSTICIA
PO BOX 9020192
SAN JUAN PR 00902-0192

LIC. GIERBOLINI GIERBOLINI, MIGUEL E
PO BOX 9022936
SAN JUAN PR 00902-2936

LIC. FIGUEROA RAMOS, MÓNICA
PO BOX 41059
SAN JUAN PR 00940-1059

EL[LA] SECRETARIO[A] QUE SUSCRIBE CERTIFICA Y NOTIFICA A USTED QUE CON RELACIÓN AL[A LA]: REVISION ADMINISTRATIVA-01 DE AGOSTO DE 2016

ESTE TRIBUNAL EMITIÓ UNA SENTENCIA, EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2017, DE LA CUAL SE ANEJA COPIA A CONTINUACIÓN O INCLUYE ENLACE:

SE LE ADVIERTE QUE AL SER UNA PARTE O SU REPRESENTANTE LEGAL EN EL CASO SUJETO A ESTA SENTENCIA, DE LA CUAL PUEDE PRESENTARSE UN RECURSO DE APELACIÓN O CERTIORARI, DE CONFORMIDAD CON EL PROCEDIMIENTO Y EL TÉRMINO ESTABLECIDO POR LEY, REGLA O REGLAMENTO, DIRIJO A USTED ESTA NOTIFICACIÓN.

CERTIFICO ADEMÁS QUE, EN EL DÍA DE HOY, ENVIÉ COPIA DE ESTA NOTIFICACIÓN A LAS PERSONAS ANTES INDICADAS, A SUS DIRECCIONES REGISTRADAS EN EL CASO, CONFORME A LA NORMATIVA APLICABLE. EN ESTA MISMA FECHA FUE ARCHIVADA EN AUTOS COPIA DE ESTA NOTIFICACIÓN.

EN SAN JUAN, PUERTO RICO, EL 07 DE DICIEMBRE DE 2017.

LILIA M. OQUENDO SOLIS

Por: f/DARLINE PEREZ MERCATO

NOMBRE DEL [DE LA] SECRETARIO [A]
DEL TRIBUNAL DE APELACIONES

NOMBRE Y FIRMA DEL [DE LA]
SECRETARIO [A] AUXILIAR DEL TRIBUNAL



OAT1835-Formulario Único de Notificación-Tribunal de Apelaciones (Marzo 2017)

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
PANEL II

REBEKAH TOSADO COLLINS,
RAYMOND TOSADO COLLINS Y
NANCY COLLINS RIVERA

Recurrentes

v.

CONSEJO DE TITULARES DEL
CONDOMINIO MONTECIELO

Recurrido

*Revisión
Administrativa*
procedente del
Departamento
de Asuntos del
Consumidor

Caso Núm.:
SJ0015107

Sobre:
Condominios

KLRA201600780

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, el Juez Ramos Torres y el Juez Figueroa Cabán¹.

Ramos Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 30 de noviembre de 2017.

Los recurrentes de epígrafe, la señora Nancy Collins Rivera, junto a dos de sus hijos mayores de edad, Rebekah y Raymond Tosado Collins, nos solicitan la revocación de una resolución administrativa dictada por el Departamento de Asuntos del Consumidor el 31 de mayo de 2016, notificada al día siguiente. Mediante el referido dictamen, la agencia recurrida declaró no ha lugar la querrela número SJ0015107, instada por los comparecientes.

Por los fundamentos que expresaremos a continuación, confirmamos la determinación impugnada. Veamos el tracto fáctico y procesal relevante, seguido del marco jurídico pertinente, que sostienen nuestra decisión.

I.

Los hechos que dan paso al presente caso se inician cuando los recurrentes, quienes son conductores de un apartamento de tres

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2017-224 de 16 de noviembre de 2017, se designó al Hon. Félix Figueroa Cabán para entender y votar en el caso de epígrafe.

habitaciones en el Condominio Montecielo² —los hermanos Rebekah Tosado Collins, Raymond Tosado Collins y la madre de ambos, Nancy Collins Rivera— se valieron de la plataforma cibernética Airbnb para arrendar una de las habitaciones de la propiedad. El inmueble está sujeto al régimen de propiedad horizontal.

El 23 de marzo de 2015, la compañía a cargo de la administración del condominio, Momentum Managment, a través del señor Javier Méndez, suscribió una carta a los recurrentes para que desistieran de las operaciones de un "Bed and Breakfast".³ La misiva recogió la preocupación del Consejo de Titulares por el uso comercial de la unidad 8-A, por lo que se les exigió de inmediato el cese y desista, a base de las siguientes aseveraciones expresadas en una Asamblea Ordinaria, celebrada el 16 de marzo de 2015.

1. Varios titulares se han quejado dado que se han escuchado ruidos de gritos provenientes de su unidad y de uno de sus clientes al caerse en el área de las escaleras de acceso al Condominio.
2. El Condominio Montecielo está dedicado por Escritura Matriz al uso exclusivo residencial.
3. El negocio de "Bed & Breakfast" dista contundentemente al derecho y acto de un titular de alquilar.
4. Afecta la seguridad y sana convivencia de los residentes.
5. Expone a los residentes a cualquier acto de vandalismo y criminalidad por parte de personas extrañas que han adquirido acceso a la comunidad privada de Montecielo.
6. Desvirtúa los seguros adquiridos al Condominio ya que la operación de negocios no [está contemplada] y, por tanto, el seguro no cubrirá las reclamaciones del Condominio.
7. Expone al Condominio a sanciones del Municipio y de la Compañía de Turismo por incumplimiento de pagos por impuestos.
8. Desvirtúa los permisos y exenciones del Condominio que le permite operar como residencia multifamiliar (Bomberos, Municipio y Hacienda, entre otros).
9. Los estacionamientos son elementos [comunes] y solo pueden ser utilizados por los titulares o residentes a los

² El apartamento fue comprado el 31 de octubre de 2005, por el señor Raymond Tosado Alier y su esposa, la señora Nancy Collins Rivera. El señor Tosado Alier falleció intestado el 17 de septiembre de 2008. Además de los recurrentes, James Tosado Collins también figura entre sus herederos. Véase, Ap. pp. 50-58; p. 59-61.

³ Ap. pp. 15-16. El Condominio Montecielo está localizado en el número 831 de la calle Martí, en el área de Miramar en San Juan. Consiste de un edificio de 15 pisos, sin incluir el primer nivel. Cada piso comprende dos apartamentos de tres habitaciones y dos baños. Esta comunidad sometida al régimen de propiedad horizontal es exclusivamente de uso residencial y carece de instalaciones, tales como piscina, canchas, gimnasio.

cuales están asignados teniendo que cumplir con el registro de los mismos.

10. Expone al condominio a ser inspeccionado por las entidades reguladoras de ese tipo de negocios y ser multados al no estar autorizado para ello.

El 2 de abril de 2015, a través de su representación legal, los recurrentes contestaron la petición.⁴ Indicaron que no fueron notificados que durante la Asamblea se discutirían las alegadas actividades del apartamento 8-A. Apostillaron, además, que la carta tampoco se acompañó de una minuta o acta que enunciara las determinaciones adoptadas sobre dicho asunto. Por consiguiente, rechazaron cualquier decisión del Consejo de Titulares, por esta ser contraria a la Ley de Condominios, infra.

En respuesta, el 21 de abril de 2015, Momentum Management, a nombre de la Junta de Directores, envió otra comunicación escrita y acotó lo siguiente:⁵

1. Aclararle que en la Asamblea Ordinaria se cumplió con el ordenamiento y articulado citado en su carta, puesto que se trató de un asunto nuevo el cual no hubo votación sino expresiones de los titulares que se habían percatado de la operación de dicho negocio en el Condominio. Sus expresiones fueron a los efectos de que la Junta de Directores debe apercebir a sus clientes que se debe cumplir con la Ley de Condominios y el Reglamento del Condominio dado que es un deber inherente a la Junta.

2. La carta remitida a sus clientes fue ejerciendo los deberes y obligaciones de la Junta por velar por el cumplimiento específico de la Ley de Condominios, facultad que se deriva de los postulados del Art. 38d de la Ley de Condominios que usted muy bien cita en su carta. Es el deber de la Junta de Directores informar y advertir a los titulares de las violaciones en ley previo a instar una acción civil en el foro judicial según dispone el Art. 15 de la propia Ley de Condominios.

3. Que indicado en el Reglamento del Condominio (Art. I, Sec. 4) todo dueño, arrendatario, ocupante y persona en propiedad, presente y futura, y cualquier persona en general haciendo uso de las facilidades se acata a este Reglamento.

4. Que el asunto fue notificado a sus clientes, dado que Montecielo es un condominio exclusivamente residencial y no comercial por lo que este tipo de negocios está prohibido en los estatutos que le fueron entregados a sus clientes. Favor refiérase a la Séptima Sección de [la] Escritura Matriz del Condominio, el cual está destinado únicamente a fines residenciales.

5. Que el Comité de Conciliación está disponible para atender cualquier asunto [que] los titulares tengan a bien dirimir en cumplimiento con la ley antes citada.

⁴ Ap. pp.18-20.

⁵ Ap. pp. 21-22.

6. Se reitera que sus clientes deben de cesar y desistir de operar de inmediato el negocio de Bed & Breakfast en los predios del condominio. La actuación de sus clientes está en claro incumplimiento con el Art. 15 de la Ley de Condominios el cual indica que el apartamento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo en la escritura. El Condominio Montecielo será dedicado a uso residencial únicamente [Reglamento Art. VIII (a) y (e) y Séptima [Sección] Escritura Matriz].

7. Sus clientes, además, están violando otros preceptos de la Ley de Condominios puesto [que] el negocio que operan no cuenta con los permisos y endosos necesarios para ello por parte de las agencias pertinentes lo cual va contrario al Art. 15 (c) de la Ley.

8. Sus clientes también incumplieron con las disposiciones de notificación previa al amparo de cualquier operación[;] tenían que haber notificado a la Junta (Ley de Condominios según enmendada, Art. 15A y el Art. IX Sec. 2 del Reglamento).

9. Por último, varios titulares se quejaron por ruidos innecesarios provenientes de dicho apartamento situación que le fue notificada a sus clientes, lo cual también constituye una violación a la Ley de Condominios [Art. 15 (b), y el Reglamento del Condominio Art. XVII Sec. 3 (m)].

Así las cosas, el 29 de abril de 2015, se llevó a cabo la reunión con el Comité de Conciliación. Luego de varias comunicaciones por correo electrónico entre las partes, en ausencia de una determinación clara del Comité de Conciliación, el 7 de julio de 2015, los recurrentes presentaron una querrela ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), contra el Consejo de Titulares del Condominio Montecielo.⁶ En su escrito, alegaron que el señor Tosado, quien afirmó que ocupa a tiempo completo la unidad, tiene derecho a alquilar su propiedad a terceros. Por consiguiente, solicitaron a la agencia que ordenara al Consejo de Titulares a abstenerse de prohibir el arrendamiento a corto término. Al día siguiente, 8 de julio, el DACo notificó la reclamación. Debido a que la parte querellada y recurrida no compareció en el término dispuesto de veinte días, los recurrentes solicitaron al foro administrativo que le anotara la rebeldía.⁷ En diciembre de 2015, luego de solicitar una prórroga, el Consejo de Titulares presentó su escrito de oposición.⁸ La agencia continuó con los procedimientos ante su consideración.

⁶ Ap. pp. 1-58.

⁷ Ap. pp. 67-68; 74-75.

⁸ Ap. pp. 89-92.

En su contestación,⁹ la parte querellada y recurrida cuestionó que el señor Tosado residiera en el inmueble permanentemente, toda vez que alegó que pasan largos periodos sin que se sepa de su presencia; y que la señora Tosado visita con poca frecuencia la unidad. Expresó desconocer si se arrienda una o más habitaciones del apartamento. Entre sus defensas, apostilló que el condominio está sometido al régimen de propiedad horizontal y que la escritura matriz dispone expresamente que el uso de cada unidad es únicamente para fines residenciales. Insistieron que la actividad de los recurrentes de arrendar a terceros por periodos cortos es de índole comercial e incompatible con la naturaleza residencial del Condominio Montecielo.

La vista administrativa se llevó a cabo el 14 de enero de 2016, presidida por la licenciada Christine Auger Pinzón. La jueza administrativa juramentó e inquirió al señor Tosado sobre la actividad de arrendamiento. Este indicó que alquila una habitación del apartamento por un canon de \$65.00 y \$10.00 por cada huésped adicional, hasta un máximo de tres personas. Usualmente los términos son de dos días, una o dos semanas, hasta tres. Además de la habitación y un baño privado, los inquilinos tienen acceso a todo el apartamento: sala, comedor, cocina. El señor Tosado informó, además, que mercadeaba el servicio a través de la plataforma Airbnb y explicó detalladamente su funcionamiento y su página, incluyendo el sistema de evaluación de los usuarios. Manifestó que, a base de los comentarios de otros arrendadores, los hermanos Tosado-Collins toman la decisión de prestar o no el servicio.¹⁰

En el turno de conainterrogatorio, el señor Tosado señaló que los huéspedes no reciben correspondencia en el apartamento. Sobre los servicios durante la estadía testificó lo siguiente:

P ¿Y usted los recoge en el aeropuerto?

⁹ Ap. pp. 76-88. El Consejo de Titulares sometió, además, información relacionada con la póliza de seguro del Condominio Montecielo; a la que replicaron los recurrentes. Véase, Ap. pp. 93-97; 94-104.

¹⁰ Véase, Transcripción de la Prueba Oral, pp. 39-44.

- R O sea, a veces. Si me, si me necesitan, sí. Si me necesitan... pero eso es algo, eso es algo aparte. Eso no es...
- P ¿Y... usted les puede dar el servicio de 'tours', 'site in', llevarlos al Yunque...
- R No. Porque...
- P ...llevarlos...
- R ...yo, yo... Se... se pudiera dar, se pudiera dar, pero yo no doy un... yo no doy un 'tour' personalmente, que yo estoy ofreciendo un servicio así, tú sabes. Esto es, estos son invitados a mi casa, y lo hago no representando a una compañía, ni, ni tratando de hacer un negocio sobre eso, tú sabes. Yo lo que hago es alquilar un cuarto adentro de un apartamento.

(Transcripción de la Prueba Oral, p. 45, renglones 3-17).

De igual forma, admitió que el arrendamiento de la habitación está sujeto al pago de impuestos de habitación a la Compañía de Turismo y que así lo ha hecho.¹¹ Explicó que la unidad de vivienda cuenta con un estacionamiento y que los huéspedes suelen alquilar automóviles, pero que los mismos se quedan fuera del complejo. Solo durante el primer mes de alquilar la habitación del apartamento, permitió que estacionaran dentro del Condominio y que dejó de hacerlo, una vez la administración le indicó que ese proceder estaba proscrito por el reglamento. Asimismo, el señor Tosado manifestó que entregaba a los huéspedes llaves del apartamento, de la puerta principal del vestíbulo del Condominio y del elevador. Acotó que nunca las llaves se han extraviado y que los inquilinos, quienes vienen de vacaciones, tampoco pueden recibir visitas. Afirmó que no le consta sobre ningún incidente con alguno de los arrendatarios, aunque sí ha sabido de quejas de vecinos.¹²

Escuchado el testimonio, la jueza administrativa consideró probados los siguientes hechos:

1. La parte querellante es titular del apartamento 8-A del Condominio Montecielo.
2. El Condominio Montecielo está sometido al régimen de propiedad horizontal.

¹¹ En el Ap. pp. 113-114, se incluye copia de una noticia publicada el 7 de julio de 2015, en la versión digital de El Nuevo Día, en la que el Gobierno de Puerto Rico acoge con beneplácito la diversidad de la oferta de alojamientos para los turistas, a través de la plataforma AirBnb. Se reseña que "este tipo de transacciones está sujeta a impuestos de ocupación, similar a los que aplican a los hoteles o se expone a multas de \$500 por día, hasta \$25,000".

¹² Véase, Transcripción de la Prueba Oral, pp. 44-52.

3. El 23 de marzo de 2015 el administrador del Condominio Montecielo se comunicó vía carta con los querellantes, luego de que en asamblea celebrada el 16 de marzo de 201[5] el Consejo de Titulares decidiera que se les expresara por escrito, el cese y desista de la práctica de alquilar su apartamento como un "Bed & Breakfast".
4. Surge de la carta que en esa asamblea ordinaria del 16 de marzo de 201[5], el Consejo de Titulares fue quien solicitó que la parte querellada se comunicase por escrito con los querellantes para que terminasen el negocio que llevan a cabo en su propiedad.
5. El 2 de abril de 2015, el representante legal de la parte querellante escribió una carta al Sr. Javier Méndez solicitándole copia de la convocatoria y el acta de la asamblea ordinaria para constatar que el asunto del negocio que llevan a cabo los querellantes en su apartamento formaba parte de la agenda a discutirse.
6. El 21 de abril de 2015 el Sr. Javier Méndez respondió mediante carta al Lcdo. Gierbolini aclarando que el Consejo de Titulares lo que solicitó a la Junta de Directores fue que, en el descargue de sus obligaciones, notificaran a los querellantes que con la operación de un negocio tipo "Bed & Breakfast" estaban violando la escritura matriz y el Reglamento del Condominio Montecielo.
7. El asunto fue referido al comité de conciliación y se citó a una reunión con el comité para el 29 de abril de 2015. El Comité de Conciliación no emitió una recomendación final luego de reunirse con la parte querellante.
8. Conforme a la cláusula séptima de la escritura matriz del condominio Montecielo, el lote, edificio, apartamentos y el "penthouse" serán utilizados para fines residenciales exclusivamente.
9. El Reglamento del Condominio Montecielo también dispone que los apartamentos serán utilizados para fines residenciales solamente.
10. Ni el Reglamento del Condominio Montecielo ni la escritura matriz prohíben el alquiler de los apartamentos.
11. Los querellantes alquilan una habitación dentro de su apartamento para acomodar un máximo de 3 personas cobrando una tarifa de \$65.00 por persona y \$10.00 adicional por cada huésped, tal y como si fuese una tarifa hotelera y no el alquiler de un apartamento. Ese alquiler lo realizan por términos variables de dos días, dos semanas, tres semanas o fines de semana.
12. El alquiler se realiza a través de la plataforma de alquiler Airbnb. El querellante, al utilizar esta plataforma para alquilar su propiedad, paga impuestos hoteleros a la Compañía de Turismo.
13. La página de Airbnb es una de fácil acceso, sin necesidad de tener una cuenta y contraseña para su acceso. Tomamos conocimiento oficial de la página Airbnb y del contenido de la página y del contenido de la página de los querellantes.
14. Surge de los comentarios que han dejado los usuarios de Airbnb en cuanto al alquiler de los querellantes que el Sr. Raymond Tosado sí les cocinaba desayuno, de aquellos solicitarlo, contrario a lo declarado bajo juramento por

este. Además, cobra una cuota por buscarlos y llevarlos al aeropuerto y otros lugares.

15. El testimonio del querellante no nos mereció ninguna credibilidad.
16. Conforme al testimonio del querellante en ocasiones busca y lleva a los huéspedes, como este mismo los llama, al aeropuerto. No nos mereció credibilidad alguna de que lo haga sin cobrarles. Tampoco nos mereció credibilidad que no ofrezca desayunos a sus huéspedes, de estos solicitarlos, y cobrarles por ello.
17. Si bien el Reglamento y la escritura matriz no prohíben alquileres a corto plazo, los querellantes tienen un negocio que operan desde su apartamento, al analizar la totalidad de las circunstancias.

Consecuentemente, declaró no ha lugar la querrela instada por los recurrentes y ordenó su cierre y archivo. Inconforme, la parte perdidosa, presentó un escrito de reconsideración.¹³ Impugnaron que lleven a cabo una actividad comercial, puesto que la escritura matriz y el reglamento permiten el alquiler; y no establece un mínimo de tiempo ni de personas ni el área a arrendar. La solicitud fue denegada de plano.

Inconformes aún, comparecieron con el recurso de revisión judicial de epígrafe y señalaron los siguientes errores:

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al concluir que la actividad que llevan a cabo los Querellantes-Apelantes es impermisible porque están "operando un negocio tipo hospedería" en su apartamento al hacer una interpretación contraria a la jurisprudencia del alcance del término "residencial"; asume e impropiamente toma conocimiento judicial de comentarios que surgen de una página cibernética e incluye los mismos en sus determinaciones de hechos y concluye erróneamente que el cumplimiento con normas contributivas del Departamento de Turismo es un factor que convierte el arrendamiento a corto plazo en una actividad no "residencial".

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al incumplir con los requisitos procesales y abusar de su discreción al no aplicar la Ley de Condominios y su Reglamento de Procedimientos Adjudicativos y no penalizar a la parte Peticionada ante el incumplimiento con sus disposiciones.

En cumplimiento de orden, el Consejo de Titulares¹⁴ presentó su alegato, por lo que, con el beneficio de ambas comparecencias y la

¹³ Ap. pp. 111-112b (página 112b reenumerada).

¹⁴ El Consejo de Titulares había presentado una moción de desestimación por falta de jurisdicción, por alegadamente recurrirse de manera tardía. No obstante, una vez los recurrentes presentaron su oposición, la parte recurrida retiró su petición.

transcripción de la prueba oral, sometida el 3 de febrero de 2017, podemos resolver.

II.

De entrada, debemos establecer el estándar de revisión judicial aplicable a las decisiones del DACo, que se realiza en virtud de la hoy derogada Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 L.P.R.A. §§ 2171 y ss.¹⁵ La LPAU dispone que la revisión judicial se circunscribe a evaluar: (1) si el remedio concedido por la agencia es el adecuado; (2) si las determinaciones de hechos están sostenidas por la evidencia sustancial que surge de la totalidad de expediente; y (3) si las conclusiones de derecho son correctas, para cuyo escrutinio el foro revisor no tiene limitación alguna. 3 L.P.R.A. § 2175. Por tanto, la evaluación de las determinaciones de la agencia administrativa con funciones adjudicativas, es, pues, de carácter limitado. Lo anterior implica que sus decisiones merecen nuestra mayor deferencia judicial; siempre y cuando, sus decisiones sean afines con la implantación de la política pública que se le ha delegado y que requiere un alto grado de especialización o control de recursos y competencias institucionales. Cruz Negrón v. Adm. de Corrección, 164 D.P.R. 341, 357-358 (2005).

Las determinaciones de hechos del ente administrativo se sostendrán si se basan en la evidencia sustancial que obra en el expediente, considerado en su totalidad. A esos fines, evidencia sustancial es aquella relevante que una mente razonada podría entender adecuada para sostener una conclusión. JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo, 177 D.P.R. 177, 186-187 (2009), que sigue lo establecido en Ramírez v. Depto. de Salud, 147 D.P.R. 901, 905 (1999) y Hilton Hotels v. Junta de Salario Mínimo, 74 D.P.R. 670, 887 (1953). Las conclusiones de derecho, por otro lado, serán revisables en todos sus aspectos por el foro revisor.

¹⁵ La Ley 38-2017, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, aprobada el 30 de junio de 2017, derogó la Ley 170-1988, pero no aplica al presente caso.

Claro está, aunque los tribunales, como concedores del Derecho, no tenemos que dar deferencia a las interpretaciones de las normas jurídicas que hacen las agencias administrativas, es norma reiterada que no podemos descartar livianamente las conclusiones e interpretaciones de la agencia. Por el contrario, debemos dar gran peso y deferencia a las interpretaciones que los organismos administrativos hacen de las leyes y reglamentos que administran. Incluso, en los casos dudosos, y aun cuando pueda haber una interpretación distinta de las leyes y reglamentos, "la determinación de la agencia merece deferencia sustancial". Torres Santiago v. Depto. Justicia, 181 D.P.R. 969, 1002-1003 (2011).

A base de lo dicho, la jurisprudencia ha sostenido que los procedimientos y las decisiones de los organismos administrativos están cobijados por una presunción de regularidad y corrección, por lo que merecen consideración. En armonía con la finalidad perseguida, entonces, debemos limitarnos a evaluar si el DACo actuó arbitraria o ilegalmente, o *en forma tan irrazonable que su actuación constituye un abuso de discreción*. Comisionado Seguros P.R. v. Integrand, 173 D.P.R. 900, 914-915 (2008); Rebollo v. Yiyi Motors, 161 D.P.R. 69, 76 (2004); Fuertes y otros v. A.R.P.E., 134 D.P.R. 947, 953 (1993); Murphy Bernabe v. Tribunal Superior, 103 D.P.R. 692, 699 (1975). Si la decisión recurrida es razonable y se sostiene en la evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo, procede su confirmación. Esto, por razón de la experiencia y conocimiento especializado de estas respecto a las facultades que se les han conferido. Sin embargo, el tribunal revisor sí podrá intervenir con los foros administrativos cuando la decisión adoptada no está basada en la evidencia sustancial, o se ha errado en la aplicación de la ley, o cuando la actuación es arbitraria, irrazonable, ilegal o afecta derechos fundamentales. JP. Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo, *supra*, págs. 186-187; OCS v. Universal, 187 D.P.R. 164, 179 (2012).

III.

Con el anterior marco jurídico en mente, pasemos a adjudicar el caso de epígrafe. En síntesis, los recurrentes impugnan las conclusiones de derecho del DACo y la evidencia adoptada, luego de tomar conocimiento oficial de la página web de AirBnb y la de los recurrentes. Arguyen que el arrendamiento que hacen de la habitación del apartamento está permitido por la escritura matriz y el reglamento, aun cuando sea a corto plazo. Afirman que el uso es uno de tipo residencial. También alegan que el DACo incumplió con el ordenamiento jurídico al no anotar la rebeldía de la parte recurrida, tal como fue solicitado, por esta comparecer tardíamente con su contestación.

En relación con el primer señalamiento de error, debemos resolver si el uso que los recurrentes dan a la habitación que arriendan a corto plazo, mediante AirBnb, es compatible con el uso residencial. Respondemos en la negativa. Veamos.

En primera instancia, descartamos las imputaciones de error sobre el conocimiento oficial de la agencia sobre aquella información publicada en la plataforma de AirBnb, puesto que, durante la vista administrativa, esa prueba fue traída por los propios recurrentes. Superado este cuestionamiento, debemos destacar que la escritura matriz y el reglamento del Condominio Montecielo, principales fuentes de derecho en este asunto por tratarse de un contrato de adhesión privado, establecen el uso residencial exclusivo de sus unidades. Por el adjetivo "exclusivo" debemos entender que "tiene fuerza y virtud de excluir".¹⁶

De una parte, la escritura matriz, en su séptima cláusula, dispone lo siguiente: "**The lot, the building, and all the apartments the penthouses therein shall be used for residential purposes exclusively**".¹⁷ Por otro

¹⁶ Real Academia de la Lengua, Diccionario digital, *exclusivo*, va. Recopilado el 1 de noviembre de 2017 en <http://dle.rae.es/?id=HCx7DIX>.

¹⁷ Ap. p. 28.

lado, el reglamento reitera tal uso al establecer en su Artículo VIII(e): **"Use his unit for residential purposes only"**.¹⁸

A este respecto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado:

El título constitutivo o escritura pública de una propiedad por pisos o apartamentos individuales dispuesto en los Arts. 22 y ss. de la Ley de la Propiedad Horizontal **es un estatuto privado que gobierna a los condóminos o titulares, y que una vez inscrito en el Registro de la Propiedad también obliga a tercero.** A dicha escritura matriz, salvado el principio del Art. 1207 del Código Civil relativo a las leyes, la moral y el orden público, hemos de acudir para dirimir el conflicto en este caso pues **todos y cada uno de los titulares al comprar sus respectivos apartamentos llevaron a efecto un claro acto de adhesión a lo allí estipulado.** El título constitutivo de la propiedad en condominio recoge acuerdos y pactos que "tienen un origen plurilateral cuando son establecidos en principio y por convenio por todos los interesados, o pueden tener origen unilateral cuando son establecidos por el propietario único del inmueble antes de dividirlo por pisos, formando un estado de derecho que se acepta sucesivamente por los adquirentes conforme van realizando sus adquisiciones, en cuyo caso nos hallamos más bien ante un contrato de adhesión".

Consejo de Titulares v. Vargas, 101 D.P.R. 579, 582-583 (1973). (Énfasis nuestro y citas omitidas).

Ello es cónsono con la Ley de Condominios, que estatuye que "[l]a escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, y, excepto que esta Ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso solo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares". 31 L.P.R.A. § 1291. Más adelante, el estatuto reitera que cada apartamento solo podrá dedicarse "únicamente" al uso dispuesto en la escritura matriz. 31 L.P.R.A. § 1291m(a).

En lo atinente a este caso, además, es pertinente examinar la Ley del Impuesto sobre el Canon por Ocupación de Habitación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 13 L.P.R.A. § 2271 y ss. (Ley Núm. 272-2003), que transfirió a la Compañía de Turismo de Puerto Rico la responsabilidad y obligación de determinar, tasar, imponer, recaudar, fiscalizar y distribuir el impuesto sobre el canon por ocupación de habitación.¹⁹ La Ley Núm.

¹⁸ Ap. p. 27.

¹⁹ 13 L.P.R.A. § 2271a(a-b).

272-2003 define dicho impuesto como "la tarifa que deberá cobrar o facturar un hostelero por la ocupación de cualquier habitación de una hospedería, valorado en términos de dinero, (...)". 13 L.P.R.A. § 2271(8). (Énfasis nuestro).

Asimismo, la referida ley equipara las figuras de "hostelero" y "contribuyente". Al primero lo describe como "cualquier persona natural o jurídica que opere una hospedería en Puerto Rico (...). 13 L.P.R.A. § 2271(21). Mientras que al segundo se refiere directamente como "el hostelero que posee la obligación de cobrar, retener y pagar el impuesto". 13 L.P.R.A. § 2271(14). (Subrayado nuestro).

El precitado estatuto establece también las siguientes definiciones en su Artículo 1:

(2) *Alojamiento suplementario a corto plazo.*- Significa **todo edificio o parte de un edificio, dado en alquiler por un periodo de tiempo menor [de] noventa (90) días**, dedicado al alojamiento de personas mediante paga, **cuyo edificio o parte del mismo no sea un hotel, condohotel, hotel todo incluido, motel, parador, pequeña hospedería, casa de hospedaje y/u hotel de apartamentos**. Dicho término incluirá, sin limitarse a casas, apartamentos, cabañas y villas.

[...]

(20) *Habitación.*- Significa **cualquier cuarto o aposento de cualquier clase en cualquier parte o sección de una hospedería**, que se ofrezca o esté disponible para uso o posesión para cualquier fin.

[...]

(22) *Hospedería.*- Significa todo edificio amueblado, regularmente usado y mantenido abierto para el alojamiento de huéspedes, mediante el pago de un canon de alquiler, que derive sus ingresos del alquiler o arrendamiento de habitaciones, y que dentro de sus ofrecimientos provea tarifas de alquiler o arrendamiento computadas en forma diaria, semanal, fraccional, o mediante un canon global, por concepto de todo incluido. **El término "hospedería" también incluirá** hoteles, condohoteles, hoteles todo incluido, moteles, Paradores, **alojamiento suplementario a corto plazo (short term rentals)**, pequeñas hospederías, casas de hospedaje, hoteles de apartamentos y facilidades recreativas operadas por agencias o instrumentalidades del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

[...]

(28) *Ocupación.*- Significa **el periodo durante el cual un huésped usa o posee, o tiene el derecho a usar o poseer, cualquier habitación o habitaciones de una hospedería**, o el derecho a usar o poseer los servicios o facilidades inherentes al uso o posesión de una habitación.

(29) *Ocupante o huésped.*- Significa **toda persona que, mediante el pago de una tarifa y en virtud de cualquier**

arrendamiento, concesión, permiso, derecho de acceso, licencia o bajo cualquier otro acuerdo o en cualquier forma, **use, posea, tenga derecho a usar o a poseer una habitación.**

13 L.P.R.A. § 2271(2, 20, 22, 28, 29).

Conforme la Ley Núm. 272-2003, el hostelero o contribuyente es responsable de recaudar, retener y remitir el impuesto pagado, para lo que previamente deberá registrarse y solicitar un número de identificación contributiva para hostelero. 13 L.P.R.A. §§ 2271q-2271r. El estatuto dispone que el término para remitir el impuesto al Estado es mensual. Esto es, la remesa recaudada durante el periodo comprendido entre el primer y último día de cada mes debe remitirse dentro de los diez días del mes siguiente. En el mismo término, el hostelero está obligado a acompañar el pago junto con una declaración de las entradas por concepto del impuesto. 13 L.P.R.A. § 2271s. La ley establece que, si la hospedería no cobra el impuesto al ocupante de una habitación, la Compañía de Turismo podrá cobrarle la cantidad que debió recaudar y remitir. 13 L.P.R.A. § 2271u. Véase, además, Cía. Turismo de P.R. v. Mun. de Vieques, 179 D.P.R. 578 (2010). En el caso de alojamiento suplementario a corto plazo, el impuesto asciende a un siete por ciento (7%). 13 L.P.R.A. § 2171o(b).

Un análisis integral de la Ley Núm. 272-2003 nos conduce a colegir que la actividad que los recurrentes practican en el apartamento de Montecielo es una de alojamiento suplementario a corto plazo, con la obligación de recaudar un impuesto de siete por ciento de la tarifa de la habitación, para remitirlo mensualmente a la Compañía de Turismo. Conforme las definiciones esbozadas, los recurrentes son hosteleros, la habitación arrendada es considerada como una hospedería y los inquilinos no son residentes, sino ocupantes o huéspedes. Tales acepciones y actividad son incompatibles con el uso residencial, que imponen la escritura matriz y el reglamento del Condominio Montecielo. Si consideramos la interpretación que la doctrina jurídica ha hecho del término *uso comercial* —el cual se ha visto de manera tan abarcadora, que prácticamente equivale a una negación del uso residencial, sin límites en cuanto a los

posibles usos relacionados con el comercio— es forzoso concluir que el uso de los recurrentes a la habitación del apartamento 8-A no responde a un uso residencial, sino comercial. Soto Vázquez v. Vázquez Torres, 138 D.P.R. 282, 292-293 (1995). La interpretación también incluye el uso comercial incidental. Residentes Parkville v. Díaz, 159 D.P.R. 374, 390 (2003). Por consiguiente, el DACo no incidió en su análisis y las conclusiones de derecho no denotan arbitrariedad.

En cuanto al segundo error, contrario a lo argumentado por los recurrentes, entendemos que la actuación del DACo de continuar con los procedimientos ante su atención, sin declarar al Consejo de Titulares en rebeldía, es un asunto que se ajusta al ámbito discrecional de la agencia.

Como se sabe, la rebeldía²⁰ es la posición procesal en la que se coloca la parte que no ejercita su derecho a defenderse o que deja de cumplir con un deber procesal. Rafael Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil, pág. 287 (5ª ed. Lexisnexis 2010). El propósito de este mecanismo es desalentar el uso de la dilación como estrategia de litigación. Rivera Figueroa v. Joe's European Shop, 183 D.P.R. 580, 587 (2011). La anotación de la rebeldía es una norma procesal cuya finalidad es evitar que el proceso judicial o administrativo se paralice, se estanque o se retrase innecesariamente, por la falta de diligencia o demostración de displicencia de una parte en la tramitación de los asuntos que le afectan. Véase, Continental Ins. Co. v. Isleta Marina, 106 D.P.R. 809, 815 (1978); J.R.T. v. Missy Mfg. Corp., 99 D.P.R. 805, 811 (1971). De modo que la anotación de la rebeldía “opera como un remedio coercitivo contra

²⁰ La Regla 45.1 de las de Procedimiento Civil, rectora de los dictámenes en rebeldía, dispone:

Cuando una parte contra la cual se solicite una sentencia que concede un remedio afirmativo haya dejado de presentar alegaciones o de defenderse en otra forma, según dispone en estas reglas, y este hecho se pruebe mediante una declaración jurada o de otro modo, el Secretario o Secretaria anotará su rebeldía.

El Tribunal a iniciativa propia o a moción de parte, podrá anotar la rebeldía a cualquier parte conforme a la Regla 34.3(b)(3).

Dicha anotación tendrá el efecto de que se den por admitidas las aseveraciones de las alegaciones afirmativas, sujeto a lo dispuesto en la Regla 45.2(b).

La omisión de anotar la rebeldía no afectará la validez de una sentencia dictada en rebeldía.

32 L.P.R.A. Ap. V, R.45.1.

una parte adversaria la cual, habiéndosele concedido la oportunidad de refutar la reclamación, por su pasividad o temeridad opta por no defenderse". Ocasio v. Kelly Servs., Inc., 163 D.P.R. 653, 670 (2005); Álamo v. Supermercado Grande, Inc., 158 D.P.R. 93, 100-101 (2002).

Los foros adjudicativos gozan de amplia discreción para anotar la rebeldía, como para dejarla sin efecto. En cuanto a ello, la Regla 45.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 45.3, establece que "[e]l tribunal de instancia podrá dejar sin efecto una anotación de rebeldía por causa justificada". Para persuadir al juzgador de que ese debe ser el curso de acción, la parte interesada podrá presentar "evidencia de circunstancias que a juicio del tribunal demuestren justa causa para la dilación, o **probar que tiene una buena defensa en sus méritos y que el grado de perjuicio que puede ocasionarse a la otra parte con relación al proceso es razonablemente mínimo**". Rivera Figueroa v. Joe's European Shop, *supra*, pág. 593. (Énfasis nuestro).

En este caso, la parte recurrida reconoció su tardanza en comparecer. No fue hasta el 24 de noviembre de 2015 que su representación legal presentó un escrito, mediante el cual solicitó un término adicional.²¹ Luego, el 3 de diciembre de 2015, presentó su contestación a la querrela. El Consejo de Titulares apuntó que la tardanza no causó perjuicio a los recurrentes. Así lo concibió el DACo al continuar con los procedimientos, puesto que la vista administrativa se celebró según lo pautado por la agencia.

En nuestro ordenamiento jurídico prevalece la política judicial de que los casos se ventilen en su fondo. Neptune Packing Corp. v. Wackenhut Corp., 120 D.P.R. 283, 292 (1988); Imp. Vilca, Inc. v. Hogares Crea, Inc., 118 D.P.R. 679 (1987). Por ello, estas normas procesales deben interpretarse liberalmente y cualquier duda debe resolverse a favor del que solicita que se deje sin efecto una anotación de rebeldía, a fin de que el proceso continúe y el caso pueda resolverse en sus méritos. Díaz v.

²¹ Ap. pp. 72-73.

Tribunal, 93 D.P.R. 79 (1966). Véase, además: Rivera Figueroa v. Joe's European Shop, *supra*, pág. 592. Lo anterior adopta mayor importancia cuando se refiere a los procedimientos administrativos, en que las normas procesales de los tribunales sirven "para guiar el curso de los mismos mientras no obstaculicen la flexibilidad, agilidad y sencillez de estos. Es fundamental que su utilización en dichos procesos propicie una solución justa, rápida y económica". Otero v. Toyota, 163 D.P.R. 716, 733 (2005). A la luz de estos fundamentos, es meritorio dar deferencia al DACo en la tramitación del caso y concluir que el error no fue cometido.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta sentencia, confirmamos la resolución recurrida sobre la quereilla número SJ0015107 del Departamento de Asuntos del Consumidor.

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