

# Importante freno al poder de las agencias administrativas

## LA OPINIÓN EXPERTA



**Kenneth Rivera Robles**

Contador Público Autorizado (CPA)

Una decisión judicial reciente podría redefinir el equilibrio de poder entre las agencias administrativas y los tribunales locales. El Tribunal Supremo de Puerto Rico (TSPR) en *Vázquez vs. Consejo de Titulares*, 2025 TSPR 56, determinó que una agencia interpretó de manera incorrecta la Ley de Condominios.

Sin embargo, más allá de limitarse a un conflicto vecinal que dirimió el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), el caso expone una nueva vertiente judicial donde se limita la deferencia que se ha concedido a las agencias al momento de interpretar una ley. La opinión concluye que la parte llamada bajo nuestro sistema jurídico a hacer dicha interpretación es la Rama Judicial. La determinación, reseñada por la sección de **Negocios** hace unos días, es consistente con un caso reciente del Tribunal Supremo federal y que revocó la llamada doctrina Chevron.

### 1. ¿Por qué este caso sobre un condominio terminó en el Tribunal Supremo?

Este caso surge de una disputa entre vecinos. Algunos titulares del Condominio Los Corales impugnaron la asamblea en la que se designó al nuevo administrador del condominio. Estos alegaron que como el administrador designado también era titular del condominio, su selección requería que se evaluaran al menos tres cotizaciones. El Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) dio la razón a los titulares que impugnaron el proceso, anuló la asamblea y ordenó repetir el proceso con propuestas adicionales. Pero la controversia aparentemente sencilla escaló hasta el Tribunal Supremo, que aprovechó el caso para zanjar un asunto mucho más amplio: ¿hasta dónde llega el poder interpretativo de una agencia administrativa?

### 2. ¿Qué se discutía realmente?

La médula del caso no era solo si la se-

lección del administrador fue válida. El tema central era qué peso tiene la interpretación de una agencia administrativa, como el DACO, frente a la ley y la jurisprudencia ya establecida. El DACO insistió en aplicar el artículo 58 de la Ley de Condominios, relativo a contrataciones con proveedores en el presente caso. Dicha interpretación no era consistente con la decisión del TSPR en el caso de *Colón Ortiz vs. Asociación*, 185 DPR 946 (2012), donde se concluyó que el administrador de un condominio es un mandatario y no un contratista. En otras palabras, ¿puede una agencia ignorar jurisprudencia del TSPR bajo el argumento de ser la entidad jurídica que tiene el mayor peritaje sobre un tema?

### 3. ¿Qué decidió finalmente el Supremo?

En su decisión del 21 de mayo de 2025, el alto foro concluyó que el Agente Administrador de un condominio es un mandatario, y no un proveedor de servicios sujeto a las reglas del artículo 58 de la Ley de Condominios. Según el tribunal, la única obligación que se impone a un administrador que sea residente del condominio, es estar al día en sus cuotas y pagos al condominio según el Artículo 49 de la Ley de Condominios. El tribunal criticó al DACO por ignorar jurisprudencia vinculante y pretender aplicar su propio criterio interpretativo. La opinión concluye que las agencias no pueden sustituir la función de interpretación legal que corresponde a los tribunales.

### 4. ¿Qué precedente sentó el Tribunal Supremo sobre este tema?

El TSPR hizo referencia y adoptó expresamente el enfoque del Tribunal Supremo de Estados Unidos en el caso *Loper Bright vs. Raimondo*, 603 US 369 (2024), que eliminó la doctrina de deferencia Chevron a nivel federal. Según ese precedente, los tribunales no deben ceder su poder de interpretar la ley ante las agencias de la Rama Ejecutiva, incluso cuando la ley sea ambigua. El tribunal concluyó que los jueces no pueden limitarse a simplemente aprobar las interpretaciones administrativas, que tienen que ejercer su juicio independiente, y que no pueden claudicar su autoridad constitucional.

### 5. ¿Qué es la deferencia Chevron y por qué es importante en este caso?

La deferencia Chevron surge del caso *Chevron v. NRDC*, 467 US 837 (1984). En dicho caso, el Supremo estadounidense concluyó



Archivo

Una controversia aparentemente sencilla escaló hasta el Tribunal Supremo, que aprovechó el caso para zanjar un asunto mucho más amplio: ¿hasta dónde llega el poder interpretativo de una agencia administrativa?

que los tribunales deben dar deferencia a las interpretaciones de las agencias administrativas cuando la ley no es clara. La deferencia judicial es el principio según el cual los tribunales otorgan un alto grado de respeto o peso a las decisiones de las agencias administrativas, especialmente en asuntos técnicos. Sin embargo, dicha doctrina fue revocada de manera expresa en el caso de *Loper*.

### 6. ¿Qué consecuencias tiene la decisión para las agencias administrativas en Puerto Rico?

La decisión representa un freno importante al poder interpretativo de agencias como el DACO, la Oficina del Comisionado de Seguros, el Departamento de Hacienda o el Departamento del Trabajo. A partir de ahora, cualquier interpretación legal que hagan puede ser plenamente revisada y anulada por los tribunales si no se ajusta a la ley o la jurisprudencia vigente. Esto fortalece el rol del Poder Judicial como intérprete último de la ley, y envía un mensaje

claro a las agencias de que el peritaje técnico no justifica apartarse del marco y los precedentes legales existentes.

### 7. ¿Qué lecciones deja este caso para ciudadanos, abogados y administradores de condominios?

Primero, que los reglamentos y acciones de una agencia pueden ser impugnados con éxito cuando contradicen la ley. Segundo, que los ciudadanos tienen derecho a que las normas se apliquen como están escritas, y no como las agencias quieran reinterpretarlas. Tercero, que la función judicial de interpretación no se delega: los tribunales están llamados a ejercer su criterio propio en todo asunto legal. Finalmente, la decisión recuerda a las juntas de directores y consejos de titulares que la figura del administrador tiene un marco legal específico: es un mandatario elegido por mayoría, sujeto a rendición de cuentas, y no un contratista externo. Cualquier intento de alterar ese marco —aunque provenga del DACO— puede y debe ser corregido por los tribunales.

El TSPR no solo aclaró el rol del Agente Administrador en los condominios, sino que lanzó un mensaje firme a todo el aparato gubernamental de que la deferencia judicial no es absoluta.

Las agencias deben respetar el texto de la ley y reconocer los límites de su autoridad. En tiempos donde el poder administrativo crece, el TSPR les ha recordado con fuerza quién tiene la última palabra en la interpretación del derecho administrativo.

El Supremo no solo aclaró el rol del agente administrador en los condominios, sino que lanzó un mensaje firme a todo el aparato gubernamental de que la deferencia judicial no es absoluta.